



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

018

LEI COMPLEMENTAR nº 001/2006

09/10/2006

Dispõe sobre o *PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE ANGATUBA*.

JOSÉ EMILIO CARLOS LISBOA, Prefeito do Município de Angatuba, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, em atendimento às disposições constantes do art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e, especialmente as contidas no inciso III do art. 9º, c.c. o III do artigo 46 da Lei Orgânica do Município de Angatuba;

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a presente Lei Complementar:

Artigo 1º - Esta lei complementar institui o *Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Angatuba*, devendo suas regras serem observadas pelos agentes públicos e privados, que atuam no Município, na construção e gestão da cidade.

Artigo 2º - O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território é o instrumento básico da política de desenvolvimento territorial do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

PARTE "I"

Dos Princípios Fundamentais, Objetivos Gerais, Diretrizes E Estratégias Da Política Territorial

TÍTULO I

Dos Princípios Fundamentais

Artigo 3º - São princípios do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Angatuba:

- I. a função social da cidade;
- II. a função social da propriedade;
- III. a gestão democrática da cidade.

Artigo 4º - A função social da cidade no Município de Angatuba corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

- I. a promoção da justiça social, da redução da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial;
- II. os direitos à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, ao trabalho, à cultura, ao lazer, à memória e ao meio ambiente preservado e sustentável.

Artigo 5º - A propriedade cumpre sua função social quando respeitadas a função de que trata o inciso I do artigo 3º, retro e os seguintes dispositivos:

- I. for utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0186

TÍTULO III

Das Diretrizes E Estratégias Da Política Territorial

Capítulo I

Da Política Fundiária Municipal

Artigo 8º - A Política Fundiária Municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

- I. ordenar o uso e ocupação do solo urbano;
- II. induzir o adensamento nas áreas infra-estruturadas e restringir a ocupação nas áreas frágeis ambientalmente e de infra-estrutura precária;
- III. democratizar o acesso a melhores condições de infra-estrutura urbana, aos equipamentos sociais, à cultura e ao lazer da cidade;
- IV. garantir que a população de baixa renda tenha moradia digna;
- V. garantir a preservação de áreas de interesse ambiental;
- VI. garantir a preservação dos bens e imóveis de interesse histórico-arquitetônico;
- VII. assegurar o melhor aproveitamento dos vazios urbanos.

Artigo 9º - Para a realização das diretrizes da Política Fundiária Municipal deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

- I. implementação do zoneamento;
- II. destinação de áreas para HIS – Habitação de Interesse Social nas zonas adensáveis;
- III. implementação do Sistema de Áreas Verdes;
- IV. criação de mecanismos de incentivo para a preservação dos imóveis de interesse histórico-arquitetônico;
- V. indução da ocupação dos vazios urbanos nas Zonas de Adensamento;
- VI. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VII. observação das diretrizes e projetos do Plano Diretor de Mobilidade para o desenvolvimento territorial, em especial nas aprovações de parcelamento do solo.

Artigo 10 - Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da Política Fundiária Municipal deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I. zoneamento;
- II. Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU - progressivo no tempo;
- III. fundo municipal de desenvolvimento local;
- IV. planos de intervenção prioritária;
- V. direito de preempção;
- VI. outorga onerosa do direito de construir;
- VII. transferência do direito de construir;
- VIII. operação urbana consorciada;
- IX. consórcio imobiliário;
- X. regularização fundiária.



Capítulo II

Da Política Municipal de Habitação

Artigo 11 - A Política Municipal de Habitação deverá seguir as seguintes diretrizes:

- I. assegurar a todos o acesso à moradia digna, a qual deve contemplar a segurança jurídica da posse, a disponibilidade de serviços, materiais, benefícios e infra-estrutura e a habitabilidade;
- II. garantir o acesso HIS em terra urbanizada, com condições adequadas de infra-estrutura urbana e sem fragilidade ambiental, preferencialmente nas Zonas de Adensamento Prioritário e Secundário;
- III. garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio de políticas sociais e de desenvolvimento econômico;
- IV. promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares da população de baixa renda;
- V. promover o acesso a terra, por intermédio de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas indicadas neste plano;
- VI. impedir novas ocupações irregulares ou clandestinas nas zonas urbana e rural;
- VII. garantir alternativas de habitação para os moradores removidos das seguintes áreas de risco: das destinadas a programas de recuperação ambiental e daquelas objeto de intervenções urbanísticas;
- VIII. estimular a produção de Habitação de Interesse Social pela iniciativa privada, assegurando padrão adequado quanto ao tamanho de lote, características construtivas, a localização, condições de infra-estrutura e inserção sócio-territorial na malha urbana existente;
- IX. reverter a lógica de produção para a HIS, em terras distantes da mancha urbana consolidada e das oportunidades de geração de emprego e renda, dos equipamentos públicos, das atividades de cultura e lazer da cidade;
- X. promover um sistema de informações com objetivo de coletar, sistematizar e atualizar dados territoriais e sócio-econômicos que subsidiem a elaboração de projetos e programas de HIS;
- XI. assegurar procedimentos e mecanismos descentralizados e democráticos de planejamento e gestão de empreendimentos de interesse social.

Artigo 12 - Para a realização das diretrizes da Política Municipal de Habitação, o Município deverá promover e coordenar a elaboração do Plano Municipal de Habitação com a participação popular, que deverá conter, no mínimo:

- I. diagnóstico das condições de habitação no Município;
- II. identificação das demandas habitacionais do Município;
- III. definição das metas de atendimento da demanda, com prazos e prioridades para a população mais carente;
- IV. articulação da implantação de programas de HIS, seja ela de iniciativa pública ou privada, com a zona a ser definida;
- V. instrumentos da política urbana que serão utilizados.

Artigo 13 - Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da Política Municipal de Habitação deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0081

- II. atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor;
- III. assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Artigo 6º - A gestão da política territorial será democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

TÍTULO II Dos Objetivos Gerais

Artigo 7º - São objetivos gerais do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Angatuba:

- I. ordenar o uso e ocupação do solo;
- II. coibir a especulação imobiliária;
- III. garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- IV. urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;
- V. produzir habitação de interesse social - HIS - com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;
- VI. a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- VII. estimular a utilização de imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;
- VIII. definir áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de suporte de infra-estrutura instalada e preservação ambiental;
- IX. estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo;
- X. promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas pela população de baixa renda, garantindo a preservação ambiental;
- XI. preservar o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e ambiental;
- XII. implementar áreas de lazer nos bairros;
- XIII. preservar os recursos naturais, especialmente os hídricos;
- XIV. promover o saneamento ambiental;
- XV. criar canais de participação popular na gestão da cidade;
- XVI. promover a reabilitação urbana dos bairros de maior exclusão sócio-territorial;
- XVII. atender às necessidades de mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que seja democrático, não polua, respeite a dignidade humana e valorize o ambiente urbano;
- XVIII. qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;
- XIX. promover a integração entre as atividades urbanas e rurais, de forma complementar, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município;
- XX. buscar alternativa para colheita da cana, sem a realização da queima, em consonância com a Lei Estadual nº 11.241/02 e com o Decreto Estadual nº 47.700/03;
- XXI. incentivar a atividade agro-silvo-pastoril;
- XXII. recuperar a cobertura florestal do Município;
- XXIII. estabelecer critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e sua regularização.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0089

- I. parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo no tempo e Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III. Fundo Municipal de Desenvolvimento local;
- IV. ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;
- V. consórcio imobiliário;
- VI. concessão de direito real de uso;
- VII. concessão de uso especial para fins de moradia;
- VIII. cessão de posse;
- IX. direito de preempção;
- X. direito de superfície.

Capítulo III

Da Política de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico

Artigo 14 - A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico visa sua preservação e valorização, tomadas individual ou em conjunto, desde que portadoras de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

Artigo 15 - A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

- I. contribuir para a construção da cidadania cultural no Município de Angatuba;
- II. garantir a inclusão cultural da população de baixa renda;
- III. compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a identidade cultural;
- IV. estimular e preservar a diversidade cultural existente no Município;
- V. valorizar e estimular o uso, a conservação e a restauração do patrimônio cultural e arquitetônico;
- VI. garantir usos compatíveis para as edificações que façam parte do patrimônio arquitetônico do Município.

Artigo 16 - Para realização dessas diretrizes, a política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico municipal deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

- I. garantir a participação da comunidade na política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico do Município;
- II. desenvolver, estimular e consolidar o potencial turístico do Caminho dos Tropeiros, de forma compatível com a preservação de seu patrimônio histórico;
- III. atualizar os procedimentos administrativos de avaliação dos imóveis com valor histórico-arquitetônico, garantindo melhor agilidade;
- IV. rever os critérios para avaliação dos imóveis de interesse histórico, cultural e arquitetônico, baseado no valor histórico-cultural-arquitetônico do imóvel, independente do período de construção ou do estilo arquitetônico;
- V. assegurar e ampliar as ações de fiscalização com relação ao patrimônio edificado, tombado ou com potencial para preservação;
- VI. criar programas especiais de educação patrimonial.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0090

Artigo 17 - Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da política de preservação do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico municipal deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I. inventário dos imóveis de interesse histórico e cultural;
- II. tombamento;
- III. Conselho Municipal de Cultura e de Defesa do Patrimônio Cultural;
- IV. transferência do direito de construir;
- V. consórcio imobiliário.

Capítulo IV

Da Política Ambiental Municipal

Seção I

Das Diretrizes e Estratégias

Artigo 18 - A política ambiental tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento de esgoto sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e reuso de águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

Artigo 19 - A política ambiental municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

- I. recuperar a qualidade da água dos rios municipais, despoluindo-os e recuperando suas matas ciliares;
- II. universalizar os serviços de saneamento ambiental;
- III. ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletora de esgoto e de abastecimento de água;
- IV. implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;
- V. assegurar à população do Município oferta domiciliar de água, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- VI. assegurar um sistema de drenagem pluvial, em toda área ocupada pelo Município, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que o escoamento das águas pluviais reabasteçam os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos seus habitantes;
- VII. promover a qualidade ambiental, a preservação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental;
- VIII. promover a recuperação ambiental revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
- IX. promover a manutenção e ampliação da arborização no Município;
- X. 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 seu uso;
- XI. promover a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;
- XII. promover a recuperação ambiental da zona rural, com a participação das instituições e demais envolvidos, incluindo proprietários, moradores, trabalhadores rurais e Poder Público;
- XIII. promover a educação ambiental, especialmente na rede pública de ensino.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0091

Artigo 20 - Para realização dessas diretrizes, a política ambiental municipal deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

- I. integrar as ações do Comitê de Bacias Hidrográficas do Rio Paranapanema, relativas à questão dos recursos hídricos;
- II. compatibilizar a expansão da cidade e a capacidade de infra-estrutura, de acordo com o proposto pelo zoneamento;
- III. implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;
- IV. estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para a implantação e manutenção de áreas verdes, áreas permeáveis urbanas, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo Executivo Municipal;
- V. elaborar mapa de áreas verdes do Município;
- VI. elaborar o Mapa de Potencial de Regeneração de Área de Preservação Permanente - APP, para o desenvolvimento de programas e projetos de recuperação ambiental;
- VII. elaborar um Plano de Recuperação Ambiental da zona rural.

Seção II Dos Instrumentos

Artigo 21 - Para a implementação da Política Ambiental serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I. zoneamento;
- II. unidades de conservação;
- III. direito de preempção;
- IV. outorga onerosa do direito de construir;
- V. transferência do direito de construir;
- VI. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- VII. Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Seção III Do Sistema Municipal de Áreas Verdes

Artigo 22 - O Sistema Municipal de Áreas Verdes é constituído pelo conjunto de espaços significativos ajardinados e arborizados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental, tendo por objetivo a preservação, proteção, recuperação e ampliação desses espaços.

Parágrafo único - São consideradas integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município todas as áreas verdes existentes conforme mapa no Anexo "I", bem como as que vierem a ser criadas, de acordo com a necessidade de preservação e proteção, compreendendo dentre outros:

- I. as Unidades de Conservação;
- II. as áreas verdes públicas dos loteamentos;
- III. as áreas de preservação permanente - APP;
- IV. a Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA;
- V. as praças e parques municipais;
- VI. jardins públicos;
- VII. área verde de acompanhamento viário.



Artigo 23 - As propriedades particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Verdes do Município, mediante interesse público devidamente justificado, através de manifestação dos órgãos Municipais interessados e com prévia autorização legislativa.

Capítulo V

Da Política Agro-silvo-pastoril Municipal

Artigo 24 - A política agro-silvo-pastoril do Município de Angatuba visa incentivar a produção nesses setores.

Artigo 25 - Para a consecução das diretrizes e estratégias da Política Agro-silvo-pastoril Municipal deverão ser utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I. Consórcio Intermunicipal;
- II. Área de Intervenção Prioritária Rural;
- III. Conselho Municipal de Segurança Alimentar;
- IV. Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural.

Seção I

Do Setor Sucroalcooleiro

Artigo 26 - São diretrizes para o Setor Sucroalcooleiro:

- I. privilegiar a gestão do negócio centrada no produtor;
- II. adequar-se às exigências ambientais, tais como: a queima da palha de cana-de-açúcar, a localização das áreas plantio, em consonância com a legislação estadual vigente, bem como às demandas sociais, quais sejam, as relações de trabalho e o retorno sócio-econômico da produção;
- III. promover a pesquisa para a colheita da cana-de-açúcar, eliminando gradativamente sua queima, priorizando o pequeno e médio produtor;
- IV. Promover a qualificação da mão-de-obra utilizada no corte da cana-de-açúcar.

Artigo 27 - Para a realização destas diretrizes, o Poder Público Municipal poderá interagir com o Setor Sucroalcooleiro, na perspectiva de adoção das seguintes ações estratégicas:

- I. fomentar a instalação de microempresas;
- II. fomentar a criação de cooperativas;
- III. buscar parceiros no setor empresarial;
- IV. captar recursos para financiamento;
- V. incorporar inovações tecnológicas;
- VI. diversificar os sistemas produtivos explorando novos produtos e tecnologias;
- VII. prover ações para conservação do solo.

Seção II

Do Setor Pecuário

Artigo 28 - São diretrizes para o Setor Pecuário:

- I. melhorar a produtividade, visando maior retorno para o produtor e para a sociedade,



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0093

objetivando a geração de renda e minimizando o impacto ambiental;

- II. dispor de assistência técnica de órgãos municipais, com o apoio dos demais órgãos governamentais;
- III. buscar soluções técnicas que contemplem as características do Município, sendo estas, a cana-de-açúcar e a baixa fertilidade do solo.

Artigo 29 - Para a realização das diretrizes do Setor Pecuário deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

- I. promover parcerias para desenvolvimento de tecnologia e articulação de foco dos agentes de assistência técnica;
- II. priorizar investimentos cooperativos ou associativos para infra-estrutura de processamento, especialmente no que se refere à usina de leite;
- III. captar recursos para investimentos no apoio à produção e ganho genético;
- IV. promover ações para conservação do solo.

PARTE "II" DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

TITULO I Do Zoneamento

Artigo 30 - O território do Município de Angatuba subdivide-se em zona rural, zona urbana e zona de expansão urbana.

§ 1º. A zona urbana é a porção do território destinada às funções de habitação, circulação, recreação e trabalho, com perímetro urbano da sede delimitado na Lei nº. 25/78, de 08 de dezembro de 1978 e do distrito do Bom Retiro da Esperança delimitado na Lei nº. 38/88, de 07 de dezembro de 1988, alterado pela Lei nº. 13/2004, de 15 de junho de 2004, identificados em mapa no Anexo "II", possuindo as seguintes divisões:

I. *Sede do Município de Angatuba*, assim composta:

- 1. Centro
- 2. Vila São Cristóvão
- 3. Vila São João
- 4. Parque Residencial Simões
- 5. Portal Novo Horizonte
- 6. Jardim Ana
- 7. Jardim Elisa
- 8. Jardim Domingos Orsi
- 9. Jardim do Paço
- 10. Vila Bela Vista
- 11. Vila Nhô Ribeiro
- 12. Vila Progresso
- 13. Vila Adolfo Nery
- 14. Jardim Bela Vista
- 15. Jardim Catanduva
- 16. Residencial Ingá
- 17. Residencial Amazonas
- 18. Vila Nova Angatuba
- 19. Vila Ribeiro
- 20. Vila PRXS



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0094

II. Sede do Distrito do Bom Retiro da Esperança, composto:

1. Centro
2. Campina do Bom Retiro

§ 2º. A zona rural é a porção do território destinada às atividades agropecuárias, minerárias agro turismo, às atividades de apoio a agroilvopastorial e agroindústria, e a conservação das áreas de interesse ambiental, constituída dos seguintes bairros:

Nº	Nome
1	Bairro da Aguinha
2	Bairro Arealzinho
3	Bairro das Areias
4	Bairro Aterrado de Baixo
5	Bairro Aterrado de Cima
6	Bairro do Barreiro
7	Bairro da Batalheira
8	Bairro dos Batistas
9	Bairro da Boa Vista
10	Bairro do Bom Bom
11	Bairro do Bradesco
13	Bairro dos Buenos
14	Bairro da Cabeceira Alta
15	Bairro do Caçador
16	Bairro dos Cadeados
17	Bairro do Cambuí
18	Bairro Campina dos Mineiros
19	Bairro do Capim
20	Bairro Capuava
21	Bairro Cavalinho
22	Bairro Cerrito
23	Bairro do Cerro
24	Bairro da Conquista
25	Bairro dos Coqueiros
26	Bairro do Corvo Branco
27	Bairro das Corujas
28	Bairro da Covoada
29	Bairro dos Diogos
30	Bairro do Derradeiro Pouso
31	Bairro Estação de Angatuba
32	Bairro do Faxinal

Nº	Nome
33	Bairro da Fazendinha
34	Bairro do Figueira
35	Bairro do Florestal
36	Bairro do Funil
37	Bairro do Guareí Velho
38	Bairro do Jacu
39	Bairro do Lageado
40	Bairro dos Leites
41	Bairro dos Libaneos
42	Bairro dos Lopes
43	Bairro Lima
44	Bairro do Limoeiro
45	Bairro do Matão
46	Bairro dos Mineiros
47	Bairro dos Marianos
48	Bairro dos Moraes
49	Bairro dos Neves
50	Bairro dos Nunes
51	Bairro do Palmital
52	Bairro Paulos
53	Bairro das Pedras
54	Bairro dos Pereiras
55	Bairro Pimentel
56	Bairro da Porteira Grande
57	Bairro dos Prados
58	Bairro do Ribeirão Grande
59	Bairro do Santo Inácio
60	Bairro da Serraria
61	Bairro São Miguel do Barreiro
62	Bairro dos Tavares
63	Bairro dos Teodoros

§ 3º. A zona de expansão urbana é a porção do território adequada a ocupação urbana pelas suas características de relevo, acessibilidade e articulação com as áreas ocupadas, desde que servidas de infra-estrutura básica, a saber:

1. Bairro da Boa Vista, declarada pela Lei Municipal nº. 34/88, de 28 de novembro de 1988;



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

009

2. Bairro do Machadinho e Estação de Angatuba, declarada pela Lei Municipal nº. 03/81, de 26 de maio de 1981;
3. Núcleo – Bairro da Ponte do Paranapanema, declarada pela Lei Municipal nº. 16/76, de 02 de agosto de 1976 e Lei nº. 12/80, de 28 de novembro de 1980;
4. Bairro dos Coqueiros, declarada pela Lei Municipal nº. 33/98, de 29 de outubro de 1998.

