

PLANO DIRETOR DE PERUÍBE



Lei Complementar n° 100,
de 29 de março de 2.007
versão comentada

1ª. Edição - Fevereiro 2008

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUÍBE

www.peruibe.sp.gov.br

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE PERUÍBE

Lei Complementar n°100, de 29 de março de 2.007

Coordenação Geral

Decreto Municipal n° 2.699/06

G-PAM - Grupo de Planejamento da Administração Municipal

g-pam@peruibe.sp.gov.br

Equipe Técnica Municipal

Decreto Municipal n° 2.699/06

Agricultura e Meio Ambiente

Defesa Social e Trânsito

Educação

Esportes

Fazenda

Gabinete do Prefeito

Obras e Serviços Municipais

Promoção Social

Procuradoria Geral do Município

Saúde

Turismo e Cultura

Consultoria Técnica

Ambiens Sociedade Cooperativa

Conselho da Cidade

Lei Municipal n°2.643/05

Decretos Municipais n°2.569/05, 2.574/05, 2.716/06 e 2.759/06

Agradecimentos

Câmara Municipal da Estância Balneária de Peruíbe

AGEM - Agência Metropolitana da Baixada Santista

ACEP - Associação Comercial de Peruíbe

AEAP - Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Peruíbe

AEP - Associação dos Estudantes de Peruíbe

Cartório do Registro de Imóveis de Peruíbe

CEF - Caixa Econômica Federal

CEPAM - Fundação Prefeito Faria Lima

DEPRN - Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais

ELEKTRO - Eletricidade e Serviços Ltda.

FUNAI - Fundação Nacional do Índio

IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IECO - Instituto de Estudos e Conservação da Mata Atlântica

IF - Instituto Florestal

Juízo de Direito da Comarca de Peruíbe

Ministério das Cidades

Promotoria de Justiça da Comarca de Peruíbe

SABESP - Cia. de Saneamento Básico do Estado de São Paulo

SMA - Secretaria Estadual do Meio Ambiente

Redação do Projeto de Lei Comentado

Edição e Projeto Gráfico

G-PAM - Grupo de Planejamento da Administração Municipal

Fotografias e Apresentação

Departamento de Imprensa

Edição finalizada em fevereiro de 2008.

Para consultar a Lei atualizada, visite o site da Prefeitura de Peruíbe

www.peruibe.sp.gov.br

Plano Diretor Participativo

Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe

A Prefeitura Municipal de Peruíbe, em conjunto com diversos setores da sociedade, apresenta nesta cartilha o seu novo Plano Diretor, que foi elaborado de forma efetiva, participativa e transparente. Com a promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001, o planejamento da cidade com a participação dos cidadãos, passou a ser tema central das atividades públicas municipais. Em 2004, o Governo Federal iniciou uma grande campanha nacional para a elaboração dos Planos Diretores Participativos, com capacitação dos agentes envolvidos e financiamento de ações voltadas ao tema.

O caminho percorrido para a finalização das propostas foi longo e exigiu muita reflexão, determinação e negociação entre os representantes dos vários setores envolvidos. A Prefeitura de Peruíbe, durante os encontros, valorizou a opinião de conselheiros, voluntários e da população de forma geral, onde mais de 1.500 assinaturas foram colhidas nas diversas reuniões realizadas. O objetivo foi criar um produto que representasse, em seu conjunto, as expectativas de investimento e de planejamento urbano que a população deseja para o município nos próximos anos.

Com a lei aprovada pela Câmara Municipal, cumpre-nos agora transmitir o conteúdo aprovado à população que ajudou a construí-lo, para que ele possa ser cumprido e aperfeiçoado daqui para frente. Estamos certos de que o novo Plano Diretor de Peruíbe será um passo importante para garantir um desenvolvimento sustentável com respeito à sociedade, ao meio ambiente, e a justiça social.



Integração das Partes Técnicas

Peruíbe é um município do litoral sul paulista com características bem peculiares: possui em seu território diversas unidades de conservação ambiental, com trechos da Estação Ecológica Juréia-Itatins e do Parque Estadual da Serra do Mar (estaduais, administrados pela Fundação Florestal), da Área de Proteção Ambiental Cananéia-Iguape-Peruíbe e da Estação Ecológica dos Tupiniquins (unidades de conservação federais, administradas pelo IBAMA). Além destas, ainda possui ARIEs (Áreas de Relevante Interesse Ecológico) em ilhas fluviais e marinhas e boa parte de sua área urbana ainda é coberta por mata atlântica. Várias destas unidades de conservação ainda não possuem plano de manejo e parte da Estação Ecológica Juréia-Itatins estava, durante a elaboração do Plano Diretor, em processo de conversão em Parque Estadual. Paralelamente a tudo isso, o governo estadual elaborava um Plano de Gerenciamento Costeiro para toda a Baixada Santista.

Peruíbe também possui locais de importância histórica, como as Ruínas do Abarebebê, uma das primeiras igrejas do Brasil, tombada pelo CONDEPHAAT e IPHAN. Ainda possui aldeamentos indígenas criados e em processo de demarcação, em áreas visadas pelo mercado imobiliário.

Esta complexidade dificulta a execução de projetos públicos e privados de qualquer porte na cidade, pois a sobreposição de competências exige a anuência das esferas municipal, estadual e federal, nem sempre convergentes, atravancando o processo de desenvolvimento municipal. Já a população, nem sempre conhecedora de todas as exigências legais, atribui à Prefeitura a culpa pela morosidade e burocracia enfrentada.

Com o cenário acima descrito, a Prefeitura organizou na abertura do processo de elaboração do Plano



Diretor três dias de seminários abertos ao público, onde representantes da prefeitura, de órgãos públicos estaduais e federais, como IBAMA, FUNAI, IBGE, Secretaria do Meio Ambiente, Instituto Florestal, AGEM e SABESP, e de entidades municipais, que representavam os setores comercial, profissional e de meio ambiente, vieram mostrar a importância da sua área de atuação no processo de elaboração do novo Plano e apresentar suas expectativas para o mesmo.

Posteriormente, cada um destes membros acompanhou todo o processo de elaboração do Plano por e-mail, junto com os técnicos da Prefeitura envolvidos no processo, a empresa contratada, o Conselho da Cidade, a Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades, informando-se sobre os datas das audiências e das reuniões, quando participaram e puderam contribuir para a elaboração de um plano compatível com as diversas exigências da lei.

“Na abertura do processo de revisão do Plano Diretor Participativo, foram realizados diversos seminários, com participação de órgãos públicos estaduais e federais e entidades municipais, que representavam os setores comercial, profissional e de meio ambiente”

Mobilização Social

O objetivo do processo de elaboração do Plano Diretor de Peruíbe foi dar transparência a sua elaboração através da mobilização da população, com o apoio técnico dos órgãos envolvidos dos governos municipal, estadual e federal.

Para fazer a divulgação do Plano e convocar a população para as audiências, a Prefeitura empregou soluções simples, de baixo custo e de alto alcance: carro de som, faixas, anúncios em rádios, divulgação no Boletim Oficial do Município e nos jornais locais. Também foram criados grupos de notícia por e-mail, onde até o veranista pôde acompanhar o processo à distância. A população recebeu, logo no evento que abriu o processo de elaboração do Plano, um calendário com as datas das audiências onde ela participou contribuindo com suas sugestões e expectativas. As entidades locais convocaram seus associados para discutir as propostas a serem apresentadas. Já o Departamento de Educação fez importante trabalho de divulgação, mobilizando através das escolas os pais dos alunos para participarem das reuniões, realizadas nas próprias escolas fora do horário de aula.

Esta campanha de divulgação que envolveu diversos setores da Prefeitura e da sociedade resultou em uma participação recorde da população no município, com 1.566 assinaturas colhidas durante a elaboração do processo no Poder Executivo, número expressivo para um município com pouco mais de 54.000 habitantes. Esta população definiu quais eram os princípios e políticas prioritárias para execução nos próximos anos, políticas essas que, por exigências legais, deverão ser a base das próximas leis orçamentárias que definem em que áreas a Prefeitura deve investir os recursos arrecadados.

Para que a lei não fique apenas no papel, é dever do cidadão acompanhar a elaboração dos orçamentos municipais, assim como fiscalizar, através do Conselho da Cidade, o cumprimento das políticas acertadas com a população na época da elaboração do Plano Diretor. Para que os próximos prefeitos tenham uma condução mais tranqüila da administração pública, é importante elaborar seus planos de governo baseados nas políticas que a população definiu como prioritárias, garantindo assim que os compromissos de campanha do candidato não sejam contrários ao acordado pelo Plano Diretor.



Plano Diretor, um instrumento de planejamento da Prefeitura



Orla da Praia



Foto Aérea



Vista do Centro e Praia

Onde aplicar os recursos arrecadados com os impostos? Quais os objetivos que devem orientar as ações da Prefeitura nos próximos anos? Este é o papel dos novos planos diretores.

Até pouco tempo atrás, o Plano Diretor era visto como uma lei que determinava o zoneamento do município, determinando quais os tipos de construções e os tipos de atividades que poderiam ser feitas em cada parte do município. Esta tarefa passará a ser executada pelo Código de Obras e Edificações e pela Lei de Uso do Solo.