TITULO II

Da Estruturação Urbana

Artigo 31 - A estruturação urbana tem como objetivo geral promover a estruturação do espaço no município e a integração regional.

Parágrafo único - A implementação da estruturação urbana se dará a partir da conceituação, identificação e classificação dos elementos referenciais do espaço urbano e rural, existentes ou potenciais, e das suas conexões, valorizando prioritariamente o espaço público e, ainda, a proposição de projetos articulados com os municípios da região, com a promoção de Projetos de Educação e Cidadania – PEC – definidos nesta lei – Anexo “VIII”.

Artigo 32 - Constitui estruturação urbana o programa de **Centro de Convivência – CECON**, que propõe a implementação de um sistema de espaços referenciais articulados, edificados ou não, de abrangências locais, urbanas, rurais ou regionais, caracterizadas pelo uso coletivo e pela promoção da interação social, com objetivo de potencializar a legibilidade da cidade através do fortalecimento das centralidades e da valorização ambiental.

- I. Fazem parte do *Centro de Convivência – CECON* - todas as formas de conexão urbana ou rural que permitem viabilizar fluxos entre as diversas partes do sistema;
- II. Legislações específicas complementam o *Centro de Convivência – CECON*, regulamentando todos os elementos que o equipam, tais como os de paisagem, de infra-estrutura, os de mobiliário urbano e os veículos de publicidade;
- III. O Programa de Integração Municipal com objetivo de articular as ações e políticas Federais, Estaduais e Municipais que envolvem os municípios da região, dando ênfase às interfaces dos limites do município de Angatuba no que se refere ao transporte, uso do solo e saneamento;
- IV. Os Centros de Convivências - CECONs estão representados em mapa no Anexo “III”.

TITULO III

Da Mobilidade No Território Municipal

Artigo 33 - O Programa de **Mobilidade no Território Municipal** propõe qualificar a circulação e o transporte, para proporcionar os deslocamentos no município atendendo as diferentes necessidades da população através de:

- a) Prioridade - ao transporte coletivo, aos pedestres e às bicicletas;
- b) Redução - de distâncias a percorrer, dos tempos de viagem, dos custos operacionais, das necessidades de deslocamento, do impacto ambiental;
- c) Capacitação - da malha viária, dos sistemas de transporte, dos sistemas operacionais de tráfego e dos equipamentos de apoio (incluindo a implantação de centros de transbordo e



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

008

de transferência de cargas ou usuários);

- d) Plano Geral de Transportes;
- e) Preservar setores urbanos à mobilidade local;
- f) Estimular a implantação de garagens e estacionamentos para preservar ou reconquistar logradouros públicos para integração social

Artigo 34 - A mobilidade compreende os seguintes conceitos:

- I. *Setor Urbano de Mobilidade* - áreas com restrição ao tráfego (veículo, pedestre, bicicleta, animais, veículos de carga, coletivos, etc.);
- II. *Corredores Viários* - vias ou conjunto de vias, de diferentes categorias funcionais ou não, com vistas a aperfeiçoar o desempenho do sistema de transporte urbano;
- III. *Sistema de Transporte Urbano* - conjunto das diferentes modalidades de transporte de passageiros ou de cargas e seu inter-relacionamento com a cidade;
- IV. *Sistema de Transporte Coletivo* - linhas e itinerários operados por veículos com tecnologias para média e baixa capacidade de passageiros, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;
- V. *Sistema de Transporte Seletivo* - linhas e itinerários operados por veículos com tecnologias para baixa capacidade de passageiros sentados, serviços e tarifação diferenciados, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;
- VI. *Rede de Transporte Coletivo* - equipamentos de apoio e conjunto de vias, ruas e avenidas;
- VII. *Rede de Transporte Seletivo* - equipamentos de apoio, ruas, avenidas;
- VIII. *Rede Cicloviária* - conjunto de ciclovias integradas com o sistema de transporte urbano;
- IX. *Centro de Transbordo* - terminais de integração, de retorno ou de conexão, equipados com comércio e serviços complementares;
- X. *Centro de Transferência* - terminais de manejo de cargas, de abastecimento, inclusive centrais de armazenamento e comercialização atacadista;
- XI. *Terminais de Estacionamentos* - estacionamentos em áreas públicas ou privadas, destinados a substituir progressivamente os estacionamentos nos logradouros;
- XII. *Estacionamentos Temporários* - estacionamentos públicos com tarifação periódica, ao longo de logradouros de áreas centrais.

Artigo 35 - Constituem Programas de Mobilidade:

- a) Programa de Transporte Coletivo que abrange as questões físicas, operacionais e tecnológicas ligadas ao transporte de média e baixa capacidade, bem como ao transporte seletivo, em suas diferentes modalidades;
- b) Programa Viário - que abrange os gravames, projetos e as obras de implementação da malha viária, inclusive das ciclovias e vias de pedestre;
- c) Programa de Trânsito - potencialidades de engenharia de tráfego, detalhamento da malha viária básica do Município.

Parágrafo único - Serão regularizados e regulamentados por Lei apresentada no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a vigência desta Lei Complementar.

Artigo 36 - A malha viária é o conjunto de vias do município, classificadas e hierarquizadas segundo critérios de funcionalidade e hierarquia, definidas no art. 76.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0097

TITULO IV

Do Uso Do Solo Privado

Artigo 37 - O Uso do Solo Privado tem como objetivo disciplinar e ordenar a ocupação do solo através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo através de:

- I. Plano Regulador;
- II. Projetos Especiais de Áreas de Intervenção Prioritária.

Capítulo I

Do Plano Regulador

Artigo 38 - Plano Regulador é o instrumento que define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade, edificada ou não, através de:

- I. Perímetro Urbano;
- II. Diretrizes de Uso do Solo Privado;
- III. Diretrizes para as Atividades de Uso do Solo
- IV. Diretrizes para o Parcelamento do Solo Urbano;
- V. Diretrizes de Controle das Edificações.

Seção I

Perímetro Urbano

Artigo 39 - O Perímetro Urbano da sede do Município de Angatuba está definido na Lei nº. 25/78, de 08 de dezembro de 1978, destacado em mapa no Anexo "II".

Artigo 40 - O perímetro urbano do Distrito do Bom Retiro da Esperança está delimitado na Lei nº. 38/88, de 07 de dezembro de 1988, destacado pela Lei nº. 13/2004, de 15 de junho de 2004, demarcado em mapa no Anexo "II".

Artigo 41 - O perímetro das zonas de expansão urbana estão definidos:

- I. ao Bairro da Boa Vista por declaração instituída na Lei Municipal nº. 34/88, de 28 de novembro de 1988;
- II. ao Bairro do Machadinho e Estação de Angatuba, por declaração contida na Lei Municipal nº. 03/81, de 26 de maio de 1981;
- III. ao Núcleo Urbano – Bairro da Ponte do Paranapanema, por declaração contida na Lei Municipal nº. 16/76, de 02 de agosto de 1976 e Lei nº. 12/80, de 28 de novembro de 1980;
- IV. no Bairro dos Coqueiros, por declaração contida na Lei Municipal nº. 33/98, de 29 de outubro de 1998.

Parágrafo único - As propriedades seccionadas pelo limite do perímetro urbano serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente da zona rural seja inferior ao módulo mínimo admitido pelo INCRA.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0198

Artigo 42 - O Município poderá definir outros perímetros correspondendo a zonas de expansão urbanas, nos distritos e agrovilas, que apresentem características urbanas e delimitadas nas ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, no inciso IX do artigo 43.

Parágrafo único - As novas áreas urbanas serão definidas por lei específica.

Seção II
Diretrizes de uso do Solo Privado

Artigo 43 - A organização do território do Município de Angatuba está baseada na sua divisão por zonas que representam parcelas com as mesmas características em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

- I. **Zona "1"** - constituem-se em áreas predominantemente residencial, mais estruturada do município, apresentando mistura de atividades complementares à habitação e demais atividades não residenciais controladas quanto a incomodo e impacto;
- II. **Zona "2"** - constituem-se em áreas de maior diversidade urbana em relação às áreas predominantemente residenciais onde se estimule, principalmente, o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis, que representem apoio à atividade habitacional e ao fortalecimento de centralidades;
- III. **Zona "3"** - constituem-se em áreas para o desenvolvimento compatibilizado de atividades predominantemente primárias, extrativas, comércio e serviços de apoio, bem como para a localização de indústrias vinculadas à produção por propriedade rural;
- IV. **Zona "4"** - constituem-se em áreas previstas para atividades que, conciliando a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais, objetivem a perpetuação e a sustentabilidade do patrimônio natural;
- V. **Zona "5"** - denominada *Reserva Biológica*, constituem-se áreas que tem por finalidade proteger integralmente a biota;
- VI. **Zona "6"** - denominada *Corredor de Acesso* constituem-se em áreas de até 3m (três metros) de largura que tem por finalidade atender as necessidades de deslocamento com redução de distâncias a percorrer, assegurando a proteção ambiental;
- VII. **Zona "7"** - constituída de áreas de preservação permanente de mananciais, rios, córregos, várzeas, nos limites legais;
- VIII. **Zona "8"** - constituem-se de ruas de tráfego intenso, vias de acesso, travessias e ligação entre áreas produtivas e interligação de bairros, a saber: *Acesso Ivens Vieira, Rua Coronel Ludovico Homem de Góis, Rua Manoel Ciríaco Ramos Nogueira, Rua José Franco de Araújo, Rua Irmãos Abdelnur, Rua Tenente Thomaz Baptista Prestes, Rua Salvador Rodrigues dos Santos, Rua Cornélio Vieira de Moraes, Rua Tenente José Marco de Albuquerque, Rua Espírito Santo, Rua Major Pereira de Moraes, Rua Theodoro José Rodrigues, Rua Angelo Larozi, Rua João Tazzioli, Rua Rosalina Carriel Orsi, Rua João Orsi, Rua Emiliano Leite de Meira, conforme demarcação no quadro e mapa - Anexo "IV";*



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0199

IX. **Zona "9"** - *Zona Especial de Interesse Social – ZEIS* – denominada *Agrovila*, constituindo áreas construídas residenciais e comerciais implantadas em parcelamentos de solo irregulares não observadas as dimensões mínimas de lotes, de compartimentos internos dos prédios, de recuos frontais e laterais, de áreas de ventilação e iluminação, localizadas no *Bairro da Boa Vista, Bairro Campina do Bom Retiro, Bairro dos Coqueiros, Bairro dos Teodoros, Bairro dos Diogos, Bairro do Guareí Velho, Bairro da Serraria, Bairro do Capim, Bairro do Faxinal, Bairro do Ribeirão Grande, Bairro do Bom Bom, Bairro dos Tavares, Bairro do Machadinho, Bairro da Ponte do Paranapanema, sede do Distrito do Bom Retiro da Esperança*, áreas definidas no mapa no Anexo "V" que serão regularizadas e regulamentadas por Lei a ser apresentada no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a vigência desta Lei Complementar.

X. **Zona "10"** - *Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA* - área onde as condições geológicas não aconselham a edificação; e, especialmente a área demarcada da bacia hidrográfica de contribuição do Córrego Catanduva, respeitando as diretrizes determinadas pelo Estudo de Canalização do Ribeirão Grande, Córregos Catanduva e das Almas elaborado pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica da Secretaria de Recursos Hídricos, Saneamento e Obras do Estado, demarcada em mapa no Anexo "VI".

Subseção III

Diretrizes para as Atividades de Uso do Solo

Artigo 44 - As atividades do uso do solo se caracterizam por duas modalidades:

- I. Categoria de Uso Residencial e,
- II. Categoria de Uso Não Residencial.

Artigo 45 - A Categoria de Uso Residencial - **R**, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

- I. **R1**: uma unidade habitacional por lote;
- II. **R2h**: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente, e todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio - casas geminadas, casas superpostas, vilas, e conjunto residencial vila;
- III. **R2v**: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas vertical e ou horizontalmente em até 4 (quatro) pavimentos - edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio, cuja altura máxima do térreo não ultrapasse a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), cada pavimento a 3m (três metros), não ultrapassando a construção total a altura máxima de 16,50m (dezesesseis metros e cinquenta centímetros).

Artigo 46 - A Categoria de Uso Não Residencial – **NR** compreende atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

- I. **NR1C** – NR1 *compatível*: atividades compatíveis com a vizinhança residencial;
- II. **NR2T** – NR2 *tolerável*: atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial;



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0100

- III. **NR3E** – NR3 *especial* ou incômoda: atividades potencialmente geradoras de impacto urbanístico ou ambiental;
- IV. **NR4A** – NR4 *ambientalmente* compatível com o desenvolvimento sustentável: atividades que podem ser implantadas próximas às áreas de preservação, conservação ou recuperação ambiental, respeitando os limites do inciso VII, do artigo 43.

Artigo 47 - Classificam-se como categoria de uso **NR1C** - *não residencial compatível* - as atividades de comércio varejista, de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- I. Comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios sem consumo no local;
- II. Comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;
- III. Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;
- IV. Serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;
- V. Serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;
- VI. Serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
- VII. Serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;
- VIII. Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
- IX. Serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;
- X. Serviços da administração e serviços públicos;
- XI. Usos Industriais compatíveis, conforme artigos 51 e 52.

Artigo 48 - Classificam-se como categoria de uso **NR2T** - *não residencial tolerável* - as atividades de comércio (varejista ou atacadista), de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- I. Comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;
- II. Comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos;
- III. Oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- IV. Serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;
- V. Estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;
- VI. Estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

010

§ 2º. As atividades de que trata o *caput* deste artigo deverão obedecer as normas e padrões de edificações conforme a finalidade a que se destina, respeitando a densidade populacional permitida nas áreas autorizadas, devidamente estabelecidas por Lei do Executivo.

Artigo 51 - *Categorias de Uso Industrial* são aquelas cuja atividade envolva processos de transformação, de beneficiamento, de montagem ou de acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo, dividem-se nas seguintes subcategorias:

- I. **INDC** – *Industrial compatível*: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos usos não residenciais NR1C em termos de níveis de incomodidade e condições de instalação e funcionamento se caracterizam pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas, emanações odoríferas e resíduos sólidos.
- II. **INDT** – *Industrial tolerável*: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos demais usos não residenciais NR2T em termos condições de instalação e funcionamento caracterizados pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas e resíduos sólidos, cuja incomodidade potencial está vinculada aos processos e operações utilizados e à possível geração de ruídos e emanações odoríferas passíveis de tratamento e medidas mitigadoras;
- III. **INDI** – *Industrial incômoda*: atividades que envolvam processo produtivo que implique na fixação de padrões específicos em termos de localização, grau de incomodidade e de poluição ambiental caracterizados pelo seu alto potencial poluidor do meio ambiente, pela emissão de ruídos, gases, vapores, material particulado, odores, efluentes líquidos e resíduos sólidos, cujos incômodos possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras;
- IV. **INDE** – *Industrial especial*: atividades cujo desenvolvimento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e fauna regionais caracterizam-se pelo seu alto potencial poluidor das águas, da terra ou do ar ou por envolverem alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões, que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras.

Artigo 52 - Classificam-se como categoria de uso *INDC* - *industrial compatível* - os seguintes grupos de atividades:

- I. Confecção de artigos de vestuário e acessórios; confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;
- II. Fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;
- III. Fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais, tais como anodização e pintura;
- IV. Fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0102

VII. Serviços de lazer cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;

VIII. Locais de reunião ou eventos.

Artigo 49 - Classificam-se como categoria de uso *NR3E - não residencial Especial* - as indústrias e as atividades de comércio (varejista ou atacadista), de prestação de serviços e institucionais compostas pelos seguintes grupos de atividades:

I. Usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos ao controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;

II. Empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

- a) a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;
- d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
- e) a qualidade dos recursos ambientais.

III. Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura.

Artigo 50 - Classificam-se como categoria de uso *NR4A - não residencial Ambientalmente compatível* - as atividades de comércio (varejista ou atacadista), de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

I. Atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II. Atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural, ou ligadas às atividades rurais, tais como: agroindústria, atividades agro florestais, agropecuária, dentre outras;

III. Atividade de Turismo: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando também o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem estar e a qualidade de vida, tais como atividades eco-ambiental, clubes, pousadas, entre outras;

IV. Uso institucional: atividades cujo desenvolvimento se relaciona a instituições públicas ou privadas, tais como usos religiosos, cooperativas de produtores, parques temáticos, dentre outros;

V. Serviços de saúde: atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou mental, tais como clínicas de recuperação e casas de repouso;

VI. Comércio de alimentação associado às diversões: atividades cujo desenvolvimento envolve instalações e ambientes relacionadas ao preparo ou conservação de alimentos, bem como a diversões associadas aos usos de lazer e turismo;

VII. Hospedagem e moradia: estabelecimentos destinados a prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;

§ 1º. Para a atividade agroindústria, de que trata o inciso II deste artigo, deverá ser observado o disposto na legislação ambiental.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

01039

V. Fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais.

Artigo 53 - Classificam-se como categoria de uso *INDT* - *industrial tolerável* - os seguintes grupos de atividades:

- I. Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída máxima de 2000m² (dois mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores seja passível de controle tecnológico;
- II. Fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;
- III. Preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados: indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento e preparação de couros e peles, inclusive subprodutos;
- IV. Fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;
- V. Fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;
- VI. Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima;
- VII. Fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída máxima de 2000m² (dois mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de ser controlados.

Artigo 54 - Classificam-se como categoria de uso *INDI* - *industrial incomoda* - os seguintes grupos de atividades:

- I. Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;
- II. Fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;
- III. Fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;
- IV. Fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;
- V. Fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel, obedecidas às normas de instalação e legislação ambiental;
- VI. Edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

C104

- VII. Fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvem processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;
- VIII. Fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;
- IX. Fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, cal, telhas, tijolos, dentre outros;
- X. Metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;
- XI. Fabricação de produtos de metal: exclusão máquinas e equipamentos – estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;
- XII. Fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;
- XIII. Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;
- XIV. Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;
- XV. Fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;
- XVI. Indústria extrativista;
- XVII. Redução de minérios de ferro;
- XVIII. Beneficiamento e preparação de minerais não-metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais;
- XIX. Qualquer transformação primária de outros minerais metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais, excetuado o caso de metais preciosos.

Artigo 55 - Classificam-se como categoria de uso *INDE - industrial especial* - os seguintes grupos de atividades:

- I. Fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;
- II. Curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanções odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;
- III. Fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões, e causarem sérios incômodos à população;



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

C17

- iv. Fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e ao meio ambiente;
- v. Fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;
- vi. Fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, dentre outros;
- vii. Metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento.

Artigo 56 - Fica proibida a instalação, no território do Município, das indústrias classificadas como *INDE – Categoria de Uso Industrial Especial*.