Agora o Plano Diretor é uma lei que determina quais os princípios que devem nortear os programas que a Prefeitura deve elaborar. Ele não diz se é a rua A ou a rua B que deve receber melhorias, mas aponta quais áreas da cidade devem receber maiores investimentos de infra-estrutura, por exemplo.

Para que a lei não fique apenas no papel, o Estatuto da Cidade determinou que as próximas leis orçamentárias, como os PPAs (Planos Plurianuais), LDOs (Leis de Diretrizes Orçamentárias) e as LOAs (Leis do Orçamento Anual), sejam elaboradas de acordo com o conteúdo do Plano Diretor e que sejam expostas em audiências públicas, para análise da população.

Com os investimentos previstos nas leis, a Prefeitura pode se programar com antecedência, elaborando os projetos, preparando a documentação necessária, requerendo as licenças necessárias e solicitando recursos extras a órgãos externos, evitando contratempos e demonstrando transparência na administração da verba pública.

Índice

TÍTULO I - DA FUNDAMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR	06
Capítulo I - Das Disposições Preliminares	
Capítulo II - Da Função Social da Cidade e da Propriedade	
Capítulo III - Dos Princípios Fundamentais	
Capítulo IV - Dos Objetivos Gerais	
TÍTULO II - DAS POLÍTICAS GERAIS DE DESENVOLVIMENTO E SUAS ESTRATÉGIAS	08
Capítulo I - Do Acesso Universal às Políticas Públicas Sociais	
Seção I - Da Saúde	
Seção II - Do Esporte e Lazer	
Seção III - Da Educação	
Seção IV - Da Cultura	
Seção V - Da Assistência Social	
Seção VI - Da Segurança	
Capítulo II - Do Desenvolvimento Sócio-Econômico Sustentável	
Seção I - Do Desenvolvimento do Turismo	
Capítulo III - Da Conservação, Preservação e Manutenção do Ambiente Natural e do Patrimônio Sócio-ambiental	
Capítulo IV - Do Desenvolvimento Territorial	
Seção I - Da Política Municipal de Infra-estrutura	
Seção II - Da Política Municipal de Habitação	
Capítulo V - Da Qualificação da Gestão Municipal	
TÍTULO III - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE	12
Capítulo I - Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor	
Seção I - Do Conselho da Cidade	
Seção II - Do Fundo de Desenvolvimento da Cidade	
Seção III - Do Sistema de Informações Municipais	
Seção IV - Dos Instrumentos de Participação Direta	
TÍTULO IV - DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL	16
Capítulo I - Do Macrozoneamento	
Seção I - Das Macrozonas	
Seção II - Das Zonas Especiais	
Seção III - Dos Setores	
Seção IV - Dos Corredores	
Capítulo II - Dos Parâmetros Básicos de Uso e Ocupação do Solo	
Seção I - Do Uso do Solo	
Seção II - Da Ocupação do Solo nas Macrozonas	
TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS PARA O DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	26
Capítulo I - Dos Instrumentos Para o Desenvolvimento Territorial	
Seção I - Do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsórios	
Seção II - Do IPTU Progressivo no Tempo	
Seção III - Da Transferência do Direito de Construir	
Seção IV - Do Consórcio Imobiliário	
Seção V - Do Direito de Preferência	
Seção VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	
Seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas	
Seção VIII - Do Direito de Superfície	
Seção IX - Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança	
Seção X - Do Parcelamento do Solo	
TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	32

LEI COMPLEMENTAR Nº 100, DE 29 DE MARÇO DE 2007.

INSTITUI O PLANO DIRETOR, DEFINE PRINCÍPIOS, OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS E INSTRUMENTOS PARA A REALIZAÇÃO DAS AÇÕES DE PLANEJAMENTO NO MUNICÍPIO DE PERUIBE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOSÉ ROBERTO PRETO, PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL EM SESSÕES ORDINÁRIAS REALIZADAS NOS DIAS 08 E 15 DE MARÇO DE 2007 APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI.

A Lei do Plano Diretor está estruturada em 6 grandes partes:

- a primeira trata exclusivamente da Fundamentação legal da lei, sua correlação com a legislação federal, estadual, bem como sua integração com as demais leis orçamentárias municipais;
- a parte 2 trata das políticas de desenvolvimento municipal. É fruto do processo de debate com a população nas audiências públicas e é ela que orientará a estruturação dos próximos Planos Plurianuais - PPAs;
- a parte 3 trata da gestão democrática da cidade, ou seja, a forma como se fará o controle, a fiscalização e as futuras alterações do Plano Diretor, garantindo maior transparência às tomadas de decisão;
- a parte 4 trata da organização territorial, conhecida como o macrozoneamento, devido à abrangência de todo o município. Este capítulo determina as diretrizes a serem seguidas, tanto pela esfera pública na ação de seus programas quanto à iniciativa privada, no cumprimento das legislações, para cada uma das áreas, segundo suas características debatidas intensamente com a equipe municipal que acompanhou todo o processo de elaboração do Plano Diretor;
- a parte 5 descreve quais instrumentos urbanísticos, disponibilizados pelo estatuto da Cidade, podem ser utilizados, para garantir o cumprimento das diretrizes colocadas pela lei em seus capítulos II e IV;
- por fim, cabe à parte 6 dar o encaminhamento das disposições finais e transitórias, descrevendo parte dos encaminhamentos que devem ser dados a partir de sua publicação.

TÍTULO I DA FUNDAMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e dos artigos 5º, 8º e 77 da **Lei Orgânica do Município ficam aprovados nos termos desta Lei Complementar**, o Plano Diretor da Estância Balneária de Peruíbe.

Parágrafo Único. O Plano Diretor é elaborado em conformidade com os princípios e normas de preservação ambiental previstos na Lei Orgânica, em harmonia com as Legislações Federal e Estadual, especialmente a referente ao Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro.

Art. 2º O Plano Diretor do Município de Peruíbe é o instrumento global e estratégico para promoção do desenvolvimento municipal, determinante para os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º Como instrumento orientador básico dos processos de ordenamento e transformação do espaço urbano e rural e de sua estrutura territorial, esta Lei Complementar aplica-se a toda extensão territorial do Município.

§ 2º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias

e o Orçamento Anual incorporar as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes, estratégias e prioridades nele contidas.

Art. 3º Além da Lei do Plano Diretor, o processo de planejamento municipal compreende os seguintes itens:

- I. Lei de Parcelamento;
- II. Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Código de Obras;
- IV. Código de Posturas;
- V. Lei do Sistema Viário;
- VI. Gestão Orçamentária Participativa, incluindo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei do Orçamento Anual;
- VII. Planos, Programas e Projetos Setoriais de Saúde, Desenvolvimento Sócio-econômico, Educação, Segurança, Habitação, Esporte e Lazer, Cultura, Assistência Social, entre outros.

A elaboração da Lei do Plano Diretor não deve ser interpretada como um fato isolado e momentâneo. Ela faz parte de um conjunto de leis que determinam as ações da iniciativa privada – sobretudo no tocante a obras, parcelamentos de solo, posturas de seus cidadãos – e as ações que direcionam os investimentos do Poder Público. Também dela dependerão futuros Planos Setoriais, como Planos Municipais de Habitação, Saneamento Básico, Mobilidade Urbana e outros instrumentos de planejamento que sejam necessários.

Art. 4º Todas as políticas, estratégias e ações atinentes às matérias tratadas no Plano Diretor deverão atender aos fundamentos contidos nos princípios e objetivos gerais definidos nesta Lei Complementar, considerando os seguintes conceitos:

- I. princípio: pressuposto geral indicativo da esfera de possibilidade e de limite das ações a serem desenvolvidas no Município de Peruíbe;
- II. objetivos gerais: preceitos que definem os resultados a serem alcançados a partir da efetivação do Planejamento do Município, que apresenta como base o Plano Diretor;
- III. políticas gerais de desenvolvimento: apresentam como finalidade a priorização de medidas de atendimento aos objetivos gerais, assim como a definição de formas e meios possíveis à implementação das estratégias e ações definidas no Plano Diretor e nos Planos Setoriais e de Ação do Município;
- IV. estratégias: são meios operacionais de realização que tem como base o Plano Diretor do Município e vinculam a elaboração de Políticas Setoriais, Planos, Programas e Projetos definidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 5º Todas as Legislações Municipais que apresentarem conteúdo pertinente à matéria tratada no Plano Diretor deverão obedecer às disposições nele contidas.

Art. 6º Este Plano Diretor está fundamentado nos princípios e demais determinações dispostas na Constituição Federal, na Constituição Estadual, na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, na Lei Orgânica do Município de Peruíbe e demais legislações pertinentes à matéria.

Capítulo II DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Art. 7º A política de desenvolvimento municipal tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e das propriedades rural e urbana.

§ 1º Para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade os agentes públicos e privados que atuam no Município devem observar e cumprir os dispositivos legais constantes na Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e neste Plano Diretor, fundamentalmente nos objetivos definidos para cada diferente Macrozona.

§ 2º A função social da cidade no Município de Peruíbe é regulada pelas diretrizes constantes no Estatuto da Cidade:

Capítulo III DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

- I. garantia do direito a cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
 - II. gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
 - III. cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
 - IV. planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
 - V. oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
 - VI. ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental;
 - VII. integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
 - VIII. adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
 - IX. justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
 - X. adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
 - XI. recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
 - XII. proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
 - XIII. audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
 - XIV. regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
 - XV. simplificação da Legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
 - XVI. isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.
- § 3º** A propriedade imobiliária cumpre a sua função social quando respeita simultaneamente as funções sociais da cidade, os objetivos definidos nas Macrozonas e os dispositivos legais desta Lei Complementar.

O artigo 7º incorpora diretrizes constantes do Estatuto da Cidade, acrescentando a necessidade das propriedades imobiliárias cumprirem a função social estipuladas pelas diretrizes de cada uma das macrozonas.

Art. 8º São princípios fundamentais do Plano Diretor do Município de Peruíbe:

- I. direito universal à moradia digna;
- II. acesso universal à infra-estrutura e serviços públicos;
- III. universalização de políticas públicas sociais;
- IV. gestão pública ética e participativa;
- V. direito ao trabalho;
- VI. desenvolvimento sócio econômico sustentável;
- VII. conservação, preservação e manutenção do ambiente natural e dos bens históricos culturais.

Todos os princípios acima elencados foram acertados com a população na primeira rodada de audiências públicas regionais, posteriormente unificados e acordados em audiência pública central, realizada em maio de 2006.

Art. 9º O princípio do direito universal à moradia digna é definido como o direito à moradia adequada e acessível à população, sem distinção de cor, raça, credo ou classe social.

Parágrafo Único. Para efeitos desta Lei Complementar entende-se por moradia digna a morada que atenda simultaneamente os seguintes requisitos:

- I. posse juridicamente segura;
- II. adequada privacidade, adequado espaço e acessibilidade física;
- III. adequada iluminação, aquecimento e ventilação;
- IV. adequada infra-estrutura básica e serviços, bem como suprimento de água, saneamento e tratamento de resíduos;
- V. durabilidade e estabilidade estrutural;
- VI. apropriada qualidade ambiental e de saúde;
- VII. adequada localização com relação ao trabalho e serviços básicos;
- VIII. que seja fisicamente acessível e próxima a áreas habitadas;
- IX. que corresponda à identidade cultural local;
- X. que seja segura à saúde do morador;
- XI. que seja acessível ao perfil socioeconômico da população.

Art. 10. O princípio do acesso universal à infra-estrutura e serviços públicos é definido como a universalização da infra-estrutura e serviços públicos básicos com qualidade.

§ 1º Consideram-se infra-estrutura básica:

- I. os equipamentos de abastecimento de água potável;
- II. disposição adequada de esgoto sanitário;
- III. distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IV. solução de manejo de águas pluviais;
- V. vias de circulação pavimentadas.

§ 2º Consideram-se serviços públicos básicos:

- I. coleta de lixo seletiva;
- II. transporte coletivo;
- III. limpeza pública;

§ 3º Para a garantia da qualidade vida da população compete ainda ao Município garantir o acesso à equipamentos comunitários de:

- I. esporte e lazer;
- II. educação;
- III. cultura;
- IV. saúde;
- V. segurança;
- VI. convívio social.

Art. 11. O princípio da universalização de políticas públicas sociais é definido como a aplicação e garantia das políticas públicas sociais com qualidade para a população e eficiência e eficácia na gestão.

Art. 12. O princípio da gestão pública ética e participativa é definido como a Administração Pública democrática e transparente, obedecendo aos princípios da primazia do interesse público, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência.

Art. 13. O princípio do direito ao trabalho é definido como o direito ao trabalho e renda para todos, com dignidade e remuneração adequada.

Art. 14. O princípio do desenvolvimento sócio econômico sustentável é definido como o desenvolvimento sustentável, com distribuição de renda e igualdade para todos.

Art. 15. O princípio da Conservação, Preservação e Manutenção do Ambiente Natural e dos Bens Históricos Culturais é definido como o desenvolvimento sustentável com preservação do ambiente natural e dos bens histórico-culturais.

Capítulo IV DOS OBJETIVOS GERAIS

Os objetivos abaixo elencados foram definidos em conjunto com a população na segunda rodada de audiências regionais, unificadas e acordadas através de uma audiência pública central realizada em maio de 2006.

Art. 16. São objetivos gerais decorrentes dos princípios estabelecidos pelo Plano Diretor:

- I. cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. moradia legalizada e acessível a toda população;
- III. garantia de Infra-estrutura e serviços públicos de qualidade em todos os bairros: abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, drenagem, pavimentação, coleta de lixo seletiva e reciclagem, iluminação pública, transporte coletivo, limpeza pública, equipamentos públicos de esporte e lazer, creches, escolas municipais e postos de saúde;
- IV. acesso universal a saúde pública humanizada com atendimento de qualidade;
- V. garantia de práticas esportivas e de lazer visando a melhoria da qualidade de vida atendendo aos desejos da população;
- VI. educação pública com qualidade e acessibilidade para todas as faixas etárias em todos os níveis, inclusive o ensino profissionalizante;
- VII. promoção da cultura visando o fortalecimento da identidade cultural;
- VIII. assistência social descentralizada atendendo todos os grupos sociais vulneráveis através de recursos humanos recursos financeiros e estrutura física adequada para o atendimento da população;
- IX. segurança garantida por meio de políticas preventivas eficientes com a criação da guarda municipal;
- X. recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle das políticas públicas;
- XI. promoção de processos participativos de controle social do planejamento e gestão municipal;
- XII. diversificação das atividades econômicas rurais e urbanas, priorizando sistemas produtivos perenes que desenvolvam as potencialidades locais oportunizando melhorias sociais e competitividade da economia local;
- XIII. capacitação profissional da mão-de-obra local, direcionada as potencialidades da economia municipal;
- XIV. incentivo para produção direta e comercialização de bens e serviços;
- XV. compatibilização da conservação com a utilização do patrimônio cultural, histórico e ambiental visando o desenvolvimento sócio-econômico do Município;
- XVI. educação ambiental continuada garantida a todas as faixas etárias, inclusive a população flutuante como incentivo à tomada de consciência para a preservação, manutenção e conservação do ambiente natural e dos bens histórico-culturais;
- XVII. aplicação de mecanismo efetivos para proteção das áreas socioambientais com fiscalização do uso e ocupação;
- XVIII. elaboração e implementação da Agenda 21.

TÍTULO II DAS POLÍTICAS GERAIS DE DESENVOLVIMENTO E SUAS ESTRATÉGIAS

Art. 17. Os objetivos gerais definidos no Plano Diretor serão atendidos por meio de Políticas Gerais de Desenvolvimento e suas estratégias.

Art. 18. As Políticas Gerais de Desenvolvimento apresentam como conteúdo a definição de prioridades que devem orientar o planejamento e a ação do Poder Executivo no atendimento dos objetivos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 19. São consideradas Políticas Gerais de Desenvolvimento para o Município de Peruíbe, para os efeitos desta Lei Complementar:

- I. acesso universal às políticas públicas;
- II. desenvolvimento sócio-econômico sustentável;
- III. conservação, preservação e manutenção do ambiente natural e patrimônio socioambiental;
- IV. desenvolvimento territorial;
- V. qualificação da gestão municipal.

As políticas gerais de desenvolvimento e suas estratégias foram acertadas junto à população, baseadas nos princípios e políticas aprovados pela mesma. Coletou-se durante as audiências regionais uma série de reivindicações e sugestões, apontamentos feitos em mapas, discussões da equipe municipal.

O conteúdo do Título II será a base para a elaboração dos próximos Planos Plurianuais e Leis de Diretrizes Orçamentárias; deverão ser elaborados programas que procurem atender às políticas gerais definidas neste Título.

Pelo fato de os Planos Diretores estarem sempre relacionados ao zoneamento e à aprovação de plantas particulares, não existe no país uma tradição das administrações públicas formularem seus programas e ações baseados em uma lei ter suas políticas guiadas por um Plano Diretor. Dessa forma, é fundamental que os futuros administradores tenham esta cultura para que as diretrizes discutidas com a população nas audiências sejam executadas.

Capítulo I DO ACESSO UNIVERSAL ÀS POLÍTICAS PÚBLICAS SOCIAIS

Art. 20. O desenvolvimento social no Município será respaldado pela ação do Poder Público Municipal diretamente nas matérias de sua competência e, indiretamente, mediante a colaboração com as demais esferas governamentais e com a iniciativa privada.

Art. 21. Os programas destinados ao desenvolvimento social da comunidade serão preferencialmente organizados de forma a integrar as ações das diferentes unidades do Poder Executivo Municipal, tendo por referência territorial as Macrozonas em que se subdivide o Município.

Art. 22. A ação municipal voltada ao desenvolvimento social da comunidade deverá ser planejada a curto, médio e longo prazos, tendo por referência as demandas da população e os cenários de desenvolvimento futuro do Município.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal deverá promover a articulação e a integração das políticas setoriais.

Art. 23. A Secretaria Municipal de Planejamento fica encarregada de manter atualizadas as informações estatísticas necessárias para a elaboração dos cenários de desenvolvimento futuro do Município e coordenar a elaboração dos planos setoriais correspondentes.

SEÇÃO I Da Saúde

Art. 24. A Política Municipal da Saúde tem como objetivo geral o acesso universal a saúde pública humanizada com atendimento de qualidade.