Seção IV

Diretrizes para o Parcelamento Do Solo Urbano

Artigo 57 - Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, dotadas de individualidade própria, ainda que titulada por mais de um proprietário.

Parágrafo único - Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

Artigo 58 - Para os efeitos desta lei, ficam adotadas as seguintes definições:

- I. *Áreas de Preservação Permanente*: são porções do território municipal onde estão localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos arts. 2º e 3º da Lei Federal 4.771/65 e suas alterações.
- II. *acesso*: interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade privada;
- III. *alinhamento*: linha divisória entre o lote ou gleba e o logradouro público;
- IV. *área ocupada*: projeção em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo, incluindo-se beirais e sacadas;
- V. *área institucional*: parcela de gleba destinada à implantação de equipamento comunitário;
- VI. *área verde*: propriedade pública ou particular, delimitada pela Prefeitura, objetivando, com a implantação ou preservação de arborização e ajardinamento, assegurar condições ambientais e paisagísticas adequadas;
- VII. *assentamento subnormal*: caracteriza-se pela precariedade das condições de habitabilidade nos aspectos relativos à moradia, infra-estrutura básica, ocupação e propriedade da terra;
- VIII. *atividades eco-ambientais*: atividades humanas compatíveis com a conservação da biodiversidade e da recuperação e preservação ambiental;
- IX. *canteiro*: área ajardinada ou pavimentada situada no centro de uma via e que separa dois leitos carroçáveis;
- X. *coeficiente de aproveitamento*: relação entre a área construída e a área total do terreno;



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0106

- xi. *condomínio*: conjunto residencial, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários;
- xii. *declividade*: relação entre a maior diferença de altura entre dois pontos do mesmo terreno e a distância entre eles, expressa em porcentagem;
- xiii. *equipamento comunitário*: instalação ou espaço destinado à atividade de saúde, educação, segurança, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência social e similares;
- xiv. *equipamento urbano*: instalação de infra-estrutura urbana para abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, águas pluviais, telefonia, transportes e outros de interesse público;
- xv. *faixa de domínio*: área de terreno destinada à construção e operação de uma via de circulação;
- xvi. *faixa ou área não edificável*: parte do terreno sujeita à limitação ao direito de construir que não retira a propriedade nem impede que o proprietário a utilize para qualquer outro fim;
- xvii. *frente de lote ou testada*: divisa lindeira à via oficial, e, nos terrenos de esquina, o acesso principal à edificação;
- xviii. *gleba*: área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano;
- xix. *leito carroçável*: faixa da via destinada ao trânsito e, quando for o caso, ao estacionamento de veículos;
- xx. *lote*: área de terreno resultante de parcelamento urbano aprovado;
- xxi. *passeio público*: caminho elevado de 0,05m (cinco centímetros) a 0,25m (vinte e cinco centímetros) acima do leito carroçável situado entre este e o alinhamento predial e que se destina ao trânsito de pedestres;
- xxii. *pavimentação*: revestimento do solo, com material apropriado onde se pisa ou trafega;
- xxiii. *pavimento*: andar de edifício;
- xxiv. *perímetro urbano*: linha que determina a área urbana da sede de município e de distrito;
- xxv. *quadra*: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;
- xxvi. *recuo*: menor distância entre a divisa do terreno e a implantação da edificação;
- xxvii. *remembramento*: reunião de dois ou mais lotes ou glebas para formação de novos lotes ou glebas;
- xxviii. *setores especiais*: áreas que, em função de programas ou projetos de interesse público, existência de características ambientais ou da sua posição na estrutura urbana, requeiram um tratamento específico de uso e ocupação, visando eliminar os problemas críticos nelas localizados, em especial quanto aos aspectos estruturais, ambientais, funcionais, de lazer e de recreação;
- xxix. *taxa de ocupação*: relação entre a área ocupada e a área total do terreno, expressa em porcentagem;
- xxx. *taxa de permeabilidade*: é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.
- xxxi. *urbanização de glebas*: comprometimento com o uso urbano de áreas de terra que não foram previamente submetidas a parcelamento do solo, para instalação de usos especiais ou residencial em regime de condomínio (vários proprietários);
- xxxii. *vias de circulação*: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres;
- xxxiii. *via pública*: via de circulação, de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

010

xxxiv. *zoneamento*: subdivisão dos bairros em áreas com características sócio-econômicas e físico-territoriais que lhe conferem semelhança e identidade.

Artigo 59 - O parcelamento do solo, obedecido ao uso e ocupação do solo, classifica-se em:

- I. *Residencial*: aquele destinado ao uso residencial e à atividade comercial e de serviços que lhe são complementares.
- II. *Industrial*: aquele destinado ao uso industrial e à atividade comercial e de serviços que lhe são complementares, inclusive uso residencial, quando permitido.
- III. *Chácaras de Recreio*: são aqueles destinados ao uso residencial e de lazer.

Artigo 60 - O parcelamento do solo somente poderá ser feito nas formas de loteamento, desmembramento e desdobro, sempre mediante aprovação municipal.

- I. *loteamento* é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes ou previstas pelo Município;
- II. *desmembramento* é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, ainda que previstas pelo Município;
- III. *desdobro* é a divisão da área de um lote para formação de novos lotes, destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial.

Parágrafo único - Ficam também obrigados ao cumprimento das disposições firmadas pela presente lei os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, arruamento, em virtude de divisão de imóvel, seja amigável ou judicial, inclusive quando praticada em inventário.

Artigo 61 - O Município poderá recusar-se a aprovar projeto de parcelamento, ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços, sempre que não consulte a conveniência, a oportunidade e o interesse públicos.

Artigo 62 - O Parcelamento do Solo deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal e obedecer aos padrões para as diferentes zonas de uso da cidade, definidos neste Plano Diretor e nas leis municipais, estaduais e federais pertinentes.

Artigo 63 - Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o proprietário deverá solicitar ao Poder Executivo que defina as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, ao menos:

- I. as divisas da gleba a ser parcelada;
- II. as curvas de nível no mínimo de metro em metro, ultrapassando o perímetro do parcelamento em todos os sentidos em 50 (cinquenta) metros;
- III. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV. a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0108

- v. o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- vi. as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Parágrafo único - Diante dos documentos apresentados o Poder Executivo indicará, de acordo com a legislação vigente e seu planejamento:

- I. as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o parcelamento pretendido e a serem respeitadas;
- II. o traçado básico do sistema viário principal a ser observado;
- III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- v. uso predominante da área com indicação compatível.

§ 1º. O Município, ao expedir as diretrizes, fixará o prazo de sua validade, que não excederá de 60 (sessenta) dias.

§ 2º. No prazo de validade das diretrizes básicas, de que cuida o parágrafo anterior, ocorrendo modificação das mesmas, antes da aprovação final do parcelamento, o proprietário deverá incorporá-las em seu empreendimento.

§ 3º. O *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*, no prazo de 30 (trinta) dias, se manifestará sobre o pedido de parcelamento, exceto nos casos onde haja necessidade de diligência ou da ouvida de outros órgãos, quando o prazo ficará dilatado em período igual ao que demandarem as providências.

Subseção I - Das normas Urbanísticas

Artigo 64 - Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I. áreas alagadiças e sujeitas as inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
 - II. áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
 - III. áreas com declividade igual ou superior a 30º (trinta graus), equivalente a 100% (cem por cento) da linha de maior declividade, salvo se observadas as curvas de níveis e demais exigências ditadas pelo Município para implantação do parcelamento, bem assim as normas federais e estaduais, quando for o caso;
 - IV. áreas localizadas em *Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA*;
 - V. em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
 - VI. em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;
 - VII. áreas de preservação ecológica;
 - VIII. áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
 - IX. florestas e demais formas de vegetação natural, assim definidas por ato do Poder Público, situados ou destinados:
- a) ao longo dos rios ou de qualquer curso de água, em faixa marginal, respeitados os prin-



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0109

- cípios e limites estabelecidos por legislação municipal, estadual e federal específica;
- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de águas naturais ou artificiais, respeitados os princípios e limites estabelecidos por legislação municipal, estadual e federal específica;
 - c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica, respeitados os princípios e limites estabelecidos por legislação municipal, estadual e federal específica;
 - d) no topo de morros e montes;
 - e) a atenuar a erosão das terras;
 - f) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
 - g) a auxiliar a defesa do território nacional, a critério das Autoridades Militares;
 - h) a proteger sítios de excepcional beleza, valor científico ou histórico;
 - i) a asilar exemplares de fauna e da flora ameaçados de extinção.
- x. bacias de captação e demais recursos hídricos sem que se adaptem à Legislação Municipal vigente.

Artigo 65 - O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim.

Artigo 66 - Nenhum curso de água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de áreas públicas em ambas as margens.

Parágrafo único - Os cursos de água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização do Município e, no que couber, dos demais órgãos Federais e Estaduais competentes.

Artigo 67 - No perímetro urbano, somente poderão ser parceladas glebas com acesso direto à via pública oficial em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município.

Parágrafo único - A necessidade de criação de via pública articulando e ligando o parcelamento ao sistema viário municipal somente será deferida, desde que o parcelador suporte as suas expensas, a implantação de equipamentos públicos urbanos a serem estendidos até a rede oficial existente.

Subseção II - Das Quadras e Lotes

Artigo 68 - As quadras deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. em parcelamentos *residenciais*: área máxima de quadra em 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e testada na extensão máxima de 150m (cento e cinquenta metros);
- II. em parcelamentos *industriais*: área de quadra máxima de 48.000m² (quarenta e oito mil metros quadrados) e testada na extensão máxima de 300,00m (trezentos metros);
- III. em *Chácaras de Recreio*: área de quadra máxima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e testada na extensão máxima de 200,00m (duzentos metros).

§ 1º. Não será permitido o parcelamento na espécie desmembramento quando este resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 150,00m (cento e cinquenta metros) para desmembramentos residenciais, e, 300,00m (trezentos metros) para desmembramentos industriais, caracterizando-se, neste caso, a figura do loteamento.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0110

§ 2º. As extensões máximas de quadras poderão ser alteradas para mais, mediante parecer do *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*, quando as condições topográficas do terreno assim o exigirem.

Artigo 69 - Os lotes resultantes do parcelamento deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

- I. *Residenciais*: área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros);
- II. *Industriais*: área mínima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 40,00m (quarenta metros);
- III. *Chácaras de Recreio*: área mínima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 50,00m (cinquenta metros).

Artigo 70 - O Poder Executivo poderá exigir a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

Parágrafo único - As dimensões da faixa não edificável serão definidas pelo Poder Executivo, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Artigo 71 - Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do Sistema Municipal de Planejamento, poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

Artigo 72 - Os empreendimentos de parcelamento do solo na parcela que lhes compete deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial.

Artigo 73 - No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo *Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Angatuba*.

Subseção III - Das Áreas de Uso Institucional

Artigo 74 - No parcelamento, disciplinado pela presente lei, deverá ter reservada área não-viária, correspondente a 15% (quinze por cento) da área total da gleba para uso público, a qual deverá ser doada ao Município, sem qualquer ônus para este, sendo 8% (oito por cento) destinados à área de recreação e 7% (sete por cento) ao uso institucional ou para permuta com vistas à consecução do mesmo fim.

§ 1º. A destinação de uso, nos percentuais de que cuida o *caput* deste artigo, somente será diferenciada e vinculada quando da aplicação dos 15% (quinze por cento) resultar área igual ou superior a 3 (lotes) lotes mínimos.

§ 2º. Não sendo aplicável a destinação diferenciada e vinculada, a área doada de 15% (quinze



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0111

por cento) terá destinação a fins de uso público, a critério do Poder Executivo.

§ 3º. Nos loteamentos, o total das áreas destinadas para vias de comunicação, recreação e uso institucional deverá ser igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba, sem prejuízo da destinação obrigatória contida no *caput* deste artigo.

§ 4º. Para fins de doação, não serão computadas as áreas reservadas ao longo de cursos d'água, em faixa marginal inferior a 30m (trinta metros), e em faixa de domínio ao longo de rodovias prevista em legislação específica.

§ 5º. Nos desmembramentos, os 15% (quinze por cento) de que cuida o *caput* deste artigo serão exigidos a partir da área desmembrada igual ou superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 6º. A critério do *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*, nos desmembramentos e condomínios, as áreas de destinação pública podem ser convertidas em moeda corrente nacional, desde que o valor seja destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de Decreto do Poder Executivo.

Artigo 75 - O parcelamento, na forma de Chácaras de Recreio, deverá reservar e doar ao Município, sem ônus algum, área correspondente ao mínimo de 5% (cinco por cento) do total da gleba parcelada, a fins de preservação e/ou reflorestamento.

§ 1º. A modalidade de parcelamento cuidada neste artigo, além das observâncias às regras ditadas para uso e ocupação do solo, obedecerá a diretrizes de controle das Edificações ditas na Seção V.

§ 2º. O desmembramento de ditas áreas somente será possível à vista de aprovação de projeto neste sentido e atendidas todas as normas de parcelamento e urbanísticas tratadas na presente lei.

Subseção IV - Das Vias de Comunicação

Artigo 76 - É de competência do Poder Executivo a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos, em vias, segundo normas pertinentes:

I. *Vias de Transição* - estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, apresentando restrita integração com o uso e ocupação do solo e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade;

II. *Vias Arteriais* - permitem ligações intra-urbanas, com média ou alta fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, apresentando restrita integração com o uso e ocupação do solo e são próprias para operação de sistemas de transporte de alta capacidade de transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas;

III. *Vias Coletoras* - recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo e são próprias para a operação de sistemas de transporte coletivo, compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo;

IV. *Vias Locais* - promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez de tráfego, alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com o uso e ocupação do solo;

V. *Ciclovias* - vias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso de bicicletas;



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0111

VI. *Vias Secundárias* - ligações entre vias locais, exclusivas ou não para pedestres;

VII. *Vias para Pedestres* - logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos para pedestres.

Parágrafo único - Não se caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação – compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação – efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

Artigo 77 - Sem prejuízo de outras disposições desta Lei, a largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio, e demais especificações técnicas, deverão obedecer aos seguintes padrões:

Vias	Largura mínima	Faixa de rolamento mínimo	Passeio mínimo	Inclinação máxima longitudinal	Raio de curvatura mínimo
Transição	20m	12m	2 x 4m *	12%	50m no eixo
Arterial	20m	12m	2 x 4m*	12%	50m no eixo
Coletoras	14m	10m	2 x 2m**	16%	30m no eixo
Locais	12m	8m	2 x 2m**	16%	30m no eixo
Ciclovias	2m	2m		16%	30m no eixo
Secundárias	10m	7m	2 x 1,50m***	16%	30m no eixo
Pedestres	3m	3m	-	12%	6m no eixo

passeio mínimo: * 2 (duas) calçadas de 4 (quatro) metros cada uma

** 2 (duas) calçadas de 2 (dois) metros cada uma

*** 2 (duas) calçadas de 1,50m (um metro e meio) cada uma.

§ 1º. Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitadas a faixa de rodagem estabelecida, sendo que a declividade máxima dos passeios será de 3% (três por cento) desde a testada à linha da guia da sarjeta.

§ 2º. No traçado das vias públicas deverão ser observados:

- ângulo de interseção não inferior a 60º (sessenta graus);
- as curvas reversas evitadas no possível e se existentes deverão ser ligadas por tangentes de comprimento mínimo de 30,00m (trinta metros).

Artigo 78 - Os parcelamentos situados ao longo de estradas federais, estaduais, municipais, ou vias férreas, deverão conter vias locais com largura mínima de 12,00m (doze metros), paralelas e contíguas à faixa não edificada das referidas estradas.

Parágrafo único - Será obrigatória a reserva de faixa não edificada com largura mínima de 15m (quinze metros), ao longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos e linhas de transmissão de energia elétrica.

Artigo 79 - Os loteamentos situados junto a cursos de água deverão conter vias marginais, com largura nunca inferior ao estabelecido em sua classificação, paralelas e contíguas à área de preservação permanente.

§ 1º. Será obrigatória a reserva da faixa de preservação permanente dentro dos limites estabelecidos na legislação específica.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

011

§ 2º. Se necessário o *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município* fixará a largura observada, devendo o curso d'água ser totalmente canalizado.

Artigo 80 - Todos os loteamentos deverão, além de assegurar a continuidade das ruas e avenidas contíguas existentes ou projetadas, incorporar ao seu traçado viário as vias de circulação previstas no Sistema Viário Municipal, quando contidas na gleba ou lindeiras a esta, segundo previsão legal desta lei.

Parágrafo único - Caberá ao *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município* determinar a largura, perfil transversal e rampa máxima e sistema viário referido neste artigo.

Artigo 81 - O *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município* poderá determinar, em vista das necessidades e no interesse público, a previsão de continuidade da via projetada e alças de acesso, devendo a construção destas estarem de acordo com as normas e padrões dos órgãos competentes.

Parágrafo único - Quando não houver condições técnicas para a continuidade de via projetada do loteamento, deverá ter projetado e executada praça de retorno que permita a inscrição, na faixa de rolamento, de um círculo com diâmetro mínimo de 16m (dezesesseis metros).

Artigo 82 - As áreas correspondentes às vias públicas do loteamento deverão ser doadas ao Município, obedecidas às previsões firmadas pela presente lei, sem ônus de espécie alguma.

Parágrafo único - Igualmente, serão de responsabilidade do loteador as obras de sistematização e assentamento de toda infra-estrutura em ditas áreas, na forma exigida nesta lei.

Subseção V - Da Infra-estrutura

Artigo 83 - Nos loteamentos o proprietário do empreendimento deverá executar:

- I. abertura, cortes e aterros do sistema viário, deixando-o no greide do projeto aprovado na largura total da rua, inclusive passeios;
- II. demarcação de quadras e lotes;
- III. instalação da rede de abastecimento de água potável;
- IV. a implantação de rede coletora de esgoto sanitário e de emissário, caso este seja necessário no local;
- V. ramais de ligação de água e esgoto até o alinhamento do lote;
- VI. instalação da rede de energia elétrica e de iluminação pública;
- VII. o sistema de drenagem pluvial, com colocação de guias e sarjetas, bocas de lobo e respectivos condutores – galerias – e outras necessárias a evitar erosão e inundações, de acordo com as normas da ABNT e segundo dimensionamento fixado pelo Poder Executivo;
- VIII. arborização de vias e praças;
- IX. colocação de placas com os nomes das vias e praças;
- X. pavimentação das vias;
- XI. construção de pontes, pontilhões e muros de arrimo, se necessários.

§ 1º. Para a instalação das redes e ramais deverão ser observadas normas específicas.

§ 2º. Caberá ao Poder Público a definição do sistema de abastecimento de água e disposição, inclusive final, dos efluentes dos esgotos domésticos a serem implantados em cada caso específico, definindo, bem assim seu dimensionamento.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0114

§ 3º. A arborização de vias e praças deverá obedecer a normas técnicas dos órgãos competentes.

§ 4º. O prazo para execução das obras será até 2 (dois) anos.

Artigo 84 - Os desmembramentos deverão atender as exigências firmadas pela presente lei, particularmente àquelas estatuídas pelos artigos 74 – área institucional e art. 83 – infra-estrutura.