Art. 25. Para a consecução da Política Municipal de Saúde devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. ampliar a capacidade de atendimento do Serviço de Saúde Municipal;

- II. fortalecer a gestão, o planejamento e o controle dos serviços de saúde;
- III. promover a formação e capacitação dos profissionais da saúde;
- IV. implantar um sistema eficiente de comunicação entre as unidades e de agendamento de consulta.
- V. facilitar e promover o acesso às pessoas que queiram participar de programas de controle da natalidade e de prevenção de doenças infecto-contagiosas.

SEÇÃO II Do Esporte e Lazer

Art. 26. A Política Municipal do Esporte e Lazer tem como objetivo geral a garantia de práticas esportivas e de lazer visando a melhoria da qualidade de vida atendendo aos desejos da população.

Art. 27. Para a consecução da Política Municipal de Esporte e Lazer devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. otimizar a utilização dos equipamentos públicos municipais ociosos para realização de atividades de esporte e lazer;
- II. construir equipamentos de Esporte e Lazer que atendam prioritariamente as regiões mais populosas e carentes do Município;
- III. ampliar a capacidade de atendimento e a diversificação das atividades esportivas oferecidas pelo Departamento de Esporte;
- IV. revitalizar os espaços públicos de esporte e lazer existentes;
- V. elaboração do Plano Municipal de Esporte e Lazer, com base em um diagnóstico participativo que levante os principais desejos da população.
- VI. fortalecer e incentivar as entidades esportivas, o Fundo Municipal de Esportes e o Conselho Municipal de Esportes;
- VII. viabilizar estudos para contratação de professores especializados e capacitar os servidores efetivos do departamento.
- VIII. viabilizar estudos para criação e implantação de Lei de Incentivo ao Esporte, mobilizando a comunidade para engajamento através de campanhas e incentivos.
- IX. viabilizar a criação de espaços públicos de esportes e lazer nos trechos beira-mar, para incentivar munícipes, turistas e veranistas, de todas as idades, à prática esportiva.

SEÇÃO III Da Educação

Art. 28. A Política Municipal de Educação tem como objetivo geral educação pública com qualidade e acessibilidade para todas as faixas etárias em todos os níveis, inclusive o ensino profissionalizante.

§ 1º O Município exercerá a Política Municipal de Educação em virtude daquilo que é definido como matéria de sua competência, de acordo com o preconizado na legislação vigente, em particular a Lei Federal nº 9.394 de 20 de dezembro de 1.996 - Lei de Diretrizes e Bases - a Lei nº 10.172 de 10 de janeiro de 2.001 - Plano Nacional de Educação e a Lei Orgânica do Município.

§ 2º No planejamento e execução da Política Municipal de Educação o Município se incumbirá de:

- I. organizar, manter e desenvolver os órgãos e instituições oficiais do seu Sistema Municipal de Ensino, integrando-os à Política e aos Planos Educacionais da União e do Estado de São Paulo;
- II. exercer ação redistributiva em relação às suas escolas;
- III. autorizar, credenciar e supervisionar os estabelecimentos do seu sistema de ensino;
- IV. oferecer a educação infantil em creches e pré-escolas, e, com prioridade, o ensino fundamental, permitida atuação em outros níveis de ensino somente quando estiverem plenamente atendidas as necessidades de sua área de competência e com recursos acima dos percentuais mínimos vinculados pela Constituição Federal à manutenção e desenvolvimento do ensino;
- V. assumir a transporte escolar dos alunos da rede municipal.

Art. 29. Para a consecução da Política Municipal de Educação devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. ampliar o atendimento do ensino infantil, priorizando as crianças de 0 a 3 anos, por meio de creches da Administração direta e conveniada

- em consonância com a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional;
- II. qualificar os espaços das escolas municipais;
- III. capacitar os profissionais da educação de forma a garantir um ensino público de qualidade;
- IV. garantir à população do Município o acesso ao ensino público;
- V. formalizar convênios, dentro de suas competências, com outros órgãos público e iniciativa privada a fim de promover de cursos profissionalizantes articulados com outros projetos voltados à inclusão social e de desenvolvimento socioeconômico local e regional;
- VI. garantir educação aos jovens e adultos que não freqüentaram ou não concluíram o Ensino Regular;
- VII. adequar o currículo das unidades escolares a realidade socioeconômica e cultural da comunidade que está inserida.
- VIII. inserir no currículo escolar aulas sobre segurança pública e cidadania.
- IX. implantar, gradativamente, em todas as unidades da rede municipal de ensino, programas esportivos, através da contratação de profissionais especializados.

SEÇÃO IV Da Cultura

Art. 30. A Política Municipal de Cultura tem como objetivo geral a promoção da Cultura visando o fortalecimento da identidade cultural.

Art. 31. Para a consecução da Política Municipal de Cultura devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. disponibilizar à população equipamentos de promoção cultural;
- II. implantar equipamentos de cultura nas comunidades mais populosas e carentes;
- III. identificar os patrimônios materiais e imateriais que formam a identidade cultural de Peruíbe;
- IV. promover a educação patrimonial:
 - a) do patrimônio material;
 - b) do patrimônio imaterial;
- V. promover Fóruns de debate a fim de identificar e fortalecer a diversidade cultural.

SEÇÃO V Da Assistência Social

Art. 32. A Política Municipal de Assistência Social tem como objetivo geral à promoção da Assistência Social visando o atendimento descentralizado de todos os grupos sociais vulneráveis através de recursos humanos, recursos financeiros e estrutura física adequada para o atendimento a população.

Art. 33. Para a consecução da Política Municipal de Assistência Social devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. implantar Centros de Referência da Assistência Social - CRAS, prioritariamente nas Macrozonas de Recuperação Urbana, a fim de organizar e coordenar a rede de serviços sócio-assistenciais locais da política de Assistência;
- II. ampliar a capacidade de atendimento dos grupos sociais vulneráveis já assistidos particularmente na rede de proteção social básica promovendo programas de caráter emancipatório para o fortalecimento da população;
- III. ampliar o atendimento dos grupos sociais vulneráveis de proteção social especial de média complexidade e de alta complexidade que tenham maior ocorrência no Município;
- IV. promover convênios com os Municípios da região para o atendimento eficiente dos grupos de proteção social especial de alta complexidade;
- V. promover programas de capacitação dos Gestores Públicos, principalmente em atividades sócio-educativas para o atendimento direto as famílias;
- VI. promover políticas de integração com os demais departamentos que tratam das Políticas Sociais.
- VII. promover campanhas para conscientização sobre doenças infecto-contagiosas e controle da natalidade.

Art. 34. São instrumentos da Política Municipal de Assistência Social:

- I. o Plano Municipal de Assistência Social, que deve conter minimamente:
- a) diagnóstico participativo com base nas necessidades familiares e comunitárias, identificando as questões sociais, econômicas e culturais da população, usando como instrumento base o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social;
 - b) mapeamento das áreas de maior vulnerabilidade;
 - c) plano de Ação que define as Políticas, os Programas e Projetos implantados por um sistema de monitoramento e avaliação.

SEÇÃO VI **Da Segurança**

Art. 35. A Política Municipal de Segurança tem como objetivo geral a Segurança garantida por meio de políticas preventivas e com a criação da guarda municipal.

Art. 36. Para a consecução da Política Municipal de Segurança devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. incentivar a transformação da Defesa Social em Secretaria de Assuntos Institucionais e de Segurança Municipal;
- II. identificar e avaliar as vulnerabilidades e os riscos existentes no âmbito do Município em relação à violência e à criminalidade para elaboração de uma Política Municipal de Segurança preventiva;
- III. implantar a infra-estrutura adequada para promoção da qualidade de vida da população;
- IV. promover a integração das políticas municipais de assistência social, cultura e lazer com a política municipal de segurança;
- V. promover trabalho de apoio integrado de Segurança Municipal com as Polícias Civil e Militar que atuam no Município;
- VI. promover trabalho educativo e preventivo nas escolas municipais, sobre trânsito e Segurança Pública.

Capítulo II **DO DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO SUSTENTÁVEL**

Art. 37. A política de promoção do desenvolvimento econômico no Município deve ser articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 38. A Política Municipal de Desenvolvimento Sócio-econômico Sustentável tem como objetivos gerais:

- I. diversificação das atividades econômicas rurais e urbanas, priorizando sistemas produtivos perenes que desenvolvam as potencialidades locais oportunizando melhorias sociais e competitividade da economia local;
- II. capacitação profissional da mão-de-obra local, direcionada as potencialidades da economia municipal;
- III. incentivo para produção direta e comercialização de bens e serviços, a partir da identificação das vocações econômicas do Município;
- IV. compatibilização da conservação com a utilização do patrimônio cultural, histórico e ambiental visando o desenvolvimento sócio-econômico do Município.

Art. 39. Para a consecução da Política Municipal de Desenvolvimento Sócio-econômico Sustentável devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. assegurar as condições de suporte adequadas para os investimentos de poder multiplicador;
- II. elaborar estudo para identificação das potencialidades de desenvolvimento sócio-econômico das diferentes regiões do território e/ou Macrozonas de Peruíbe;
- III. fortalecer e promover a base econômica regional, notadamente nos setores dos comércios varejista e atacadista e de serviços;
- IV. fortalecer as atividades turísticas, agrícola, comercial, pesqueira e agroindustrial, minimizando os impactos no meio ambiente rural e urbano;
- V. atuar junto ao Poder Público Estadual e Federal e a iniciativa privada, visando o estabelecimento de novos empreendimentos no Município;
- VI. apoiar e promover a organização de atividades artesanais, pesqui-

ras, hortifrutigranjeiras dentre outras que são desenvolvidas no Município, via fomento ao cooperativismo e ao associativismo;

- VII. buscar integração dos órgãos e entidades municipais aos planos, programas e projetos estaduais e federais de apoio às atividades produtivas;
- VIII. promover articulação com Municípios vizinhos para a dinamização da economia regional;
- IX. incorporar parcelas da população à produção econômica formal;
- X. apoiar ao desenvolvimento micro-empresarial, visando a geração de trabalho e renda para a população local;
- XI. promover ações visando a obtenção de verbas públicas para financiamento de atividades geradoras de trabalho e renda a serem desenvolvidas pela comunidade;
- XII. promover a qualificação profissional da população direcionada para o desenvolvimento socioeconômico sustentável;
- XIII. promover programas direcionados à inserção de jovens no mercado de trabalho;
- XIV. promover programas direcionados à re-qualificação profissional;
- XV. incentivar a dinamização das atividades econômicas no Corredor de Indústria e Serviços e no Corredor Comercial Marginal da Ferrovia;
- XVI. incentivar as atividades ligadas ao setor de serviços na perspectiva de viabilizar diversificação da economia municipal, enfatizando setores atinentes à ecologia, ao meio rural, à cultura, à gastronomia, aos negócios, ao entretenimento, ao lazer etc;
- XVII. criar mecanismos que vise elevar o nível organizacional dos setores produtivos, como prática de desenvolvimento municipal;
- XVIII. incentivar a diversificação produtiva do setor primário especialmente a industrialização da produção e a produção artesanal local;
- XIX. desenvolver processos de inovação produtiva junto aos segmentos que compõem o setor primário buscando a verticalização da produção e agregando valor ao produto final comercializado;
- XX. garantir a comercialização dos produtos agropecuários;
- XXI. incentivar a integração do pequeno produtor no abastecimento do Município, através do fortalecimento de mercados e feiras itinerantes que comercializem os produtos locais.

SEÇÃO I **Do Desenvolvimento do Turismo**

O Turismo ganhou seção específica dada a importância da atividade, definida como vocação pela Lei Orgânica, na economia municipal.

Art. 40. A Política Municipal de Desenvolvimento do Turismo tem como objetivos gerais:

- I. planejar, regulamentar e fiscalizar a atividade turística no Município de forma a desenvolvê-la em harmonia com a conservação e o uso sustentável dos bens sócio-ambientais, visando melhorar as condições de vida da população local;
- II. fortalecer a atividade turística de sol e praia;
- III. promover a diversificação das segmentações do turismo para o ecoturismo, turismo cultural, turismo rural, agroturismo, turismo de saúde, entre outros;
- IV. fortalecer o Município por meio da coordenação do desenvolvimento turístico local com políticas de caráter regional.

Art. 41. Para a consecução da Política Municipal de Desenvolvimento do Turismo devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. garantir a efetiva participação da população local e de todos os segmentos da sociedade nas instâncias decisórias;
- II. promover e estimular a capacitação do Poder Público local e da sociedade para a atuação no setor de turismo;
- III. promover, estimular à melhoria da infra-estrutura de apoio a atividade de turismo, respeitando a capacidade de suporte de cada ecossistema, observando a legislação ambiental;
- IV. promover o turismo como veículo de educação ambiental;
- V. incentivar a dinamização do comércio e serviços para as atividades relacionadas ao turismo;
- VI. fomentar as atividades relativas ao desenvolvimento do turismo municipal através do planejamento integrado setorial;
- VII. assegurar à toda a comunidade municipal igualdade de oportunidades e benefícios do desenvolvimento, minimizando os impactos negativos culturais e ecológicos;

- VIII. incentivar o desenvolvimento o turismo, por meio de convênios com órgãos ou entidades nacionais, internacionais, públicos, privados e do terceiro setor;
- IX. fomentar o desenvolvimento do turismo na área rural, promovendo capacitações com os agricultores;
- X. estimular a criação de associações e cooperativas para incremento de serviços e produtos turísticos;
- XI. realizar eventos que promovam a divulgação e a comercialização de produtos associados a cultura local;
- XII. privilegiar para apresentações de produtos e manifestações da cultura popular nos eventos oficiais.
- XIII. incentivar a implantação de hotéis e empreendimentos de convenções através dos instrumentos da outorga onerosa e das operações urbanas consorciadas

Art. 42. São instrumentos da Política Municipal de Turismo:

- I. O Plano Diretor Participativo de Turismo, que deve conter, minimamente:
 - a) O Diagnóstico Turístico;
 - b) Zoneamento Turístico; e
 - c) Plano de Ação.
- II. regulamentação dos Serviços Turísticos Receptivos, a fim de garantir padrões de qualidade dos equipamentos oferecidos aos turistas e a sustentabilidade socioambiental da atividade;
- III. regulamentação das atividades de instrutores e monitores locais, estabelecendo critérios de qualificação teórico e prático para os que atuam no Município;
- IV. certificação dos Estabelecimentos de Serviços Turísticos;
- V. Plano de Gestão dos Atrativos Turísticos, que deve ser elaborado somente nos locais de alto grau de atratividade.

Parágrafo Único. Para efeito da realização do Plano Diretor de Turismo devem ser observados os seguintes termos:

- I. o Diagnóstico Turístico deve qualificar o potencial turístico da região, por meio do inventário dos atrativos, os bens e serviços turísticos municipais, avaliando o grau de conservação e a capacidade de atendimento, e os aspectos políticos locais e regionais que afetam o desenvolvimento da atividade;
- II. o Zoneamento Turístico deve ser um detalhamento do Macrozoneamento regulamentado no Plano Diretor, como um instrumento de detalhamento das zonas de interesse turístico definido as principais atividades e com o objetivo de minimizar os principais conflitos socioeconômicos, ambientais e culturais;
- III. o Plano de Ação deve definir as Políticas, os Programas e os Projetos do setor turístico, bem como o mecanismo de monitoramento e avaliação dos mesmos.

Art. 43. Fica criada, para a efetivação da Política Municipal de Desenvolvimento do Turismo, o Sistema Municipal de Turismo - SIMTUR, composto pelos seguintes órgãos:

- I. Conselho Municipal de Turismo – CONTUR;
- II. Fundo de Turismo- FUNTUR.

Capítulo III

CONSERVAÇÃO, PRESERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO AMBIENTE NATURAL E DO PATRIMÔNIO SOCIOAMBIENTAL

Art. 44. A Política Municipal de Conservação, Preservação e Manutenção do Ambiente Natural e dos Bens Históricos Culturais tem como objetivos gerais:

- I. educação ambiental continuada garantida a todas as faixas etárias, inclusive a população flutuante como incentivo à tomada de consciência para a preservação, manutenção e conservação do ambiente natural e dos bens histórico-culturais;
- II. aplicação de mecanismo efetivos para proteção das áreas sócio-ambientais com fiscalização do uso e ocupação;
- III. elaboração e implementação da Agenda 21.

Art. 45. Para a consecução da Política Municipal de Conservação, Preservação e Manutenção do Ambiente Natural e dos Bens Históricos Culturais devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município;
- II. promover o reconhecimento e a apropriação pela população, residente e flutuante, do patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- III. incentivar o desenvolvimento socioeconômico sustentável que tenha por base o patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- IV. desenvolver programas de educação ambiental para toda população, priorizando os estudantes da rede de ensino municipal, turistas, comerciantes e prestadores de serviços;
- V. promover estudos para a identificação das Zonas de Potencial Arqueológico, as quais a partir de então deverão ser submetidas a estudos arqueológicos preventivos;
- VI. providenciar nova sede ao Museu Histórico e Arqueológico de Peruíbe, que deve conter a estrutura e espaço necessários, bem como situar-se em local de fácil visitação, em função do potencial turístico e educacional que ele representa;
- VII. criar e incentivar a criação de áreas de preservação ambiental no Município;
- VIII. fiscalizar e monitorar as áreas municipais de preservação ambiental;
- IX. promover o controle e a fiscalização das atividades potencialmente poluidoras;
- X. articular as ações do Município com as políticas ambientais do Estado e da União;
- XI. recuperar as áreas ambientais degradadas;
- XII. preservar e recuperar o patrimônio histórico-cultural do Município;
- XIII. promover políticas de integração dos setores organizados da sociedade civil aos órgãos públicos e iniciativa privada;
- XIV. respeitar os recursos orçamentários destinados à preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental do Município;
- XV. estabelecer parcerias formais com entidades e outros órgãos públicos e/ou iniciativa privada.

Capítulo IV

DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 46. A Política Municipal de Desenvolvimento Territorial é composta pela:

- I. política Municipal de Infra-estrutura e serviços;
- II. política Municipal de Habitação.

SEÇÃO I

Da Política Municipal de Infra-estrutura

Art. 47. A Política Municipal de Infra-estrutura e Serviços tem como objetivo geral a Garantia de Infra-estrutura e serviços públicos de qualidade em todos os bairros.