Parágrafo único - Inexistindo a infra-estrutura acima identificada ou sendo a mesma deficiente ou incompleta, o proprietário da área desmembrada deverá providenciar, as suas expensas, a execução, reparação ou complementação de infra-estrutura.

Artigo 85 - O licenciamento das obras de urbanização será válido pelo prazo de 12 (doze) meses, contado da data do despacho que o deferiu, podendo ser renovado.

Artigo 86 - A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, nas modalidades: garantia hipotecária; caução em dinheiro; em títulos da dívida pública; fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras; aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, a qual deverá ser no mínimo, equivalente a 60% (sessenta por cento) da área dos lotes.

§ 1º. A garantia poderá ser liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º. Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

§ 3º. Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais com a anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

§ 4º. A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I. o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II. comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

§ 5º. A garantia hipotecária será celebrada por escritura pública, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, através da individualização no projeto aprovado, dos lotes e quadras onde os mesmos se localizam.

Artigo 87 - Desde a escolha administrativa dos lotes a serem oferecidos em garantia da execução das obras a que se vinculou o proprietário, fica proibida a alienação do mesmo, sob qualquer forma ou condição.

Artigo 88 - Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

§ 1º. Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0115

1979, e alterações dadas pela Lei nº. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infra-estrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º. Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos urbanos instituídos em lei.

§ 3º. Será considerada antecipadamente vencida a obrigação, ensejando imediata execução, o descumprimento por parte do loteador de qualquer das fases do cronograma de obras.

Subseção VI - Da Documentação Para Parcelar

Artigo 89 - A pessoa física ou jurídica de direito privado, proprietária de imóvel situado em zona urbana ou de expansão urbana, interessada em parcelá-lo, atendidas as exigências firmadas nesta lei, deverá requerer aprovação do respectivo projeto, indicando nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão e domicílio do requerente e, quando for o caso, o contrato social e Cadastro Geral de Contribuinte do Ministério da Fazenda, completando com os documentos a seguir relacionados:

I. Documentos de Ordem Legal:

a) Memorial assinado pelos proprietários, ou por procurador devidamente autorizado, contendo:

1. denominação;
2. localização, bem como dados auxiliares sobre sua posição em relação à linha divisória do perímetro urbano e às vias de acesso;
3. área total do imóvel, com descrição das linhas de divisa e nomes dos confrontantes da gleba.

b) Certidão vintenária, com indicação de natureza e datas de cada título e do número e data das transcrições, ou certidões de títulos e provas de que se acham devidamente transcritos;

c) Certidão negativa de registro de imóveis, referente aos direitos reais enumerados no art. 674 do Código Civil;

d) Se o imóvel estiver sujeito à cláusula ou condição, ou gravado com direito real, declaração formal de seu titular passada em cartório, devidamente registrada, autorizando o loteamento da gleba e a contratação e venda dos lotes;

e) Declaração formal do interessado, com outorga uxória passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da urbanização da gleba e previstas no memorial e projetos apresentados, correrão por sua conta, já estando as mesmas incluídas nos preços dos lotes, não cabendo aos compromissários compradores e/ou Município qualquer ônus;

f) Certidão negativa geral da Fazenda Federal, Estadual e Municipal, do Foro e do Ofício de Protestos de Títulos e Documentos;

g) Modelo de contrato - tipo impresso - contendo as condições de pagamento e as obrigações de ambas as partes contratantes, com relação dos serviços públicos e melhoramentos que serão executados, constantes do "Termo de Compromisso", e mais cláusulas de seguinte teor:

1. "O adquirente declara, desde logo, estar ciente da planta do parcelamento, aprovada pelo Município";



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0116

2. "O adquirente declara, desde logo, estar ciente que não pode edificar antes da expedição do Termo de Recebimento";
 3. "Transcorridos os prazos fixados pelo Município para a realização das condições impostas pela presente lei, e não concluídas conforme o prometido pelo proprietário-parcelador, o promitente-comprador deverá suspender o pagamento das prestações ao mesmo, passando a agir na forma da lei."
 4. "A inobservância, por parte do promitente-comprador, das obrigações a que se vinculou por força deste contrato, o torna responsável solidário, no tocante à conclusão das obras do loteamento".
- h) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, relativa ao projeto e execução de todos os serviços técnicos envolvidos no empreendimento;
- i) Prova de quitação do Imposto Territorial Rural, relativo ao último lançamento, quando se tratar de imóvel cadastrado pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA;
- j) O imóvel, quando cadastrado pelo MDA, deverá apresentar certidão fornecida pelo Ministério da Agricultura, Secretaria da Agricultura ou Órgão Público ou privado especializado em Agricultura a critério do MDA, comprovando, mediante verificação no local, que o imóvel tenha perdido suas condições de exploração agrícola.
- II. Documentos de Ordem Técnica:
- a) Planta de situação do imóvel com documentos de que cuida o art. 63 e seu parágrafo único, desta Lei;
 - b) Planta de situação georeferenciada do imóvel, com indicação dos acidentes geográficos e detalhes importantes, em escala 1:2000;
 - c) Planta planialtimétrica do levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível no mínimo de metro em metro, ultrapassando o perímetro do loteamento em todos os sentidos em 50m (cinquenta metros), referida a RN (Referência de Nível) do serviço geográfico do exército ou da rede Municipal, indicando com exatidão os detalhes da gleba a lotear, tais como: vias de comunicação existentes, cursos d'água, mananciais, sangas, obras de arte e outros acidentes naturais, bem como a localização de uma ou mais RN na gleba, referida à RN inicial do loteamento, na escala 1:1000 ou 1:2000 e conterá o sistema viário proposto;
 - d) Planta planimétrica do projeto, contendo os arruamentos, áreas institucionais, espaços reservados, lotes, obras de artes, construções existentes, demais elementos projetados, todos devidamente cotados e que permitam o completo conhecimento do plano de loteamento na escala 1:1000 ou 1:2000;
 - e) Perfis longitudinais, pelo eixo, de cada uma das vias com greides existentes e do projeto, indicados os cortes e aterros previstos e obras de contenção, nas escalas horizontal 1:1000 ou 1:2000 e vertical 1:200;
 - f) Perfis transversais das vias projetadas, com a largura dos passeios, faixas de rodagem, bem como declividades em função da pavimentação proposta para cada logradouro, em número suficiente, de acordo com acidentes do terreno, na escala 1:100;
 - g) Perfis das praças em dois sentidos normais, escala 1:100 ou 1:200;
 - h) Projeto completo da rede de distribuição d'água, ou em caso de impossibilidade, projeto alternativo que indicará a fonte de abastecimento, o exame bioquímico, volume de descarga por hora, o sistema de tratamento e a diâmetragem das canalizações, classes dos materiais a serem empregados, reservatórios com capacidade adequada ao loteamento e demais detalhes cujas viabilidades sujeitar-se-ão à apreciação do órgão responsável;
 - i) Projeto completo da rede de esgoto pluvial com diâmetragem das canalizações, poços



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0117

de visitas, poços coletores, especificações dos materiais a serem empregados e demais detalhes;

- j) Projeto completo da rede de energia elétrica e iluminação pública de acordo com as normas adotadas pelos órgãos competentes;
- k) Projetos de obras de arte se houver;
- l) Projeto de pavimentação, classe dos materiais a serem empregados;
- m) Orçamento detalhado, com relação de materiais e serviços dos projetos apresentados;
- n) Memorial descritivo assinado pelo Responsável Técnico do projeto indicando minuciosamente: denominação, situação e características da gleba, limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais, indicando a percentagem em relação à área total, planilha dos lotes, áreas institucionais, quadras e vias de comunicação com suas respectivas dimensões, confrontações e áreas.

§ 1º. O Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município poderá exigir, ainda, além dos elementos acima, a apresentação de outras plantas, documentos e detalhes que julgar necessários para a perfeita elucidação do projeto ou da situação legal do imóvel ou de seus proprietários.

§ 2º. As plantas, desenhos, cálculos e memoriais de que trata o presente artigo e seus itens, deverão ser assinados pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, cadastrado no Município.

Artigo 90 - O Poder Executivo deverá indicar, por escrito, e de uma só vez, todas as modificações que o projeto deva sofrer, para que possa ser aprovado, sendo devolvido ao requerente uma cópia contendo o elenco das alterações julgadas necessárias.

Artigo 91 - Atendendo as exigências contidas nesta lei, o Município expedirá o "Termo de Vistoria" ao projeto de parcelamento, devendo o loteador encaminhar o processo a exame dos órgãos federais e estaduais obrigatórios.

Artigo 92 - Após a obtenção do parecer favorável ao projeto expedida pelos órgãos públicos obrigatórios, e feita sua locação, deverá o proprietário requerer a aprovação definitiva, mediante a apresentação de arquivo eletrônico do projeto, de quatro vias dos documentos de ordem técnica e de ordem legal, exigidos na presente lei.

Artigo 93 - Antes da aprovação do plano de parcelamento, o proprietário assinará em favor do Município, "Termo de Compromisso", firmando as obrigações assumidas e no qual se obrigará:

- I. a executar as obras e serviços exigidos de conformidade com os projetos aprovados e dentro do prazo fixado;
- II. a não outorgar qualquer escrituração definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações legais ou assumidas no "Termo de Compromisso".

Parágrafo único - No "Termo de Compromisso" constarão, circunstanciadamente, todas as obrigações que ele assume, especialmente:

- a) urbanização da área;
- b) obrigação de fazer instalações e canalizações de água, luz, força e esgoto;



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0118

- c) abertura, cortes e aterros das ruas e avenidas, bem como a pavimentação prevista;
- d) discriminação das demais obras, serviços e obrigações assumidas em razão do despacho de aprovação;
- e) cronograma de execução das obras;
- f) cumprir todas as determinações e previsões emanadas desta, cuja disposição, expressamente, conhece e a que adere;
- g) doação de toda infra-estrutura, inclusive sistema de abastecimento de água.

Artigo 94 - Somente será permitida a execução por etapas quando:

- I. o *Termo de Compromisso* fixar o prazo total para execução completa das obras do parcelamento e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- II. sejam executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados;
- III. cada etapa a ser executada seja a mais próxima possível da área já urbanizada.

Artigo 95 - Nenhum projeto de loteamento será aprovado antes da assinatura do "*Termo de Compromisso*", de que cuida o artigo anterior, devendo figurar no mesmo, além das obrigações elencadas, a garantia dada para a execução das obras e compromissos assumidos.

Artigo 96 - Aprovado administrativamente o projeto, o Chefe do Poder Executivo, expedirá o Alvará de Licença para implantação, mediante Decreto, contendo as condições em que o parcelamento foi autorizado.

Artigo 97 - Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município, as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

§ 1º. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 2º. A obrigatoriedade disposta no *caput* deste artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

Subseção VII - Da Execução Das Obras

Artigo 98 - A execução das obras e serviços assumidos em decorrência de aprovação do parcelamento não poderá ultrapassar 2 (dois) anos.

§ 1º. O prazo estipulado neste artigo poderá excepcionalmente ser prorrogado por até 2 (dois) anos, em função de interesse público e a critério do órgão técnico de Planejamento Urbano do Município.

§ 2º. Durante a execução das obras de infra-estrutura, especialmente as de drenagem pluvial, deverá o interessado comunicar previamente o término da execução das canalizações, antes do seu recebimento, para que o Município, por meio de vistoria, possa verificar a sua correta



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0119

execução.

§ 3º. Ao requerer o alvará de licença, para implantação do parcelamento, o proprietário poderá solicitar que a implantação aconteça por etapa, respeitada a previsão legal contida no art. 93 desta lei.

Artigo 99 - Nos loteamentos e desde que os pedidos assim o antecipem, poderá o Município aceitar o seu recebimento de forma parcelada, desde que tenham sido atendidas todas as obrigações a que se vinculou o proprietário na forma desta lei.

Parágrafo único - No recebimento parcial, cuidado neste artigo, será adotado o procedimento regulado pelo artigo seguinte.

Artigo 100 - Finalizada a execução das obras e serviços do empreendimento, e uma vez constatado, por vistoria, o preenchimento de todos os requisitos exigidos nesta lei e nos projetos aprovados, o Município expedirá, a pedido do interessado, o competente "*Laudo de Conclusão da Obra e Termo de Recebimento*" do mesmo.

§ 1º. A solicitação de vistoria deverá ser instruída com os seguintes documentos:

- a) requerimento assinado pelo proprietário e responsável técnico;
- b) cópia do Registro de Imóveis do loteamento;
- c) certidão de recebimento das obras da rede elétrica, de abastecimento de água e rede de esgoto, por parte dos órgãos competentes.

§ 2º. A vistoria de que fala este artigo será realizada *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*.

§ 3º. Constatadas irregularidades na execução das obras e serviços, ficará o proprietário obrigado a repará-las, a suas expensas, sob pena do Município, em o fazendo, exigir o pagamento da correspondente prestação.

Artigo 101 - O Município não se responsabilizará por qualquer diferença que por ventura se verifique, tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quadras, em relação ao projeto aprovado, respondendo o proprietário, sempre, pelos mesmos.

Artigo 102 - Nenhuma construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição poderá ser iniciada em qualquer parcelamento, sem prévia licença do Município.

Parágrafo único - O Município não licenciará nenhuma edificação nos lotes sem que as obras e melhoramentos, previstos nos projetos, estejam concluídos e aceitos, de acordo com as condições contidas no "*Termo de Compromisso*", sem prejuízo do cumprimento das demais exigências atinentes à matéria.

Subseção VIII - Dos Condomínios

Artigo 103 - Os condomínios por unidades autônomas serão constituídos na forma da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Artigo 104 - Considera-se condomínio a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns como bens do condomínio.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0120

Artigo 105 - O condomínio poderá ser efetuado nas seguintes formas:

- I. condomínio horizontal fechado "I" com área entre 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) e 3.000,00m² (três mil metros quadrados);
- II. condomínio horizontal fechado "II" com área superior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados); e,
- III. condomínio vertical.

Artigo 106 - Para a modalidade Condomínio Horizontal Fechado "I" com área entre 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e 3.000,00m² (três mil metros quadrados), as regras para se constituir o condomínio são as seguintes:

- I. Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada dentro da área ou gleba condominial;
- II. Considera-se área de uso comum toda a área excluindo as propriedades individuais, sejam elas as vias de circulação interna, áreas verdes, equipamentos urbanos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.
- III. A área ou gleba a que se refere o artigo 106 torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:
 - a) possuir área igual ou inferior a 3.000,00 m² (três mil metros quadrados);
 - b) a necessidade de continuidade do sistema viário público existente ou projetado será determinada pelo *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*.
- IV. Condomínio Horizontal Fechado "I" é de uso predominantemente residencial, sendo permitida as categorias de uso dos incisos III e IV do artigo 47, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar em cada unidade territorial privativa.
- V. Da área total objeto do condomínio, de que trata a presente Lei, no mínimo 15% (quinze por cento) será destinada a área para uso público, assim distribuída:
 - a) 7% (sete por cento) da gleba total serão destinados a área institucional;
 - b) 8% (oito por cento) da gleba total serão de área verde.
- VI. A área institucional, a que se refere o § 6º do artigo 74 deverá localizar-se fora dos limites da área condominial, podendo ser contígua, ou não, ao condomínio, cuja localização será previamente aprovada pelo *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*.
- VII. As formas de manutenção e preservação da área verde serão definidas pela *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*.
- VIII. Esse tipo de condomínio, obrigatoriamente, deverá ser fechado, nos limites laterais e fundos, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material e na frente com gradil que garanta a sua integridade e proteção.
- IX. A declividade máxima do corredor de acesso interno será de 16% (dezesesseis por cento).
- X. A largura mínima de corredor de acesso interno será de 6,00 (seis) metros;
- XI. A construção da unidade territorial privativa terá um afastamento frontal mínimo de 2,00 m (dois metros) para o corredor de acesso, afastamentos mínimos dos limites laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e todas as projeções devem permanecer dentro da área da unidade territorial privativa;
- XII. O gradil do condomínio deverá ter o afastamento mínimo da testada de 4.00m (quatro metros).



XIII. A área deste condomínio será de no mínimo 1.000,00 m² (mil metros quadrados), e no máximo 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 20,00 m (vinte metros).

Artigo 107 - Será obrigatória a execução por parte do proprietário da gleba destinada ao Condomínio Horizontal Fechado "I", as seguintes obras e equipamentos urbanos:

- I. abertura do corredor de acesso, quando for o caso, conforme normas e padrões técnicos de permeabilidade;
- II. obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, concordantes com as utilizadas pelo serviço público; conforme normas e padrões técnicos determinados pelo *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*;
- III. construção de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário e seu afastamento até a rede pública local, atendendo as regras e normas determinadas pelo *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*;
- IV. obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
- V. construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;
- VI. obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
- VII. construção de sistema de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente.

§ 1º. As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 02 (dois) anos contados a partir da data de aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico que for aprovado pela Prefeitura.

§ 2º. A execução das obras previstas no *caput* deste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será necessariamente vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

§ 3º. Os equipamentos e serviços urbanos aprovados serão mantidos exclusivamente pelo Condomínio.

Artigo 108 - Para a execução e aprovação de projeto de Condomínio Horizontal Fechado "II", serão observadas as seguintes disposições legais pertinentes:

§ 1º. Considera-se para fins da presente Lei Condomínio Horizontal Fechado "II" a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns como bens do condomínio.

§ 2º. Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada dentro da gleba condominial.

§ 3º. Considera-se área de uso comum aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, equipamentos urbanos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

Artigo 109 - Para a modalidade Condomínio Horizontal Fechado "II" deverá atender às seguintes condições:



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0122

- I. possuir área superior a 3.000,00 m²;
- II. não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Artigo 110 - O Condomínio Horizontal Fechado "II" é de uso predominantemente residencial, sendo permitida as categorias de uso dos incisos III e IV do artigo 47, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar em cada unidade territorial privativa:

- I. Da área total objeto do condomínio, de que trata a presente Lei, no mínimo 15% (quinze por cento) será destinada a área para uso público, assim distribuída: 7% (sete por cento) da gleba total serão destinados a área institucional e 8% (oito por cento) da gleba total serão de área verde.
- II. A área institucional, a que se refere o § 6º do artigo 74 deverá localizar-se fora dos limites da área condominial, podendo ser contígua, ou não, ao condomínio, cuja localização será previamente aprovada pelo *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*.
- III. As formas de manutenção e preservação da área verde serão definidas pelo *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*.

Artigo 111 - O Condomínio Horizontal Fechado "II", obrigatoriamente, deverá ser fechado, na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.

Artigo 112 - As normas que regulam o projeto de condomínios são as estabelecidas no parcelamento modalidade loteamento.

Artigo 113 - Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal Fechado "II", ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

- I. coleta de lixo;
- II. manutenção das obras executadas de água potável, no caso do abastecimento não ser feito pelo órgão público, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros.

Parágrafo único - A responsabilidade dos serviços descritos no *caput* deste artigo se limita a área condominial e não isenta o condomínio e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

Artigo 114 - As edificações a serem construídas no condomínio serão aprovadas pelo órgão competente da Prefeitura, posteriormente à aprovação do condomínio, individualmente, nas respectivas unidades territoriais.

Parágrafo único - Excluem-se do disposto neste artigo os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverá ser apenas atendida aos requisitos referentes aos dispositivos de controle de edificações.

Artigo 115 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas é obrigatória a execução de todas as obras de infra-estrutura contidas nesta lei, e ainda da instalação de depósito para armazenagem de resíduos sólidos, nos termos de regulamento próprio, com acesso à via pública.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0123

Artigo 116 - As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento para condomínio devem localizar-se fora dos limites da área condominial, com acesso por via oficial de circulação.

Parágrafo único - Na extinção de condomínio por unidades autônomas, as áreas de uso comum, bem como, a infra-estrutura passarão ao domínio municipal.

Artigo 117 - Os condomínios por unidades autônomas deverão atender, além dos requisitos urbanísticos desta lei, ao seguinte:

- I. destinação da área livre de uso comum para acesso;
- II. acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e de pedestres.

Artigo 118 - É obrigatória a instituição no condomínio de pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação do sistema viário e serviços públicos, com relação às suas áreas internas, e especialmente para a:

- I. Coleta de lixo;
- II. Manutenção de infra-estrutura;
- III. Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Subseção IX - Da Edificação no Parcelamento do Solo

Artigo 119 - Somente será admitida a edificação em imóveis registrados no Registro Imobiliário.

Parágrafo único - Os imóveis registrados que não atendam aos padrões urbanísticos do parcelamento do solo serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para via integrante da malha viária oficial.

Artigo 120 - As edificações em imóveis objetos de parcelamento só poderão ser autorizadas após a execução das obras de urbanização, condicionado o fornecimento do "Alvará de Construção" à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado, ou à apresentação da matrícula do lote com destinação pública em nome do Município, no caso de desmembramento.

Parágrafo único - Os lotes enquanto hipotecados ao Município em garantia de obras de urbanização não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação.

Subseção X - Das Disposições Gerais

Artigo 121 - Havendo restrições quanto ao uso e ocupação do solo e outras de natureza urbanística, no parcelamento aprovado, as mesmas deverão constar nos contratos de compromissos de compra e venda dos lotes, bem assim nas escrituras definitivas, decorrentes dos preceitos legais firmados pela legislação Federal, Estadual e Municipal.

Artigo 122 - Na hipótese de o proprietário desejar parcelar, apenas, parte de uma gleba de terras, a doação de que trata o artigo 74 incidirá sobre o total da mesma.

§ 1º. O empreendimento proposto na forma do *caput* deve, também, no que toca à área rema-



nescente, adequar-se, harmonizar-se e articular-se com o plano geral de urbanização do Município, ao lado de promover a doação das correspondentes áreas.

§ 2º. No caso do *caput* deste artigo, o Município baixará, por Decreto Executivo, ato declaratório de que a doação, correspondente à área remanescente, já foi efetivada, consignando-se a data e número da escritura, bem assim o da matrícula e registro a ela correspondente.

Seção V

Diretrizes de Controle das Edificações

Subseção I - Das Normas de Uso e Ocupação do Solo

Artigo 123 - Na aplicação dos planos, programas e projetos, o Município utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade:

- I. Normas de Uso e Ocupação do Solo;
- II. Tributação e Incentivos;
- III. Projetos Especiais;
- IV. Monitoramento da Densificação;
- V. Áreas Especiais.

Artigo 124 - A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos:

- I. *Perfil Natural do Terreno;*
- II. *Referência de Nível;*
- III. *Coeficiente de Aproveitamento;*
- IV. *Taxa de ocupação;*
- V. *Área Construída;*
- VI. *Altura;*
- VII. *Recuo;*
- VIII. *Garagens e Estacionamentos.*

Artigo 125 - O *Perfil Natural do Terreno* - PNT - se caracterizará pela variação da declividade da encosta ao longo de sua extensão transversal, podendo ser retilíneo, côncavo ou no terreno convexo.

Artigo 126 - A *Referência de Nível*, o ponto de nível do terreno a partir do qual se mede a altura da edificação, dar-se-á da seguinte forma:

- I. A Referência de Nível - RN- é definida em qualquer ponto do terreno natural;
- II. A distância vertical entre a Referência de Nível - RN - e o Perfil Natural do Terreno - PNT - não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4m (quatro metros).

Artigo 127 - O *Coeficiente de Aproveitamento* é o índice que determina o potencial construtivo sobre os terrenos.



- I. para lotes de até 1.000m² (um mil metros quadrados) o coeficiente de aproveitamento é de "3";
- II. para lotes acima de 1.000m² (um mil metros quadrados) o coeficiente de aproveitamento é de 0,4.

Artigo 128 - A *Taxa de Ocupação* define o percentual das áreas que podem ser ocupadas e as que devem ficar livres no terreno:

- I. Não serão computadas as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível - RN - desde que não ultrapassem em qualquer ponto 4m (quatro metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno - PNT;
- II. Não serão computados os balanços de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e as abas que atenderem às condições previstas no Código de Edificações e projeções exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;
- III. Não serão computadas as áreas construídas que constituírem galerias públicas.

Parágrafo único - A Taxa de Ocupação será de 70% (setenta por cento) para lotes de até 5.000m² (cinco mil metros quadrados), e de 20% (vinte por cento) para lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Artigo 129 - A *Taxa de Permeabilidade* é o quociente entre a área do terreno livre de pavimentação e construção e a área do lote ou terreno, destinado a assegurar o adequado escoamento às águas pluviais, de lavagem de piso e de infiltração no solo, que serão convenientemente preparados com a adoção de medidas técnicas.

Parágrafo único - A taxa de permeabilidade será de 20% (vinte por cento) da área total do lote ou terreno.

Artigo 130 - A *Área Construída* é a soma das superfícies dos pisos, a partir da qual se mede a área da edificação construída no terreno, e dar-se-á da seguinte forma:

- I. Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- II. Área Construída Não Computável é aquela cujo valor não é utilizado no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Artigo 131 - A *Altura da Edificação* é a distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao ponto mais alto da cobertura.

Artigo 132 - A altura máxima da edificação deverá ser até 16,50m (dezesesseis metros e cinquenta centímetros), excluindo desse limite o telhado ou platibanda.

§ 1º. As torres de comunicações e templos religiosos, altura da cobertura de quadra esportiva terão considerados seus limites de altura em caráter especial, submetidos à análise técnica e urbanística e aprovação do órgão técnico de Planejamento Urbano do Município.

§ 2º. Para garantir o perfeito funcionamento das torres de microondas da Telesp e de repetição da Embratel, o Poder Executivo regulamentará por decreto, as limitações de gabarito máximo de altura, nas áreas de influência.



Artigo 133 - O *Recuo* de frente, lateral e de fundos determina o afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do terreno à edificação.

Artigo 134 - Os recuos de frente, lateral e de fundos, para os prédios que ultrapassarem os limites máximos previstos para construção na divisa, deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 18% (dezoito por cento) da altura da edificação, garantido um mínimo para laterais e fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e de frente em 6m (seis metros), aplicados a partir da base da edificação no terreno.

§ 1º. Em terrenos de esquina nas divisas com as vias públicas não será permitida a construção no alinhamento, devendo ser respeitados os recuos de frente e lateral.

§ 2º. Os recuos de frente ou lateral para via pública deverão ser destacados do passeio público.

§ 3º. Quando não destacados passarão a fazer parte integrante do passeio público.

Artigo 135 - É permitida a construção em balanço sobre os recuos de frente para a via pública até o máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Artigo 136 - Nas construções existentes serão permitidas ampliações e modificações, no último pavimento da edificação, aplicados os recuos previstos por esta Lei, em relação ao pavimento anterior.

Artigo 137 - No recuo serão admitidas:

I. Toldos e acessos cobertos nos recuos de frente para a via pública, com largura máxima de até 2m (dois metros) de acordo com o Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;

II. Medidores de luz até o máximo de 2 (dois) relógios, junto às divisas laterais do terreno, conforme normas técnicas;

III. Hidrômetro junto às divisas laterais do terreno, de acordo com normas técnicas;

IV. Muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;

V. Muros no alinhamento, escadarias ou rampas de acesso, quando necessários pela conformação do terreno, até 0,60m (sessenta centímetros) acima do Perfil Natural do Terreno - PNT - frontal e lateral.

Parágrafo único - Fica proibida qualquer projeção sobre o logradouro público.

Artigo 138 - Quando os recuos forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante proposta do Sistema Municipal de Planejamento.

Subseção II - Das garagens e Estacionamento

Artigo 139 - As *Garagens e estacionamentos* são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos.

§ 1º. Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§ 2º. Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, microônibus e ônibus.



§ 3º. Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§ 4º. Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física.

Artigo 140 – A previsão de rebaixo de guia de acesso para garagem não poderá ultrapassar a medida de dois terços (2/3) da testada, com largura máxima de 7,00m (sete metros).

Artigo 141 - A previsão de vagas para guarda de veículos, estabelece-se da seguinte forma:

- I. residencial - no mínimo 1 (uma) vaga por economia;
- II. comércio em geral, comércio varejista, indústria, pavilhões, depósitos – uma vaga por 200m² (duzentos metros quadrados) por área computável;
- III. galeria comercial, feiras e exposições – 1 (uma) vaga por 50m² (cinquenta metros quadrados) por área computável;
- IV. centro comercial – 1 (uma) vaga por 25m² (vinte e cinco metros quadrados) considerada a área bruta locável e a circulação de público;
- V. supermercado – 1 (uma) vaga por 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área computável;
- VI. hotel, pensão, pousada – 1 (uma) vaga para 3 (três) unidades de alojamento;
- VII. escola de 1º e 2º grau, ensino técnico e profissionalizante, creches, pré-escola, maternais – 1 (uma) vaga por 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de área computável;
- VIII. escola de 3º grau, cursos preparatórios para 3º grau e supletivos – 1 (uma) vaga por 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área computável;
- IX. hospital, pronto socorro – 1 (uma) vaga por 100m² (cem metros quadrados) de área computável;
- X. auditórios, cinemas, teatros, centros de eventos, igrejas, templos religiosos – 1 (uma) vaga para cada 16 (dezesesseis) lugares.

§ 1º. As atividades dos incisos VII e VIII terão obrigatoriedade de previsão de área para embarque e desembarque e área de espera, fora do fluxo principal da via pública.

§ 2º. Na existência de mais de uma vaga de garagem para uma mesma unidade habitacional, será admitida a existência de apenas um acesso.

§ 3º. A previsão de vagas para guarda de veículos, poderá ser atendida em outro local, distante no máximo 150m (cento e cinquenta metros) da edificação, conforme regulamentação específica que garanta a vinculação entre as duas edificações.

Artigo 142 - Os rebaixos de meio fio dos estabelecimentos - Postos de Abastecimento e Garagem Comercial – deverão estar afastados no mínimo 20m (vinte metros) das esquinas e não poderão ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) da testada do terreno com largura máxima de 7m (sete metros).

§ 1º. Quando ocorrer mais de um rebaixo, o intervalo mínimo será de 5m (cinco metros).

§ 2º. Os postos de abastecimentos em funcionamento na data de promulgação desta lei complementar deverão adequar os rebaixos de meio fio na largura máxima de 7m (sete metros), nele efetuando o destaque da metragem correspondente ao passeio público.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0128

Artigo 143 - É proibido o estacionamento de tratores e máquinas, veículos de cargas, e de transporte coletivo em vias públicas.

Parágrafo único - Somente será permitido o estacionamento durante o tempo necessário a carga e descarga, ao embarque e desembarque de passageiro, e tão somente em horários e locais definidos e demarcados pelo órgão competente.

Capítulo II
Dos Projetos Especiais das Áreas de Intervenção Prioritária

Artigo 144 - As áreas de intervenção prioritária são porções do território que necessitam de ações e projetos estratégicos do Poder Público, assim classificadas:

I. *Periféricas* - são áreas que necessitam de políticas públicas destinadas a reverter o quadro de exclusão sócio-territorial urbana a fim de integrar a área periférica com o restante da cidade, compatibilizando e democratizando as oportunidades econômicas, sociais, culturais e de lazer de Angatuba, através de requalificação urbanística vinculada a ações e projetos e políticas do Executivo.

II. *Rurais* - são áreas localizadas na zona rural do Município, com baixa aptidão para expansão urbana, com intensa fragmentação da propriedade, descaracterização produtiva, usos não agrícolas e comprometimento dos recursos naturais, que necessitam de políticas públicas de incentivo a exploração agro-silvo-pastoril, denominadas *Agrovilas*.

Artigo 145 - Para cada área de intervenção deverá ser elaborado Plano de Intervenção, aprovado por Decreto do Executivo, devendo conter como objetivos:

- I. programas de qualificação de habitação, incluindo propostas para moradia, transporte público, saneamento e melhoria da paisagem;
- II. investimentos em implantação e readequação de equipamentos e serviços públicos de educação, cultura, saúde e lazer;
- III. regularização e urbanização dos assentamentos informais, loteamentos irregulares e clandestinos;
- IV. recuperação ambiental das áreas de risco;
- V. programas de desenvolvimento social.

Parágrafo único - O Plano de Intervenção deverá ser elaborado no prazo máximo de 1(um) ano, após a publicação desta Lei e implementado no prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de publicação de seu Decreto.

Artigo 146 - Nas Áreas de Intervenção Prioritária serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I. operação urbana;
- II. direito de preempção;
- III. consórcio imobiliário.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0129

Seção I - Da Regularização

Artigo 147 - Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de Angatuba, nos setores especiais de urbanização específica poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei, atendendo a legislação estadual e federal, naquilo que for pertinente.

§ 1º. Para os fins desta lei, considera-se parcelamento irregular aquele que foi executado sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com o plano aprovado.

§ 2º. A comprovação da existência do parcelamento do solo irregular far-se-á com base no levantamento realizado pelo Município em setembro de 2006, a saber:

I. **ZEIS 1- GUAREÍ VELHO 1** - Inicia-se a 60,00m da escola agrupada do Bairro do Guareí Velho, de quem entra da Rodovia Raposo Tavares – SP 270 pela estrada ANG 250, seguindo em 640,00m pela ANG 250 e em uma largura de 100,00m paralela a margem esquerda e 50,00m paralela a margem direita.

II. **ZEIS 2- GUAREÍ VELHO 2** - Localizada na estrada municipal, tem seu início na entrada do campo de futebol do Bairro Guareí Velho, e segue em uma paralela a margem direita da referida estrada em uma largura de 50,00m e em uma distância de 300,00m.

III. **ZEIS 3- MACHADINHO 1** - Tem início a 1.300,00m da Rodovia Raposo Tavares – SP 270, para quem entra na estrada que liga Angatuba a Polenghi, com uma largura de 100,00m, seguindo até o córrego do Machadinho, segue a montante do córrego acompanhando-o até a curva de nível da cota 645, segue em linha reta em uma distância de 130,00m até encontrar a curva de nível da cota 650, segue por esta cota até encontrar uma estrada particular, segue em linha reta até encontrar novamente a curva de nível da cota 650 na estrada que liga Angatuba a Polenghi, seguindo por essa estrada até o ponto inicial.

IV. **ZEIS 4- MACHADINHO 2** - Tem início na divisa do terreno da capela de Santo Antonio, com propriedade do Sr. Luiz Carlos Antonio, segue margeando a estrada que liga Angatuba a Polenghi, em sua esquerda com uma largura de 50,00m, até 30,00m da estrada municipal, seguindo em uma largura de 50,00m da margem lateral direita da referida estrada em uma distância de 300,00m. Deste ponto segue em uma reta até o córrego Machadinho, acompanhando-o a jusante até a estrada que liga Angatuba a Polenghi, seguindo pela estrada até a capela de Santo Antonio, início da presente descrição.

V. **ZEIS 5- MACHADINHO 3** - Tem início na ponte sobre o rio Itapetininga, na estrada que liga Angatuba a Polenghi, segue margeando o rio Itapetininga a jusante em 700,00m, deflete a direita e segue em 330,00m até a estrada municipal, deflete e segue pela estrada em 130,00m até a estrada que liga Angatuba a Polenghi, deflete e segue pela estrada em 200,00m, deflete a esquerda e segue em 250,00m, deflete a direita e segue em uma distância de 320,00m até o rio Itapetininga, segue margeando o rio até o ponto inicial.

VI. **ZEIS 6- MACHADINHO 4** - Compreende uma faixa de 80,00m paralela a margem direita do rio Itapetininga em uma extensão de 2.200,00m, tendo seu início a 1.500,00m de quem entra da estrada que liga Angatuba a Polenghi.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0130

VII. **ZEIS 7- TEODOROS** - Tem início junto a ponte sobre o córrego Ribeirão Grande, de quem vai no sentido Cidade/Bairro pela ANG 030, segue a montante do referido córrego em uma distância de 140,00m, deflete a esquerda e segue em linha reta em uma distância de 345,00m, deflete a esquerda em uma distância de 90,00m, deflete a direita e segue em linha reta em uma distância de 120,00m, deflete a esquerda em uma distância de 30,00m, deflete a esquerda em uma distância de 290,00m até encontrar a estrada ANG 030, deflete a esquerda e segue por uma estrada até encontrar o córrego Ribeirão Grande, segue a montante, margeando o córrego até o ponto inicial na ponte sobre o córrego Ribeirão Grande.

VIII. **ZEIS 8- FAXINAL** - Tem início a 800,00m da rodovia Raposo Tavares – SP 270, pela estrada ANG 105, segue margeando a estrada ANG 105 em uma faixa de 50,00m até o córrego do bixiga, segue a montante do referido córrego até encontrar a estrada municipal, segue por essa estrada até 30,00m a esquerda da capela, deste ponto segue em linha reta até a estrada SP 268 na divisa do campo de futebol, segue contornando o referido campo até a estrada ANG 105, início da presente descrição.

IX. **ZEIS 9- SERRARIA** - Tem início na confluência da estrada ANG 160 com a estrada municipal do Bairro da serraria, segue em linha reta até o rio Guareí, segue a jusante em uma distância de 590,00m, deflete a esquerda e segue em linha reta até a estrada municipal do Bairro da Serraria em uma distância de 150,00m, atravessa a referida estrada e segue em uma distância de 80,00m, segue paralela a estrada, mantendo a distância de 80,00m até a estrada ANG 160, deflete a esquerda e margeando a estrada ANG 160 até o ponto inicial da presente descrição.

X. **ZEIS 10- DIOGOS** - Tem início junto a ponte sobre o rio Guareí, segue pela estrada ANG 250 até a estrada municipal que liga ao bairro do Monjolinho, segue margeando a estrada em uma distância de 300,00m, deflete a direita e segue em linha reta até a margem do rio Guareí, seguindo a jusante até encontrar a ponte sobre o mesmo, encerrando assim a presente descrição.

XI. **ZEIS 11- PONTE PARANAPANEMA 1** - Tem início na margem direita da rodovia Raposo Tavares – SP 270, Km. 229, segue em linha reta em uma distância de 192,00m, deflete a esquerda e segue em uma distância de 220,00m até a margem do rio Paranapanema, segue margeando esse em uma distância de 170,00m até a rodovia Raposo Tavares – SP 270, deflete a esquerda e segue em uma distância de 160,00m, margeando a referida rodovia, até encontrar o ponto inicial da presente descrição.