Art. 48. Para a consecução da Política Municipal de Infra-estrutura e Serviços devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. potencializar o adensamento das áreas providas de infra-estrutura, evitando, porém, que esta ação traga problemas de cunho ambiental, econômico ou social;
- II. Controlar a ocupação das áreas do Município não atendidas por infra-estrutura e serviços públicos;
- III. priorizar os investimentos públicos em infra-estrutura básica nas áreas de urbanização precária ocupadas por população de baixa renda;
- IV. garantir o acesso universal a qualquer ponto do território municipal, por intermédio do transporte coletivo e do sistema viário;
- V. qualificar as áreas de urbanização precárias ocupadas por população de baixa renda.

SEÇÃO II

Da Política Municipal de Habitação

Art. 49. A Política Municipal de Habitação tem como objetivo geral a garantia de Moradia legalizada e acessível a toda população.

Art. 50. Para a consecução da Política Municipal de Habitação devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I. promover a regularização fundiária sustentável das áreas ocupadas por população de baixa renda, em conformidade com a legislação vigente;
- II. criar programas de acesso à moradia digna por intermédio:

- a) da produção de novas unidades habitacionais;
 - b) da produção de lotes urbanizados;
 - c) da melhoria das unidades existentes;
- III.** incentivar a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;
- IV.** simplificar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- V.** instituir normas e regras de uso, ocupação e urbanização do solo que controlem a fragmentação do Município;
- VI.** criar mecanismos que viabilizem a descentralização de atividades de comércio e serviço para os bairros mais populosos.
- VII.** regulamentar os loteamentos ou condomínios fechados implantados ou não em consonância com as Leis Federais e Estaduais.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal deve garantir a coordenação da Política Municipal de Habitação com a Política Nacional de Habitação.

Art. 51. A Política Municipal de Habitação tem como componentes principais a:

- I. integração urbana dos assentamentos precários;
- II. regularização fundiária e inserção dos assentamentos precários, em conformidade com a legislação vigente;
- III. provisão da habitação;
- IV. integração da política de habitação à política de desenvolvimento urbano.

Art. 52. São instrumentos da Política Municipal de Habitação:

- I. O Plano Municipal de Habitação, que deve conter, minimamente:
 - a) Diagnóstico das condições de moradia no Município;
 - b) Identificação das demandas por região e natureza das mesmas;
 - c) Estrutura de Mobilização de Recursos, de forma a viabilizar a cooperação entre União, Estado e Município para o enfrentamento do déficit habitacional por meio da articulação de recursos, plano, programas e ações;
 - d) Gestão de Subsídios, que é a estruturação de mecanismos de transferências de recursos não onerosos para atender a parcela da população sem capacidade de pagamento de moradia, quando for o caso;
 - e) Definição de metas de atendimento da demanda, com prazos, priorizando as áreas mais carentes;
 - f) Articulação com Planos e Programas da Região Metropolitana da Baixada Santista;
- II. Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação;
- III. instrumentos para o desenvolvimento municipal, constantes neste Plano Diretor.

Art. 53. Fica criado, para a efetivação da Política Municipal de Habitação, o Sistema Municipal de Habitação, composto pelos seguintes órgãos:

- I. Conselho Municipal de Habitação; e
- II. Fundo de Habitação.

Capítulo V QUALIFICAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL

Art. 54. A Política Municipal de Qualificação da Gestão Municipal tem como objetivos gerais:

- I. recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle das políticas públicas;
- II. promoção de processos participativos de controle social do planejamento e gestão municipal.

Art. 55. A Política Municipal de Qualificação da Gestão Municipal tem como estratégias:

- I. desenvolver processos contínuos de planejamento público, a partir do Plano Diretor, integrando unidades administrativas e políticas setoriais visando o interesse da coletividade e o desenvolvimento

- sustentável do Município;
- II. capacitar e valorizar os servidores públicos, de forma a profissionalizar a Administração Pública Municipal, tornando-a eficiente e eficaz;
- III. adequar a estrutura administrativa para implementação do Plano Diretor;
- IV. garantir o controle social sobre o monitoramento da aplicação, revisão e proposições de alterações nas normas e regras de uso, ocupação e urbanização do solo;
- V. promover o fortalecimento financeiro municipal com Justiça Tributária, elaborando e aplicando medidas legais e operacionais que garantam a progressividade fiscal no âmbito local;
- VI. promover a organização e mobilização comunitária para o exercício da cidadania;
- VII. instituir e consolidar mecanismos de participação da sociedade civil na Gestão Pública Municipal;
- VIII. promover a qualificação e capacitação dos conselheiros municipais;
- IX. conduzir os processos participativos com políticas supra-partidárias;
- X. apoiar efetivamente os conselhos de forma a poder cumprir o papel para o qual foram criados fornecendo espaço físico adequado, infraestrutura e pessoal.

TÍTULO III DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Capítulo I DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 56. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor (SMPGPD) estabelece estruturas e processos de gestão democrática da cidade de forma sistêmica, transparente e permanente, visando permitir o planejamento e a gestão do Município de Peruíbe a partir dos princípios, políticas, estratégias, instrumentos e programas contidos e/ou decorrentes deste Plano Diretor.

Parágrafo Único. A Gestão Democrática da Cidade dar-se-á por meio de instrumentos democráticos de consulta, fiscalização, monitoramento, avaliação e revisão de políticas públicas.

Art. 57. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor atua nos seguintes níveis:

- I. nível de formulação de princípios, objetivos e diretrizes da gestão municipal;
- II. nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e coordenação dos programas e projetos para a sua execução;
- III. nível de monitoramento e controle da aplicação dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 58. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor é composto por:

- I. Conferência da Cidade;
- II. Conselho da Cidade;
- III. Sistema de Informações Municipais;
- IV. Fundo de Desenvolvimento da Cidade;
- V. Instrumentos de Participação Direta;
- VI. Conselhos Setoriais.

Art. 59. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor terá como referência espacial de planejamento as unidades de planejamento.

§ 1º As Unidades de Planejamento são delimitações de aglomerados urbanos ou rurais que possuem a mesma característica espaço-territorial, que será referência para a gestão e o planejamento municipal, de modo que possibilite o desenvolvimento socioeconômico e ambiental constante deste Plano Diretor e dos demais planos setoriais.

§ 2º As unidades de planejamento são definidas pelo Poder Executivo Municipal, conforme legislação municipal específica.

§ 3º Em função das dinâmicas do desenvolvimento da malha urbana e da estrutura de prestação de serviços públicos municipais, as alterações das divisas das unidades de planejamento poderão ser ajustadas por Decreto do Poder Executivo.

Art. 60. A participação da população em todo processo de planejamento

e gestão do Município deverá basear-se na plena informação, disponibilizada pelo Executivo Municipal com antecedência e ampla divulgação em meios de comunicação de massa, para o acesso irrestrito de toda população às informações necessárias.

Art. 61. A divulgação será realizada conforme determinação do § 4º do art. 40 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, e deverá conter os seguintes requisitos:

- I. ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis;
- II. antecedência de pelo menos 15 dias para divulgação do cronograma, dos locais das reuniões e da apresentação dos estudos e propostas sobre o tema que será discutido;
- III. publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas definidas nas diversas etapas dos processos de discussão.

Art. 62. A organização dos processos participativos deverá garantir a diversidade, nos seguintes termos:

- I. realização dos debates por segmentos sociais, por temas e por divisões territoriais, que terão referência as unidades de planejamento;
- II. garantia da alternância dos locais de discussão.

SEÇÃO I **Do Conselho da Cidade**

Art. 63. O Conselho da Cidade, órgão permanente, consultivo nas questões de política pública, e deliberativo quanto ao Fundo de Desenvolvimento da Cidade, integrante da Administração Pública Municipal, criado pela Lei Municipal nº 2.643, de 19 julho de 2005, passa a ser regulamentado pelas disposições contidas neste Plano Diretor.

Parágrafo Único. O Conselho da Cidade será vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 64. O Conselho da Cidade terá representação proporcional por categorias da sociedade, composto por 27 (vinte e sete) membros com direito a voto, de acordo com os seguintes critérios:

- I. 11 (onze) representantes do Poder Público Municipal e seus respectivos suplentes sendo:
 - a) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento;
 - b) 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Saúde;
 - c) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Defesa Social;
 - d) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Educação;
 - e) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;
 - f) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Turismo, Esporte e Lazer e Cultura;
 - g) 1 (um) representante de Secretaria Municipal da Fazenda;
 - h) 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras, Planejamento, Serviços, Infra-estrutura, Agricultura e Meio Ambiente;
 - i) 1 (um) representante da Procuradoria Geral do Município; e
 - j) 1 (um) representante do Gabinete do Prefeito.
- II. 16 (dezesesseis) representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes, assim distribuídos:
 - a) 3 (três) representantes dos empresários;
 - b) 4 (quatro) representantes das associações de bairro;
 - c) 4 (quatro) representantes de entidades profissionais ou técnicas e instituições de ensino ou pesquisa e dos sindicatos dos trabalhadores;
 - d) 3 (três) representantes de organizações não-governamentais;
 - e) 2 (dois) representantes de movimentos populares.

§ 1º O mandato dos Conselheiros é de 2 (dois) anos.