XII. **ZEIS 12- PONTE PARANAPANEMA** - Tem início na margem esquerda da rodovia Raposo Tavares – SP 270, Km. 229, segue em uma distância de 160,00m até encontrar a margem do rio Paranapanema, segue a jusante do rio, antes de encontrar a ponte sobre o rio Paranapanema, deflete a direita e segue até a margem da rodovia Raposo Tavares – SP 270, segue margeando a rodovia até encontrar o ponto inicial da presente descrição.

XIII. **ZEIS 13- BOM RETIRO 1 (ALÉM PONTE)** - Tem início na rodovia Raposo Tavares – SP 270, em sua margem direita, sentido Capital/Interior, a uma distância de 140,00m do pontilhão sobre a rodovia, segue em linha reta em uma distância de 140,00m, deflete a direita e se-



gue em 130,00m fazendo ângulo, até a estrada municipal que liga ao bairro do Bom Bom, segue por esta estrada em 230,00m, deflete a direita e segue em uma distância de 40,00m deflete a direita e segue em uma distância de 60,00m, deflete a direita e segue em ângulo em uma distância de 70,00m até encontrar a estrada municipal que liga ao bairro do Bom Bom, segue em uma distância de 300,00m, deflete a direita e segue em uma distância de 160,00m até a margem da rodovia Raposo Tavares – SP 270, segue margeando a referida rodovia até o ponto inicial.

xiv. **ZEIS 14- BOM RETIRO 2 (ALÉM PONTE)** - Tem início na confluência da rodovia Raposo Tavares – SP 270 com a estrada ANG 115, segue com uma largura de 30,00m paralela a margem direita da referida estrada até a viela 1; Na viela 1 segue com largura de 30,00m paralelas as duas margens da referida viela, em uma distância de 200,00m.

xv. **ZEIS 15- BOM RETIRO 3** - Faz parte da ZEIS 15 toda área dentro das seguintes divisas: Rodovia Raposo Tavares – SP 270, rua Gabriel Ferreira Vaz, uma faixa de 30,00m do lado esquerdo da rua Antonio Sardela, uma faixa de 30,00m do lado direito da rua Gabriel Ferreira Vaz, faixa de 30,00m a esquerda paralela a rua Josué de Meira, uma faixa de 30,00m na lateral direita da rua Julio Ferreira Fogaça, uma faixa de 30,00m na margem esquerda da rua Donária Maria da Conceição até a rua Joaquina Maria Felicia, daí segue até a rodovia Raposo Tavares – SP 270 na confluência com a rua Ana Januária, segue pela rodovia em sua margem esquerda sentido interior/capital até a rua Gabriel Ferreira Vaz.

xvi. **ZEIS 16- BOM RETIRO 4** - Tem início a 600,00m da igreja do Bom Retiro na continuação da rua Josué de Meira, com uma faixa lateral de 50,00m em sua margem direita e em uma distância de 250,00m.

xvii. **ZEIS 17- CAMPINA DO BOM RETIRO** - Tem início à 700,00m da rodovia Raposo Tavares – SP 270 entrando a direita no sentido capital/interior, deflete a direita e segue em uma distância de 129,00m, deflete a esquerda e segue em uma distância de 103,00m, deflete a esquerda e segue em uma distância de 255,00m até o ribeirão do Bom Retiro, segue a jusante margeando o ribeirão em uma distância de 197,00m, deflete a direita e segue em uma distância de 157,00m, deflete a esquerda e segue em uma distância de 227,00m, deflete a direita e segue em uma distância de 202,00m, deflete a direita e segue em uma distância de 163,00m até o ponto inicial.

xviii. **ZEIS 18- COQUEIROS** - Tem início a 800,00m na estrada que liga Angatuba a Polenghi, do lado direito no sentido Cidade/Bairro, segue margeando a estrada em uma distância de 250,00m até um córrego existente, segue pelo córrego em uma distância de 93,00m, deflete à esquerda e segue em uma distância de 450,00m, deflete a direita e segue em uma distância de 700,00m até a estrada ANG 020, deflete à direita e segue pela estrada em uma distância de 801,00m, deflete à direita e segue em uma distância de 241,00m até o início da presente descrição.

xix. **ZEIS 19- PRADOS** - Tem início junto ao loteamento denominado "Jardim Elisa", segue pela estrada ANG 250 em uma faixa paralela a sua margem direita com largura de 100,00m em uma distância de 450,00m.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0132

xx. **ZEIS 20- CAPIM** - Tem início em uma distância de 430,00m da estrada ANG 210 para quem entra para o bairro do Capim, segue pela estrada em uma faixa paralela em ambos os lados com largura de 30,00m em uma distância de 450,00m, e em uma estrada secundária em 130,00m, mantendo as faixas laterais de 30,00m em ambos os lados.

xxi. **ZEIS 21- RIBEIRÃO GRANDE** - Tem início junto ao terreno da igreja de Santo Antônio, e a Estrada ANG105, segue em uma extensão de 15,00 metros, deflete à direita e segue em uma extensão de 80,00 metros, deflete à esquerda e segue em uma extensão de 20,00 metros, deflete à direita e segue em ângulo em uma distância de 160,00 metros, deflete à esquerda e segue em uma distância de 100,00 metros, até uma estrada, deflete à esquerda e segue em 250,00 metros pela Estrada Municipal até encontrar com a Estrada Municipal, segue por esta em uma distância de 300,00 metros até a estrada que corta a referida área segue em 30,00 metros, daí deflete à direita e segue paralelo à referida estrada até a primeira estrada citada, deflete à esquerda e segue por esta estrada até a Estrada ANG105, deflete à direita e segue pela Estrada ANG105 até o ponto inicial, encerrando a presente descrição.

xxii. **ZEIS 22- BOA VISTA** - Tem início na margem direita da Rodovia Raposo Tavares – SP270, com a divisa da propriedade da ELEKTRO, segue paralela à Rodovia em uma largura de 20,00 metros e uma distância de 580,00 metros, deflete à esquerda e segue em 140,00 metros paralelo a uma estrada, deflete à direita e segue em 30,00 metros até a referida estrada, deflete à esquerda e segue em uma distância de 280,00 metros até uma estrada, deflete à direita e segue pela estrada em uma distância de 150,00 metros até a Rodovia Raposo Tavares, segue margeando a referida, segue margeando a referida rodovia em sua margem esquerda, em uma distância de 130,00 metros, deflete à esquerda e segue em uma distância de 250,00 metros, deflete à direita e segue em uma distância de 90,00 metros, deflete à direita e segue em uma distância de 90,00 metros, deflete à esquerda e segue em uma distância de 150,00 metros, deflete à direita e segue em uma distância de 100,00 metros, deflete à direita e segue em uma distância de 300,00 metros, deflete à esquerda e segue em uma distância de 220,00 metros, deflete à direita e segue em uma distância de 290,00 metros, atravessando a Rodovia Raposo Tavares – SP270, até o ponto inicial.

§ 3º. A regularização dos parcelamentos do solo irregulares tem o caráter de urbanização específica, visando atender aos padrões de desenvolvimento urbano de interesse social, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a redação dada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, observando-se também o disposto nesta lei municipal.

Artigo 148 - Caberá ao parcelador o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica necessária à regularização do parcelamento.

Artigo 149 - A regularização pressupõe o atendimento aos seguintes requisitos:

- I. apresentação de título de propriedade, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da gleba parcelada;
- II. comprovação de irreversibilidade do parcelamento implantado.

§ 1º. Na impossibilidade de apresentação do título de propriedade da gleba parcelada, uma vez esgotadas as pesquisas necessárias para a sua localização, e com o não atendimento do



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0133

responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento do solo irregular, para fins de atendimento às exigências técnicas, urbanísticas e de serviços, previstas no artigo 145 da presente lei, e definição da planta técnica do parcelamento.

§ 2º. A situação de irreversibilidade do parcelamento, prevista no inciso II deste artigo, está caracterizada e comprovada por levantamento, pela existência de construção ocupada, erigida em lote, ou por situação de ocupação que impeça seu retorno à condição anterior da gleba.

Artigo 150 - Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte parcelada e ocupada de uma gleba.

Parágrafo único - A área remanescente deverá ser considerada como gleba, para efeito e aplicação da legislação vigente de parcelamento do solo.

Artigo 151 - Poderão ser regularizados, desde que atendidas as exigências desta lei, quaisquer parcelamentos do solo urbano, localizados nos setores especiais de urbanização específica, independentemente da zona de uso onde se localizam nos termos da legislação em vigor.

Seção II - Do Processo de Regularização

Artigo 152 - A regularização poderá ser solicitada mediante requerimento próprio, instruído com os documentos exigidos nesta lei:

- I. pelo parcelador;
- II. por associações, legalmente constituídas, que representem os adquirentes;
- III. pela Prefeitura Municipal, "ex officio".

Artigo 153 - O projeto de regularização do parcelamento deverá atender às exigências da Prefeitura, devendo necessariamente, estar representadas em planta, as quadras, os lotes, as áreas remanescentes e as áreas destinadas ao uso público.

Parágrafo único - Os projetos de regularização de parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como os cronogramas de obras e serviços, deverão ser assinados por profissional habilitado e pelo parcelador ou responsável pela regularização.

Artigo 154 - O Alvará de Regularização será expedido após o cumprimento das exigências feitas para a regularização do parcelamento.

Parágrafo único - A regularização de parcelamentos de solo não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador, junto aos adquirentes de lotes.

Seção III - Dos Parâmetros Técnicos e Urbanísticos

Artigo 155 - As obras e serviços necessários à regularização do parcelamento deverão assegurar, através de projetos específicos:

- I. a estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;
- II. a drenagem de águas pluviais;



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0134

- III. a preservação das quadras e dos logradouros públicos, de processos erosivos;
- IV. a trafegabilidade das vias, com tratamento adequado;
- V. a integração com o sistema viário existente;
- VI. o abastecimento de água e, quando necessário, a captação e tratamento;
- VII. o esgotamento das águas servidas.

Artigo 156 - O responsável pela regularização deverá atender, quando for o caso, os requisitos previstos na legislação estadual para as áreas de proteção aos mananciais, de proteção ambiental e ao patrimônio histórico.

Artigo 157 - As construções irregulares ou clandestinas comprovadamente existentes, até a data de vigência desta lei, poderão ser regularizadas, mesmo não atendendo às exigências referentes a dimensões, pés-direitos, áreas mínimas, iluminação, insolação, ventilação e recuos de divisas e de frente, desde que apresentem condições mínimas de utilização, higiene, estabilidade, habitabilidade e segurança, atendidos, ainda, os critérios estabelecidos neste artigo.

§ 1º. Para os efeitos previstos neste artigo, os interessados deverão apresentar requerimento à Prefeitura, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do início da vigência desta lei, acompanhado de prova documental que comprove a titularidade ou posse sobre o imóvel.

§ 2º. Para o fim de comprovar as condições mínimas exigidas no *caput* deste artigo, deverão ser apresentadas, ainda, com o requerimento, plantas, memoriais descritivos e demais documentos técnicos, ao critério da Prefeitura, sempre assinados por profissional legalmente habilitado.

§ 3º. As construções que invadam faixas não edificáveis somente poderão ser beneficiadas com o disposto neste artigo quando comprovadamente não interferirem com o uso e manutenção dos serviços implantados.

§ 4º - Não serão contempladas com este artigo as construções irregulares sobre passeios públicos, as quais deverão se adequar às normas urbanísticas estipuladas nesta lei, no prazo de cinco (5) anos, da vigência desta lei, sob a responsabilidade do proprietário adjacente.

§ 5º - Não serão regularizados por este artigo os usos alojados em edificações situadas em zonas e ou locais onde os mesmos não são permitidos pela legislação Federal, Estadual ou Municipal vigentes.

PARTE "III"

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

TÍTULO I

Dos Instrumentos Jurídico – Urbanísticos

Capítulo I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Artigo 158 - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na zona urbana.

§1º. Considera-se solo urbano não edificado a propriedade urbana com área igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

§2º. Considera-se solo urbano subutilizado a propriedade urbana com área igual ou superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0135

§ 3º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 2 (dois) anos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário.

Artigo 159 - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior somente os imóveis:

- I. que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Setor Municipal do Meio Ambiente;
- II. de interesse do patrimônio cultural e histórico e arquitetônico.

Parágrafo único - Para os fins desse artigo, não serão consideradas as propriedades com atividades rurais localizadas dentro do perímetro urbano.

Artigo 160 - Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 158, retro, serão identificados e a notificação aos seus proprietários averbada no cartório de registros de imóveis.

§1º. A notificação far-se-á:

- I. por servidor do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou de administração;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, retro.

§2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar o projeto de parcelamento ou edificação.

§3º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto e sua ocupação deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos da data de conclusão das obras.

§4º. As edificações definidas pelo § 3º do art. 158 desta Lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir do recebimento da notificação.

§5º. Os empreendimentos de grande porte, localizados em terrenos objeto da notificação prevista no § 1º do presente artigo, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, aplicando-se para cada etapa os prazos previstos nos §§ 2º e 3º, retro, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§6º. Nos imóveis de que trata este artigo, será permitido o parcelamento e edificação para fins de elaboração de programas de Habitação de Interesse Social - HIS - e para produção de loteamentos de interesse social.

Artigo 161 - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de quaisquer prazos.

Artigo 162 - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este Capítulo, propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0136

Capítulo II

Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Artigo 163 - Em caso de descumprimento das condições, etapas e prazos estabelecidos nos artigos 158 e 160 da presente Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU - majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 2 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º. O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa da possibilidade do Município proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

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

Artigo 164 - Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o § 1º do art. 160 desta Lei;

II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata esse artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º, retro, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

Capítulo III

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Artigo 165 - O Poder Público Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0137

– Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único - A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Conselho da Cidade, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou pelo meio ambiente.

Artigo 166 - As áreas passíveis de receber a outorga onerosa serão indicadas pelo *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*.

Artigo 167 - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a equação seguinte:

$$BF = At \times Vm \times Ca \times Ip$$

Sendo:

BF - Benefício Financeiro

AT - Área do terreno

Vm - Valor do metro quadrado do terreno, a ser definido de acordo com a NBR 5676

Ca - Coeficiente de aproveitamento pretendido

Ip - Índice de planejamento, variando de 0,3 a 0,5

Parágrafo único - A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho da Cidade.

Artigo 168 - A contrapartida poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Poder Público ou por obras de infraestrutura nas Áreas de Intervenção Prioritária no mesmo valor estabelecido pelo cálculo disposto no artigo 167 desta Lei, desde que aprovada pelo Conselho da Cidade.

Artigo 169 - Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social – HIS - e de equipamentos públicos.

Capítulo IV
Da Transferência do Direito de Construir

Artigo 170 - O proprietário de imóvel localizado na zona urbana poderá exercer ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote em outro local, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- I. necessário para preservação, quando considerado pelo Poder Público como de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural, assim definidos por parecer de órgãos técnicos;
- II. demarcado como zonas especiais;
- III. utilizado por programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§1º. A mesma faculdade será concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§2º. O proprietário que transferir potencial construtivo de imóvel considerado como de interesse do patrimônio, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0138

§3º. O potencial construtivo deverá ser transferido somente para imóveis situados nas zonas permitidas.

Artigo 171 - As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir serão estabelecidas em lei municipal específica que definirá:

- I. as formas de registro e de controle administrativo;
- II. as formas e mecanismos de controle social;
- III. a previsão de avaliações periódicas;
- IV. a forma de cálculo do volume construtivo a ser transferido,

Capítulo V
Das Operações Urbanas Consorciadas

Artigo 172 - A Operação Urbana Consorciada é 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 específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, dentre outras medidas, a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

Artigo 173 - O projeto de lei de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovado previamente pelo Conselho da Cidade, para posterior protocolo junto à Câmara de Vereadores.

Artigo 174 - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterà, no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. coeficiente máximo de aproveitamento da Operação Urbana;
- III. critério e limites de estoque de potencial construtivo;
- IV. programas e projetos básicos de ocupação da área;
- V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima, nos casos de remoção dos moradores de favelas;
- VII. finalidades da operação;
- VIII. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental - EIA;
- IX. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no artigo 172 da presente Lei;
- X. forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil;
- XI. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0139

Artigo 180 - O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, bem como de loteamentos 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.

Artigo 181 - As áreas em que incidirá o direito de preempção serão delimitadas em lei municipal específica, que deverá enquadrar as áreas nas finalidades enumeradas pelo artigo anterior.

Artigo 182 - Os imóveis colocados à venda nas áreas a serem delimitadas, conforme artigo 181, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano, após o decurso do prazo inicial de vigência.

Artigo 183 - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área a ser delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da lei que a delimitou.

Artigo 184 - O proprietário do imóvel de que trata o artigo anterior deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º. À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. certidão negativa de ônus e alienações, atualizada nos últimos 30 (trinta) dias, expedida pelo cartório de registro de imóveis, da circunscrição imobiliária competente;
- IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 3º. Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0140

§ 1º. Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho da Cidade.

§ 2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX, retro, serão aplicados, exclusivamente, no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

§ 3º. As autorizações e licenças a serem expedidas pelo Poder Público Municipal deverão observar a lei específica para cada Plano de Operação Urbana Consorciada.

Artigo 175 - A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de determinada quantidade de certificados de potencial adicional construtivo, os quais serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º. Os certificados de potencial adicional construtivo serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º. Apresentando pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Capítulo VI
Do Consórcio Imobiliário

Artigo 176 - Além das situações previstas no art. 46 do Estatuto da Cidade, o Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, para viabilizar a produção de loteamentos de interesse social ou empreendimentos habitacionais de interesse social - HIS -, na zona urbana e nas áreas de intervenção prioritária.

Parágrafo único - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Artigo 177 - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá:

- I. refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local;
- II. não computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Artigo 178 - A transferência do imóvel deverá ser feita por escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Capítulo VII
Do Direito de Preempção

Artigo 179 - O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0141

§ 4º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no § 5º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Capítulo VIII

Do Direito de Superfície

Artigo 185 - O Município poderá receber e conceder diretamente ou por meio de seus órgãos, o direito de superfície, nos termos da Seção VII do Capítulo II do Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo único - O direito de superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

Capítulo IX

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Artigo 186 - Os usos definidos na presente Lei que venham a causar grande impacto urbanístico e ambiental, além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único - Poderão ser definidos, através de lei municipal, outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV - para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Artigo 187 - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, que venham a interferir na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo contemplar, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. uso e ocupação do solo;
- III. valorização imobiliária;
- IV. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII. sistema de circulação e transportes, incluindo, dentre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. vibração;
- X. periculosidade;



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0142

- XI. riscos ambientais;
- XII. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Artigo 188 - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários, em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como de recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, dentre outros, para a população do entorno;
- VII. percentual de lotes ou habitações de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta por parte do interessado, devendo este se comprometer a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da conclusão do empreendimento.

§ 3º. O Visto de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos, mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Artigo 189 - A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui o licenciamento ambiental exigido, nos termos da legislação ambiental pertinente.

Artigo 190 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - os quais ficarão disponíveis para consulta no *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*, por qualquer interessado.