§ 2º Os representantes da sociedade civil, referidos no inciso II serão eleitos na Conferência da Cidade de Peruíbe, que será realizada a cada 2 (dois) anos.

§ 3º Os representantes do Poder Público poderão ser reconduzidos por no máximo dois mandatos, devendo haver, necessariamente, renovação de pelo menos 1/3 dos conselheiros indicados a cada mandato.

O Conselho da Cidade anterior, criado pela Lei Municipal 2.643/05, possuía 10 membros titulares, distribuídos entre 3 representantes do setor público e 7 do privado. Na nova lei, manteve-se a proporcionalidade dos Conselhos nacionais de desenvolvimento urbano e incorporando os diversos departamentos da Prefeitura que são responsáveis pelo cumprimento das políticas públicas estabelecidas no Plano Diretor.

A representatividade da sociedade civil passou a ser feita por segmento, e não mais por entidade. Isso significa que em um processo de eleição diversas entidades possam concorrer às mesmas cadeiras, fortalecendo a legitimidade do Conselho e colocando os eleitos na condição de representar não apenas o seu bairro, como os demais que não foram eleitos.

Art. 65. Participarão do Conselho da Cidade, na qualidade de observadores, sem direito a voto:

- I. representantes dos conselhos setoriais do Município;
- II. representantes de órgãos estaduais e metropolitanos relacionados ao planejamento territorial e ambiental;
- III. representantes de Municípios limítrofes.

Art. 66. O quorum mínimo de instalação das reuniões do Conselho da Cidade é de cinquenta por cento mais um dos conselheiros com direito a voto.

Parágrafo Único. As deliberações do Conselho da Cidade serão válidas quando aceitas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos conselheiros com direito a voto presente na reunião.

Art. 67. Compete ao Conselho da Cidade:

- I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e emitindo pareceres sobre questões relativas a sua aplicação;
- II. acompanhar as políticas setoriais de desenvolvimento socioeconômico desenvolvidas no Município;
- III. emitir pareceres sobre propostas de alteração do Plano Diretor;
- IV. emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- V. emitir parecer sobre as propostas de alteração da Lei do Plano Diretor oriundas da Câmara de Vereadores antes da sanção ou veto por parte do Poder Executivo, de modo a subsidiar a decisão do Prefeito;
- VI. gerir os recursos oriundos do Fundo de Desenvolvimento da Cidade;
- VII. monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- VIII. emitir parecer sobre a minuta de projeto de lei de alteração do Plano Diretor, do Poder Executivo, a ser enviada para o Legislativo e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- IX. acompanhar a implementação dos demais instrumentos para o desenvolvimento territorial, disposto no Capítulo I, Título V, desta Lei Complementar;
- X. zelar pela integração das políticas setoriais;
- XI. emitir parecer sobre omissões e casos não perfeitamente esclarecidos no Plano Diretor;
- XII. convocar, organizar e coordenar as Conferências da Cidade e Assembleias Municipais;
- XIII. convocar audiências públicas;
- XIV. elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 68. O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos a critério de suas deliberações internas.

Parágrafo Único. O regimento interno deverá regulamentar o processo de criação, funcionamento e extinção das câmaras técnicas e grupos de trabalho.

A lista de atribuições do Conselho da Cidade é extensa. Devido à sua abrangência e ao número de integrantes, sua subdivisão em Câmaras Temáticas é uma forma de dividir as tarefas em pequenos grupos de forma organizada, que submeterão seu parecer ao colegiado principal, conferindo maior ritmo ao andamento das discussões.

Art. 69. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional ao Conselho da Cidade e aos conselhos setoriais.

Parágrafo Único. O suporte técnico e operacional deverá ser garantido a fim de permitir que os conselhos cumpram seus objetivos, tendo infra-estrutura, pessoal e espaço físico adequados.

SEÇÃO II Do Fundo de Desenvolvimento da Cidade

Art. 70. Fica criado o Fundo Desenvolvimento da Cidade, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei Complementar, em obediência às prioridades nele estabelecidas, devendo priorizar o investimento em políticas habitacionais direcionadas a população de baixa renda.

Art. 71. O Fundo de Desenvolvimento da Cidade será formado pelos seguintes recursos:

- I. recursos próprios do Orçamento Municipal;
- II. transferências intergovernamentais;
- III. recursos oriundos de instituições privadas;
- IV. recursos oriundos do exterior;
- V. recursos oriundos de pessoa física;
- VI. receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;
- VII. receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- VIII. receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- IX. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X. doações;
- XI. outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

Parágrafo Único. O Fundo de Desenvolvimento da Cidade será gerido pelo Conselho da Cidade.

Art. 72. Os recursos do Fundo Desenvolvimento da Cidade serão aplicados:

- I. na execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II. no ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infra-estrutura e saneamento ambiental, priorizando a população de baixa renda;
- III. na implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes, priorizando as áreas de interesse social.

O Conselho da Cidade é deliberativo na aplicação dos recursos depositados no Fundo de Desenvolvimento da Cidade. Pela falta de previsão legal anterior, começará a operar somente em 2008, e sua arrecadação dependerá sobretudo da aprovação das Leis que regulamentam os instrumentos urbanísticos, sobretudo a Outorga Onerosa do Direito de Construir, e de eventuais contrapartidas que se estabeleceram nas Operações Urbanas.

SEÇÃO III Do Sistema de Informações Municipais

Art. 73. O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento e gestão municipal, 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 georreferenciados, ambientais, imobiliários, cadastro multifinalitário e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º Sempre que possível, as informações devem ser organizadas conforme as unidades de planejamento, permitindo análise comparativa.

Art. 74. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

- I. da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II. da democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de execução, controle e avaliação do Plano Diretor.

Art. 75. O Sistema de Informações Municipais será organizado e atualizado permanentemente pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Planejamento.

Não existe planejamento sem informação. Historicamente, a condução da política urbana é realizada de modo "empírico", baseado em experiências anteriores ou verificadas em outros locais. A avaliação das ações municipais sempre é feita de forma subjetiva – "melhorou" ou "piorou" – não se baseando em dados técnicos, abrindo possibilidade para distorção dos dados, conforme a visão que se queira passar de determinado assunto, e dificultando o processo de aperfeiçoamento.

Também é fato que, em todo o país, as informações dentro das Prefeituras são altamente descentralizadas, com cada departamento gerenciando sua própria informação sem compartilhá-la com os demais órgãos. Isso acarreta um aumento de burocracia, acréscimo de serviços, fornecimento de informações desencontradas e falta de união entre os departamentos e secretarias.

Os Sistemas de Informações Municipais possibilitam estruturar as informações que circulam dentro da prefeitura de forma clara e organizada. Deve-se criar um roteiro interno de forma que toda a informação gerada pela Prefeitura – estudos, levantamentos estatísticos, atualização de dados – esteja disponível, periodicamente, para consulta interna ou divulgação ao público, e que estes dados sejam sempre coletados da mesma forma, possibilitando comparação entre períodos anteriores – o que permitirá dizer, com absoluta certeza, em quais áreas o município precisa melhorar e o que deve fazer para alcançar os objetivos alcançados.

SEÇÃO IV Dos Instrumentos de Participação Direta

Os instrumentos de participação direta foram criados para garantir maior transparência nos futuros processos de alteração do Plano Diretor. Ao mesmo tempo que evita que seja desfigurado sem uma consulta pública, não engessa o município impossibilitando alterações da lei que possam trazer benefícios ou oportunidades ao município.

Há diversos níveis de participação da população no município: Audiências, Assembléias e Conferências.

As Conferências Municipais da Cidade são eventos bienais, parte de um sistema de termina na Conferência Nacional. Deve-se aproveitar este evento para eleger a nova composição do Conselho, definir o plano de trabalho para os próximos dois anos, discutir as diretrizes da política urbana municipal, entre outras coisas. Para que as Conferências coincidam com os períodos de elaboração dos Planos Plurianuais (PPA's) elas devem ser realizadas nos primeiros semestres de cada gestão (realizam-se duas por gestão administrativa). Nela é que se devem iniciar os processos de revisão do Plano Diretor garantidos pelo Estatuto da Cidade.

Art. 76. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática das políticas municipais, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conferência da Cidade de Peruíbe;
- II. assembleias territoriais, organizadas em cada unidade de planejamento;
- III. audiências públicas;
- IV. plebiscito e referendo popular;
- V. iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI. conselhos de políticas públicas setoriais.

§ 1º Os instrumentos referidos nos incisos II e III também serão utilizados no processo de elaboração e votação do Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei do Orçamento Anual.

§ 2º Os instrumentos citados nos incisos IV e V deverão ser utilizados conforme prescritos na Constituição Federal e Lei Federal nº 9.709, de 18 de novembro de 1998 e demais legislações correlatas.

§ 3º As alterações legislativas relacionadas aos seguintes temas deverão, em seu processo legislativo, observar a realização dos respectivos instrumentos de gestão democrática:

- I. para a alteração do gabarito no Setor de Interesse Turístico deverá ser efetuada consulta à população através de plebiscito, marcado com 30 (trinta) dias de antecedência, amplamente divulgado e coordenado pelo Poder Legislativo local.
- II. para a alteração de qualquer tema referente ao Macrozoneamento definido neste Plano Diretor (Título IV, Capítulo I) deverá ser feita consulta à população através da realização de Assembleias Municipais e de Audiência Municipal, nos termos dos dispositivos constantes neste Título, sob a fiscalização do Conselho da Cidade.