§ 1º. Serão fornecidas cópias do - EIV - quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou por suas associações, mediante pagamento do preço público devido, nos termos da legislação municipal vigente.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, pelos moradores da área afetada ou por suas associações.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0143

TÍTULO II
Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Artigo 191 - A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Artigo 192 - A regularização fundiária pode ser efetivada através dos seguintes instrumentos:

- I. concessão de direito real de uso, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei nº. 271, de 20 de fevereiro de 1967;
- II. concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória 2.220/01;
- III. autorização de uso, nos termos da Medida Provisória 2.220/01;
- IV. da cessão de posse para fins de moradia, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79;
- V. do usucapião especial de imóvel urbano;
- VI. direito de preempção;
- VII. direito de superfície.

Artigo 193 - O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis, dos Governos Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Artigo 194 - O Executivo poderá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o art. 1º da Medida Provisória nº 2.220/01.

§ 1º. É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de ocupação do imóvel:

- I. localizado em área de risco, cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;
- II. bem de uso comum do povo;
- III. localizado em área destinada a projeto de urbanização;
- IV. de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- V. reservado à construção de represas e obras congêneres;
- VI. situado em via de comunicação.

§ 2º. Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

§ 3º. É dever do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0144

Artigo 195 - Ao dar a autorização de uso prevista no art. 9º da Medida Provisória n.º 2.220/01, o Poder Público poderá respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia.

Artigo 196 - O Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas coletivamente para fins de moradia, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

TÍTULO III

Dos Instrumentos de Gestão Democrática

Capítulo I

Do Sistema Municipal de Planejamento

Artigo 197 - Fica criado o *Sistema Municipal de Planejamento*, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Artigo 198 - São objetivos do *Sistema Municipal de Planejamento*:

- I. criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II. garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;
- III. instituir processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor;
- IV. instituir relatório de gestão do exercício com Projetos de Educação e Cidadania – PEC - e plano de ação para o próximo período.

Artigo 199 - O *Sistema Municipal de Planejamento* atua nos seguintes níveis:

- I. nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;
- II. nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;
- III. nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Artigo 200 - O *Sistema Municipal de Planejamento* será gerenciado pelo *Órgão Técnico de Planejamento Urbano do Município*.

Seção I

Do Conselho da Cidade

Artigo 201 - O *Conselho Municipal da Cidade de Angatuba – ConCidade*, criado pela Lei Municipal nº 017/2006, de 10 de abril de 2006, é um órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil.

Parágrafo único - O Conselho da Cidade será vinculado ao Gabinete do Prefeito, o qual deverá disponibilizar os recursos administrativos necessários ao seu funcionamento.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0145

Artigo 202 - Compete ao Conselho da Cidade, dentre as estabelecidas a citada lei, ainda a:

- I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;
- II. emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;
- III. acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- IV. zelar pela integração das políticas setoriais;
- V. avaliar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;
- VI. avaliar as políticas urbanas nacional e estadual;
- VII. convocar, organizar e coordenar as Conferências Municipais da Cidade, a serem realizadas em caráter extraordinário;
- VIII. elaborar e aprovar o regimento interno.

Artigo 203 - As atividades realizadas pelos membros do ConCidade não serão remuneradas, a qualquer título, sendo consideradas de relevância para o Município.

Seção II

Do Sistema de Informações Municipais

Artigo 204 - O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º. O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º. Para implementação do Sistema de Informações Municipais deverá ser atualizado o Cadastro de Imóveis Municipal.

Artigo 205 - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

- I. simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II. democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

Seção III

Da Conferência Municipal da Cidade

Artigo 206 - As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada 2 (dois) anos, sendo sua convocação, organização e coordenação realizadas pelo Poder Executivo, com exceção das realizadas em caráter extraordinário, quando então serão convocadas, organizadas e coordenadas pelo Conselho da Cidade.

Parágrafo único - As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Artigo 207 - A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0146

- I. apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II. formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;
- III. debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- IV. sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- V. deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- VI. sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- VII. eleger os membros do Conselho da Cidade.

Seção IV
Das Assembléias Territoriais de Política Urbana

Artigo 208 - As Assembléias Territoriais de Política Urbana se realizarão, sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população das unidades territoriais de planejamento, visando:

- I. fazer o levantamento dos problemas e demandas das unidades territoriais, identificando as prioridades de cada região;
- II. implementar as diretrizes e ações definidas pelo Conselho da Cidade em cada região.

PARTE "IV"
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 209 - O Poder Executivo, dentro do período de *vacatio legis* da presente Lei Complementar, deverá convocar Conferência Municipal da Cidade, com a finalidade de proceder à eleição dos membros do Conselho da Cidade.

Artigo 210 - O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal os seguintes projetos de lei:

- I. específico para aplicação do IPTU progressivo no tempo;
- II. para a aplicação da transferência do direito de construir;
- III. para delimitação das áreas sobre as quais incidirão o direito de preempção.

Parágrafo único - Caso haja necessidade, poderão ser encaminhados outros projetos de lei que tratem acerca dos dispositivos e instrumentos legais constantes do presente Plano Diretor.

Artigo 211 - Fazem parte integrante desta Lei, os seguintes anexos:

- I. Anexo "I" - mapa de localização do Sistema de Áreas Verdes e de lazer do Município.
- II. Anexo "II" - mapa de localização do Perímetro Urbano do Município de Angatuba
- III. Anexo "III" - mapa da localização dos CECONS
- IV. Anexo "IV" - mapa de localização da Zona "8" - ruas de tráfego intenso
- V. Anexo "V" - mapa localização da Zona "9" - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- VI. Anexo "VI" - mapa de localização Zona "10" - ZEIA - Zona Especial de Interesse Ambiental
- VII. Anexo "VII" - Glossário
- VIII. Anexo "VIII" - Projetos de Educação e Cidadania - PEC



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0147

Artigo 212 - Esta Lei Complementar entra em vigor em 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Angatuba, em 09 de outubro de 2006



JOSÉ EMILIO CARLOS LISBOA
Prefeito Municipal

Afixada no painel da Prefeitura em
09/10/2006

MARIA REGINA PEREIRA
Chefe de Expediente



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

ANEXO "VII" - GLOSSÁRIO

0148

Audiência Pública: é uma instância de discussão, na qual a Administração Pública informa, esclarece e discute temas, projetos ou programas de interesse da coletividade, assegurada a participação dos cidadãos, os quais podem exercer seu direito de manifestação, apresentando sugestões para adequação ou alteração das propostas inicialmente apresentadas.

Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Paranapanema: é o órgão colegiado formado por representantes da União, dos Estados, dos Municípios e da sociedade civil que tem competência para promover o debate das questões relacionadas a recursos hídricos, bem como arbitrar seus conflitos, aprovar e acompanhar a execução do Plano de Recursos Hídricos da Bacia, e laborar propostas aos Conselhos Estadual e Nacional, dentre outras atribuições.

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia: nos termos da Medida Provisória 2.220/01 é direito subjetivo do ocupante de imóvel público que tenha possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente, e sem oposição, imóvel de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado em área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Concessão de Direito Real de Uso: nos termos do Decreto-Lei nº 271/67 é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, por tempo certo ou indeterminado, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Consórcio Imobiliário: é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Constitui-se em instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas carentes de infra-estrutura e serviços urbanos e nas quais existam imóveis urbanos subutilizados, não utilizados ou não edificados.

Conselho da Cidade: é um órgão consultivo e deliberativo, em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil, de acordo com os critérios estabelecidos neste Plano Diretor.

Consulta Pública: é uma consulta direta à coletividade, que poderá ocorrer através da realização de assembleias, nas quais a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

Contribuição de Melhoria: nos termos do inciso III, do art. 145, da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública: poderá ocorrer a desapropriação do imóvel com pagamento de indenização em títulos da dívida pública, quando o pro-



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0149

Tombamento: é a declaração editada pelo Poder Público acerca do valor histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, turístico, cultural ou científico de bem móvel ou imóvel com o fito de preservá-lo.

Transferência do Direito de Construir: é o instrumento que faculta ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel for considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural, para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Usucapião Especial de Imóvel Urbano: nos termos do art. 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0150

prietário do imóvel subutilizado, não utilizado ou não edificado, deixar de parcelar ou edificar no referido bem, já tendo incorrido na tributação pelo IPTU progressivo, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, pela alíquota máxima.

Direito de Preempção: na hipótese do Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Direito de Superfície: trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada na Serventia Imobiliária.
(continuação do Anexo VII – Glossário)

Estudo de Impacto de Vizinhança: é considerado um instrumento preventivo do ente estatal, destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

IPTU progressivo no tempo: é a majoração da alíquota do IPTU, pelo prazo máximo de 05 (cinco) anos consecutivos, imposta pelo Poder Público Municipal, na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu imóvel.

Operações Urbanas Consorciadas: é 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 específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Outorga Onerosa do Direito de Construir: é o instrumento que permite ao Poder Público Municipal autorizar o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: é o instrumento que permite ao Poder Público Municipal impor o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, ao proprietário do imóvel que deixou de realizar seu adequado aproveitamento.

Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico do Município: é o conjunto de bens imóveis existentes no território do Município de Angatuba que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a atuais significativos ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público protegê-los, preservá-los e conservá-los.

Regularização Fundiária: compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, visando legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, objetivando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

0151

ANEXO "VIII" - PROJETOS DE EDUCAÇÃO E CIDADANIA – "PEC"

Os Projetos de Educação e Cidadania – PEC têm o objetivo de formar multiplicadores da idéia de preservação da qualidade de vida para o morador do município.

As pessoas serão preparadas para serem agentes de transformação em suas comunidades.

O Objetivo consiste em Mobilizar a sociedade Angatubense visando a compreensão dos direitos e deveres de cidadão. O povo de Angatuba desfruta de propostas do executivo municipal que visam a melhoria socioeconômica da população, da qualidade do ambiente que a envolve e melhor aproveitamento dos benefícios produzidos por legislação. Portanto o PEC está inserido no Plano Diretor como elemento para focar a população como agente fiscalizador de apoio a Administração Municipal.

A experiência adquirida com as diversas atividades desenvolvidas pelo Departamento Municipal de Educação e Cultura, com a intensa participação de professores, tem demonstrado que a sociedade é receptiva e capaz de fazer as mudanças necessárias para diminuir significativamente os problemas culturais que representam transtornos para a população e consequentemente para a Administração Pública.

A participação da comunidade é um dos grandes instrumentos de transformação social, é com ela que se pretende atingir o público em geral do município, direcionando a energia para a construção de uma cidade modelo de qualidade de ação do cidadão.

As pessoas serão selecionadas das seguintes formas:

- Voluntários cadastrados no CECON
- Voluntários da Campanha de empresas
- Jovens de Escolas e Universidades
- Líderes Comunitários

A Capacitação das pessoas envolvidas se dará através de dinâmicas de grupo e palestras para diferentes Programas, entre eles:

1. Programa de Legislação

Este Programa tem o objetivo de tornar de maior conhecimento público os deveres e direitos do cidadão com relação a Legislação, especialmente a de uso do solo, seja ele urbano ou rural.

❖ Informando sobre a necessidade de respeito do espaço público e da obrigatoriedade de licença da Prefeitura para todos os tipos de parcelamento e obras que o cidadão deseje fazer na sua propriedade;

❖ Outra abordagem nesse programa será com referencia a taxa de 20% (vinte por cento) de permeabilidade obrigatória nas propriedades urbanas, que o Plano Diretor exige.

❖ E conscientização aos contribuintes que possam se adaptar a lei.

2. Programa de Saúde

Este Programa tem o objetivo de tornar de maior conhecimento público os serviços disponibilizados pelos organismos públicos de saúde de Angatuba.

❖ Informando os cuidados com relação a Gravidez da adolescente, para que as famílias tenham conhecimento do local onde são prestados os serviços públicos disponíveis;

❖ Abordagem dos procedimentos para evitar o uso de droga;

(continuação do Anexo "VIII – PEC)



Prefeitura do Município de Angatuba

Estado de São Paulo

0152

- ❖ Informando os procedimentos para identificar os sinais de distúrbio mental e as formas de abordagem e procedimentos para o atendimento público;
- ❖ Fazer com que a população tenha conhecimento da importância da Vigilância Sanitária, adquirindo o hábito de preservar e contribuir com a fiscalização junto a residências, comércios e indústrias;
- ❖ Fazer com que a população tenha conhecimento da importância da Vigilância Epidemiológica e controle de doenças, da rotina dessas doenças, os locais e as pessoas adequadas para início do tratamento;

3. Programa de Meio Ambiente

Este programa tem a finalidade de tornar a população o maior agente fiscalizador do meio ambiente de Angatuba.

- ❖ Informando os benefícios da preservação dos mananciais e as práticas para que isto ocorra;
- ❖ Fazer com que a população tenha conhecimento da importância de Sistemas adotados pela Prefeitura para a saúde física e ambiental. Adquirindo o hábito de preservar e contribuir com os sistemas de coleta de lixo seletiva, compreender e colaborar para o desempenho ideal da Lagoa de Tratamento;
- ❖ Promover o conhecimento das Áreas de Preservação Ambiental – APP e as práticas necessárias para sua manutenção e recuperação. Assim como auxiliar os agentes fiscalizadores para impedir a invasão das mesmas.

4. Programa de Educação, Esporte e Cultura

Este programa tem a finalidade de utilizar o conhecimento do cidadão para contribuir com o desenvolvimento de práticas educacionais, culturais e esportivas na comunidade.

- ❖ Promover ações para que pessoas da comunidade participem na instrução das atividades esportivas nos CECON;
- ❖ Promover ações para que pessoas da comunidade participem na instrução das atividades artísticas nos CECON;
- ❖ Elaborar ações com o objetivo de recuperar atividades artesanais junto da comunidade.
- ❖ Elaborar ações com o objetivo de conservar e recuperar atividades culturais tradicionais junto da comunidade (Folia de Reis, Fandango, Recomenda – Troperismo – Cavalhada – Festa do Divino – Prova de Laço – Festa do Asilo – Quermesse de Bairros - Carnaval).

5. Programa de Acessibilidade

Este programa tem a finalidade de melhorar as condições de acessibilidade no Município de Angatuba de um modo geral.

- ❖ Conscientizar a importância da recuperação dos espaços públicos: nas calçadas invadidas por degraus e rampas de acesso as propriedades particulares; nos locais públicos objetos de despejo das águas pluviais das propriedades particulares; da indevida ocupação com construções, temporárias ou não, invadindo calçadas; das invasões de espaço público com projeções de elementos das propriedades particulares (telhados, toldos, mesas, cadeiras, publicidade em placas e outros elementos construtivos) etc.;
- ❖ Desenvolver práticas para a circulação de bicicletas sem prejuízo do pedestre e dos veículos nas ruas;

Proporcionar nas áreas públicas condições de acessibilidade para os cidadãos com deficiência.

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
DO MUNICIPIO DE ANGATUBA

ANEXO

I

0153

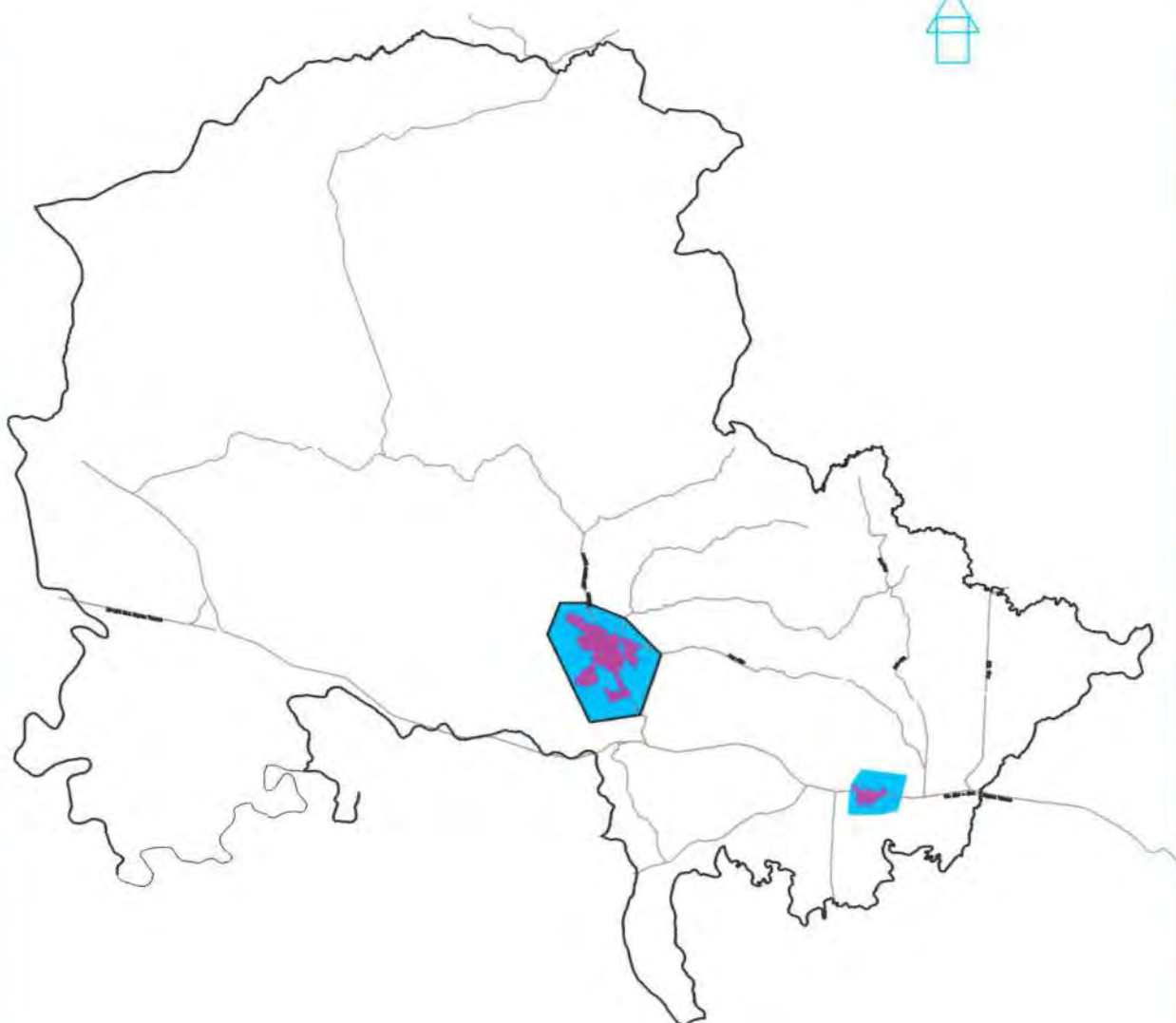


● SISTEMA DE ÁREAS VERDES E LAZER DO MUNICIPIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
DO MUNICIPIO DE ANGATUBA

ANEXO
II

0154



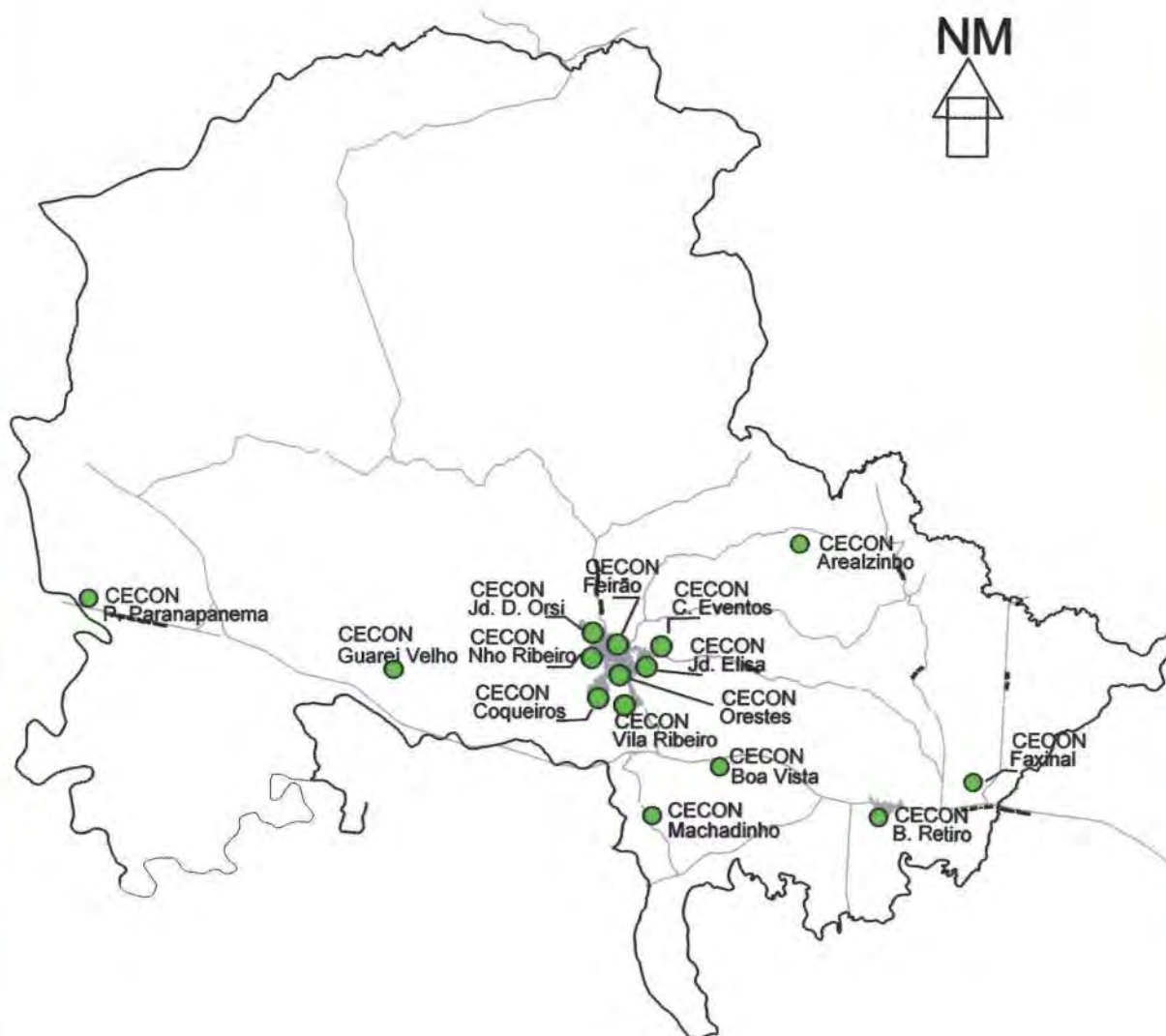
■ PERIMETRO URBANO DE ANGATUBA



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
DO MUNICIPIO DE ANGATUBA

ANEXO
III

0155



● CENTROS DE CONVIVENCIA - CECON

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
DO MUNICIPIO DE ANGATUBA

ANEXO
IV

0156

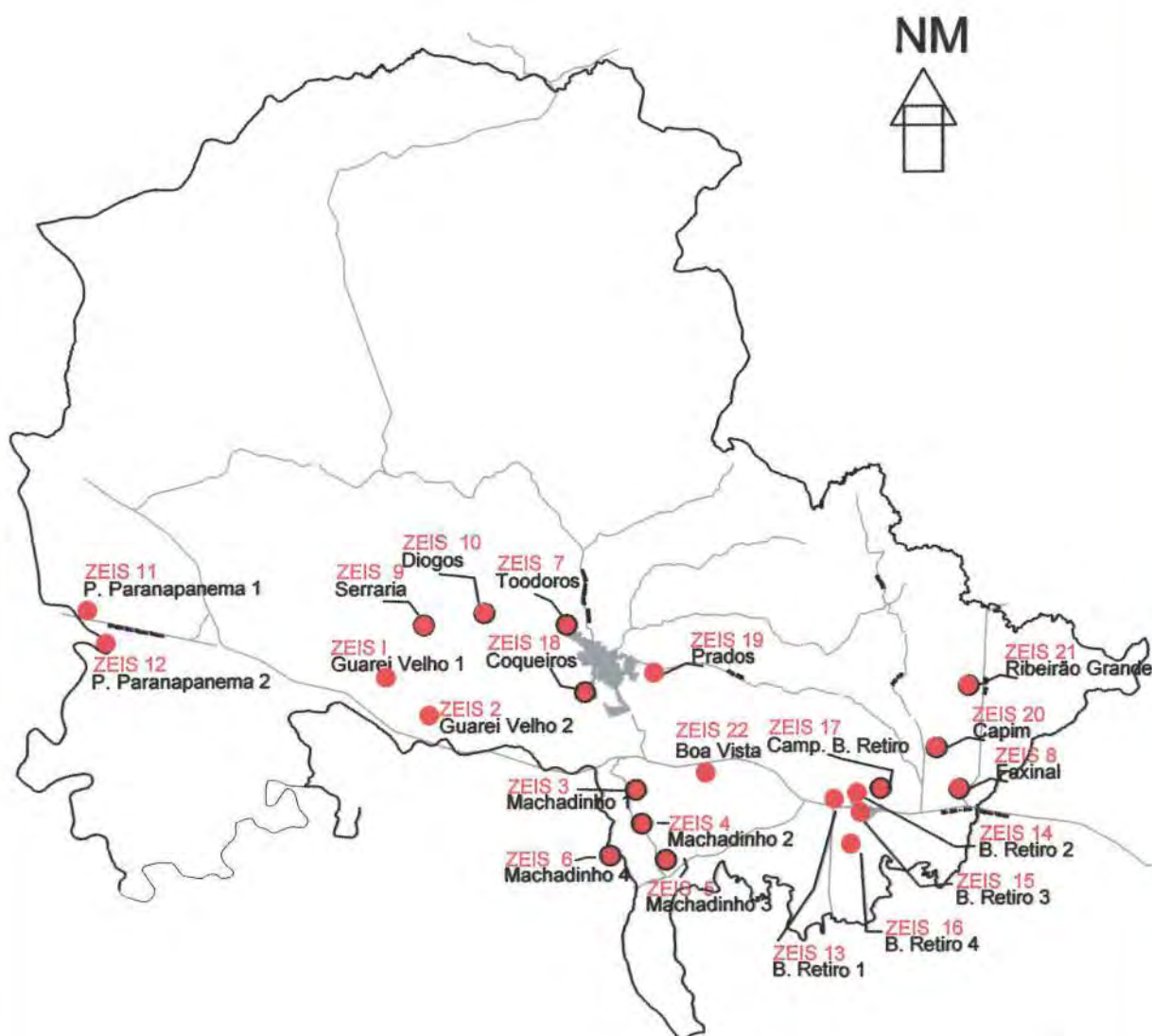


ZONA 8 - RUAS COM TRÁFEGO INTENSO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
DO MUNICIPIO DE ANGATUBA

ANEXO
V

0157



● ZEIS- Zona Especial de Interesse Social

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
DO MUNICIPIO DE ANGATUBA

ANEXO
VI

0158



■ ZEIA- Zona Especial de Interesse Ambiental

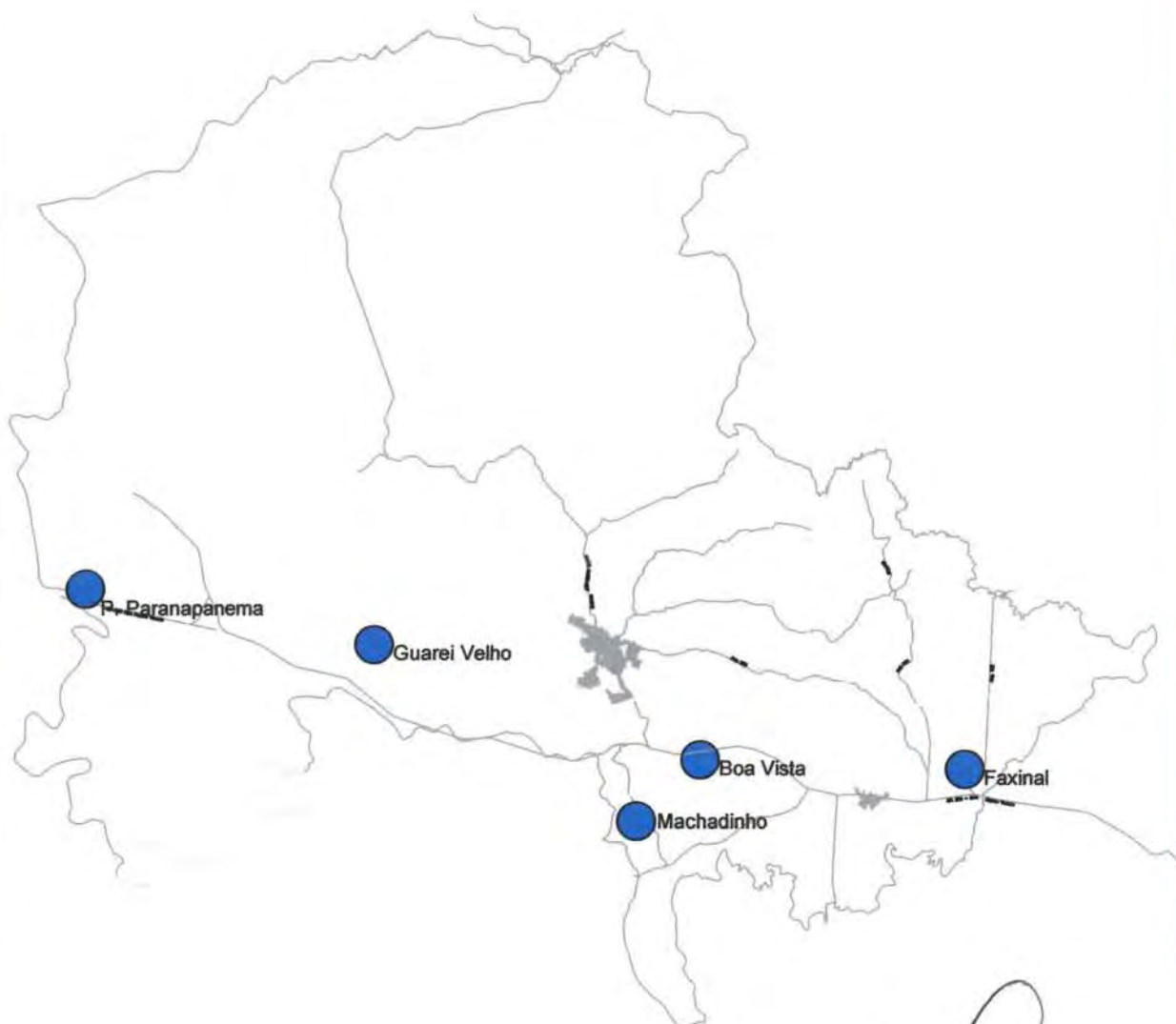
A handwritten signature or official stamp, consisting of a stylized, looping mark.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

ANEXO
01

● Zona 3 - Agrovilas

0159

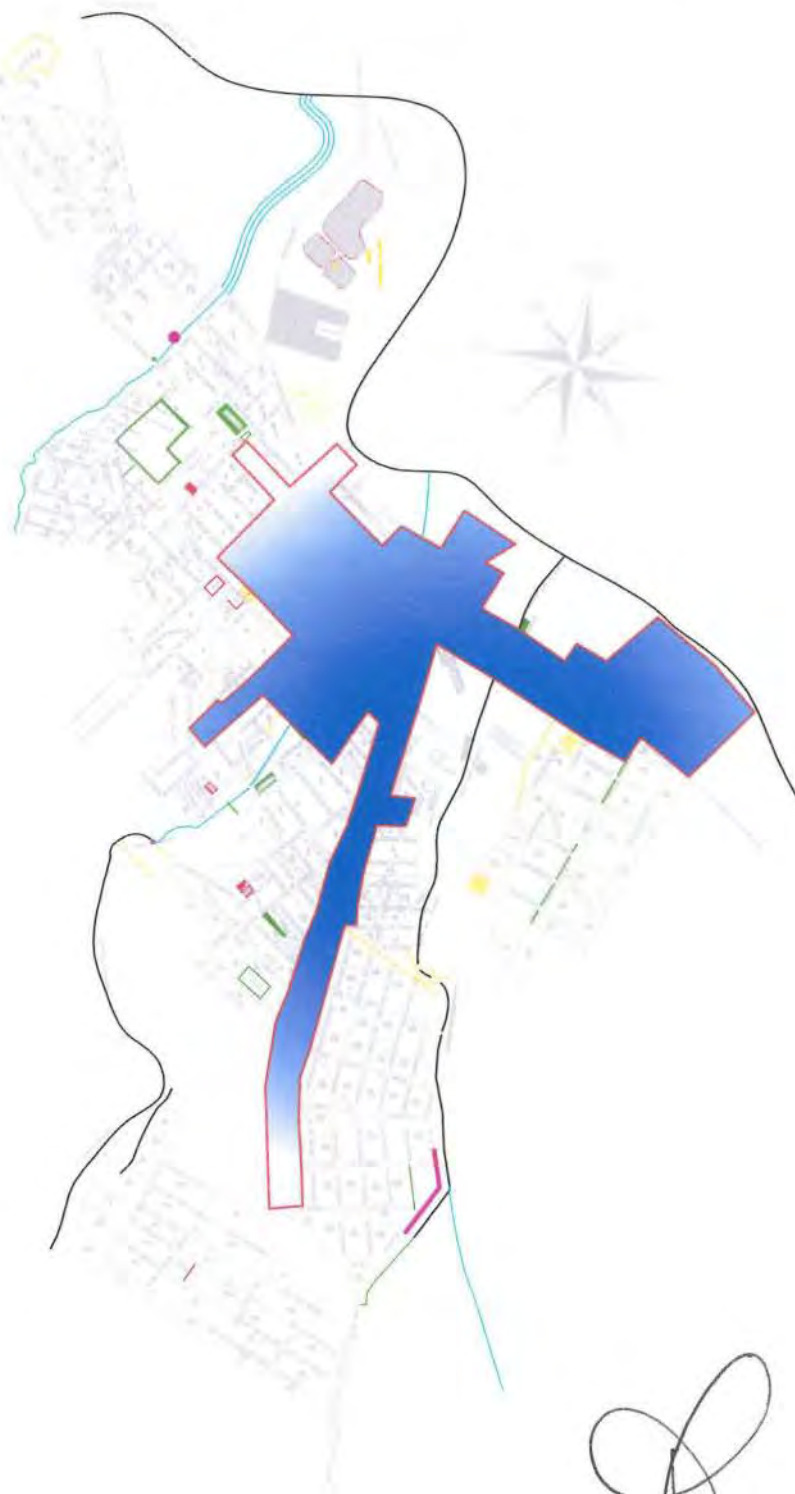


PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ANGATUBA

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO



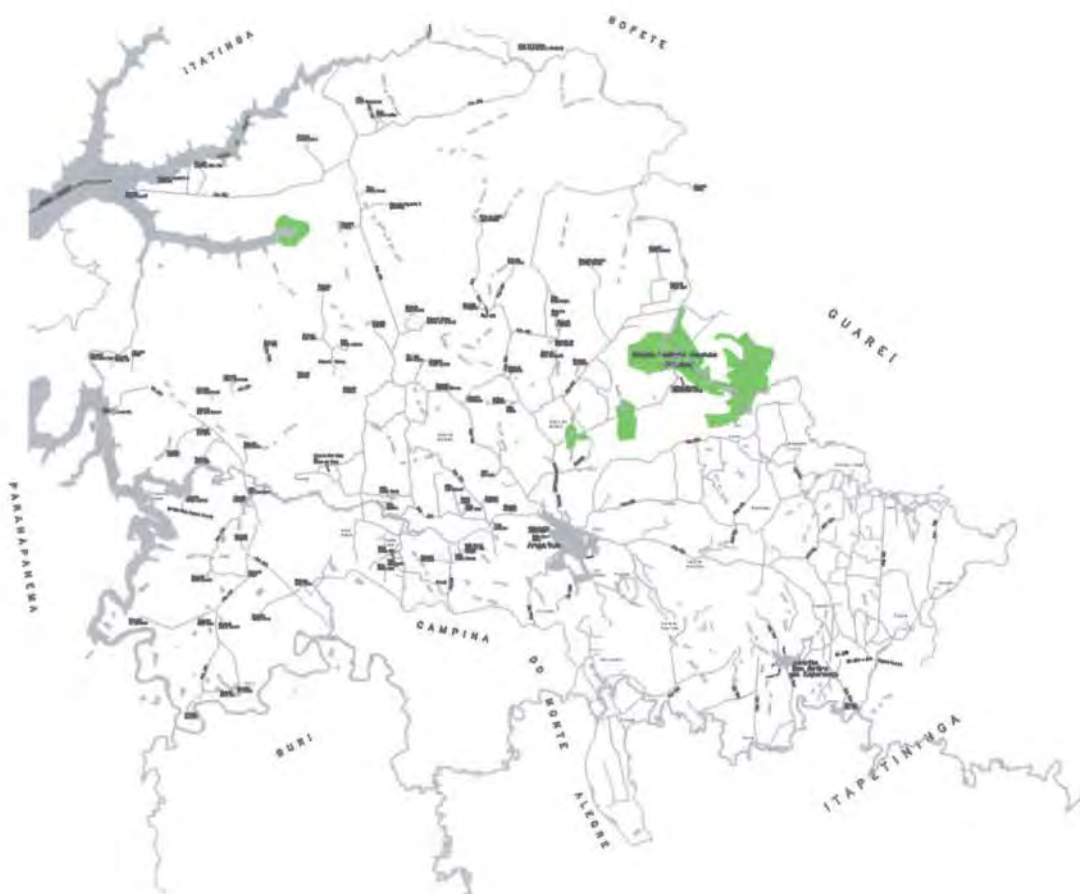
ZONA 2- Area de maior diversidade urbana , com estímulo ao comércio varejista, prestação de serviço, e demais atividades compatíveis, que representem apoio as atividades habitacional e ao fortalecimento de centralidades.



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ANGATUBA

Zona 4- Área prevista para atividades que, conciliando a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais, objetivem a perpetuação e a sustentabilidade do patrimônio natural.

0161



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ANGATUBA



Zona 7- Areas de preservação permanente de mananciais
rios, correjos, varzeas, nos limites legais



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ANGATUBA