O inciso I incorpora uma garantia colocada na Lei Orgânica do Município, em 1990, de que qualquer alteração no zoneamento para permitir a verticalização no município só deveria ser feita depois da realização de um plebiscito municipal. Em 2002, parte deste artigo foi alterado, limitando esta restrição à região entre a Av. Padre Anchieta e a Orla. Os instrumentos do Plano Diretor garantirão a realização de audiências públicas e a passagem pelo Conselho da Cidade, para divulgação.

Subseção I Da Conferência da Cidade

Art. 77. As Conferências da Cidade ocorrerão ordinariamente no primeiro semestre de cada nova Gestão Municipal, e extraordinariamente, quando convocadas pelo Conselho da Cidade.

§ 1º As Conferências da Cidade deverão ocorrer, obrigatoriamente, a cada dois anos.

§ 2º As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 78. A Conferência da Cidade terá, dentre outras atribuições:

- I. rever o Plano Diretor;
- II. eleger conselheiros do Conselho da Cidade, conforme estipula o art. 64;
- III. eleger os delegados da Conferência Estadual da Cidade, conforme legislação pertinente;
- IV. apreciar as diretrizes de desenvolvimento da política urbana do Município;
- V. sugerir ao Poder Executivo Municipal adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- VI. deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- VII. sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- VIII. discutir e aprovar o Plano de Ação.

Parágrafo Único. O processo de revisão do Plano Diretor deverá ser iniciado pela realização de uma Conferência da Cidade onde serão expostos e acordados democraticamente todo o planejamento e cronograma do processo de revisão do Plano.

Art. 79. As deliberações transcritas no Relatório Final da Conferência da Cidade deverão fundamentar a definição das diretrizes orçamentárias ex-

pressas no Plano Plurianual a ser elaborado no primeiro ano de cada mandato.

As Conferências Municipais fazem parte de um sistema de debate público que é realizado a cada dois anos em todo o país. Nelas são discutidos temas relacionados à política urbana escolhidos pelo Governo Federal e eleitos os representantes do município que as levarão às Conferências Estaduais, que, por fim, elegem os representantes que levarão as propostas à Conferência Nacional.

Nestas Conferências há a oportunidade de apontar questões de âmbito municipal, estadual e federal que impedem o pleno desenvolvimento econômico e social da população, para serem analisados por cada uma das esferas administrativas.

Particularmente para o município de Peruíbe as Conferências servirão, também, para a troca da composição dos conselheiros e, a cada 4 anos (ou seja, duas Conferências), levantar os temas que serão aproveitados para a elaboração dos Planos Plurianuais (PPAs), sempre no início das novas gestões. Também é a oportunidade para debater os rumos do município e propor as adequações ao Plano Diretor.

Subseção II Das Assembleias Municipais

Art. 80. As Assembleias Municipais serão preparatórias à realização da Conferência da Cidade de Peruíbe.

Parágrafo Único. Todos os cidadãos e cidadãs poderão participar das Assembleias Municipais e a organização dos debates será feita na forma do Art. 84 desta Lei Complementar e da Resolução nº 25 emitida pelo Conselho Nacional das Cidades e demais legislações federais ou estaduais que regulem a matéria.

Art. 81. A Secretaria Municipal de Planejamento deverá realizar Assembleias Municipais nas diferentes unidades de planejamento para realização da atividade de planejamento global do Município.

Art. 82. As Assembleias Municipais devem:

- I. ser realizadas nas diferentes unidades de planejamento;
- II. ter sua pauta decidida pelo Conselho da Cidade;
- III. ser organizadas pelo Poder Público em parceria com entidades da sociedade civil.

A realização das Assembleias procura preparar a população, de uma forma geral, para a discussão a ser feita em cada Conferência da Cidade.

Subseção III Das Audiências Públicas

Art. 83. As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor, e deverão ocorrer nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população.

Art. 84. As audiências deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. serem convocadas por edital, anunciadas pela imprensa local ou, na sua falta, pelos meios de comunicação de massa ao alcance da população local;
- II. ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- III. serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- IV. garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assina-ção lista de presença;
- V. serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, cujos conteúdos deverão ser pensados ao projeto de lei, compondo

memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa;

VI. todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 96 horas da realização da respectiva audiência pública.

Art. 85. As audiências públicas poderão ser convocadas pela própria sociedade civil, quando solicitadas por no mínimo 1% (um por cento) dos eleitores do Município.

Art. 86. As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, e deverão constar nos processos referentes aos licenciamentos e/ou processos legislativos que lhe dão causa, conforme disposto nesta Lei Complementar.

Art. 87. A realização de toda Audiência Pública no Município deve respeitar os dispositivos que constam nesta SubSeção e demais disposições da Resolução nº 25, emitida pelo Conselho Nacional das Cidades e legislações federais ou estaduais que regulem a matéria.

TÍTULO IV DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Art. 88. Conforme os princípios, as políticas e as estratégias, expressos nos Capítulos III e IV, do Título, I e dos Capítulos I a V, do Título II, deste Plano Diretor, o ordenamento territorial obedece às seguintes estratégias:

- I. planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território municipal, de modo a evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- II. integração e compatibilização entre a área urbana e a área rural do Município;
- III. ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) a utilização excessiva ou a subutilização da infra-estrutura urbana;
 - d) a retenção de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura;
 - f) o uso inadequado dos espaços públicos;
 - g) a poluição e a degradação ambiental;
 - h) a degradação da qualidade ambiental do espaço construído;
 - i) a degradação dos bens sócio-ambientais;
 - j) os vazios urbanos e a descontinuidade das áreas urbanizadas.

Parágrafo Único. O Poder Público deve controlar o adensamento em áreas não dotadas de infra-estrutura e serviços básicos.

Art. 89. O ordenamento do uso e ocupação do solo será norteado de acordo com os seguintes dispositivos legais:

- I. Macrozoneamento;
- II. Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana da Baixada Santista; e
- III. Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro:
 - a) Gerenciamento Costeiro;
 - b) Zoneamento Ecológico-Econômico.

O macrozoneamento municipal foi elaborado pela equipe municipal, em conjunto com a consultoria técnica, envolvendo representantes do Conselho da Cidade e do Poder Público.

Se antigamente o zoneamento referia-se somente à forma e ao uso das edificações, o novo macrozoneamento engloba políticas públicas que devem ser encampadas pela Administração Pública e se refletem nos índices urbanísticos das leis complementares, como os Códigos de Obras, de Posturas e Lei de Uso e Ocupação.

Capítulo I DO MACROZONEAMENTO

Art. 90. O Macrozoneamento, delimitado no Anexo 01, integrantes desta Lei Complementar, tem como finalidade fixar as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para o ordenamento territorial de forma a atender os princípios, os objetivos gerais, as políticas gerais e as estratégias do Plano Diretor.

- § 1º Entende-se por Macrozona as áreas do território municipal que, em virtude de suas especificidades fáticas, definem prioridades, objetivos e estratégias para políticas públicas de desenvolvimento socioeconômico e territorial, podendo por isso ter parâmetros reguladores diferenciados de usos e ocupação do solo.
- § 2º Entende-se por Zonas Especiais as áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo.
- § 3º Entende-se por Setor as áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao Macrozoneamento.
- § 4º Entende-se por Corredor as faixas das áreas que, inseridas na delimitação dessa Macrozona, acompanham vias do sistema viário municipal que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao Macrozoneamento.

Em virtude da complexidade e das diferentes sobreposições das questões relativas à forma da paisagem urbana e das políticas que devem ser tomadas em cada território, criou-se um elemento especial, chamado de "Setor", que é uma "camada" (ou layer, como os utilizados em alguns programas de computador) sobreposta a uma ou demais áreas que apresentam uma característica única e relevante. As áreas abrangidas por estes setores devem então seguir as determinadas da macrozona, MAIS as diretrizes específicas do setor em si (em caso de conflito, valem as determinações do setor)

Exemplos mais marcantes são as zonas que restringem a altura dos edifícios na orla, que atravessam várias macrozonas, ou então áreas com presença de sítios arqueológicos, que podem se situar em qualquer porção do território, independente de sua utilização ou política pública.

Art. 91. O Macrozoneamento do Município de Peruíbe é subdividido em:

- I. Macrozona de Proteção;
- II. Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental;
- III. Macrozona de Amortecimento da Juréia;
- IV. Macrozona de Recuperação Urbana;
- V. Macrozona de Qualificação Urbana;
- VI. Macrozona de Expansão Urbana Ordenada;
- VII. Macrozona Turística de Sol e Praia;
- VIII. Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental
- IX. Zona Especial de Reserva Florestal Biológica;
- X. Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz;
- XI. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- XII. Zona Especial da Lama Negra;
- XIII. Setor Especial de Recuperação Ambiental
- XIV. Setor Especial de Parques;
- XV. Setor de Amortecimento do Parque Estadual Serra do Mar;
- XVI. Setor de Interesse Turístico;
- XVII. Setor de Interesse de Preservação da Paisagem Urbana;
- XVIII. Setor de Interesse Arqueológico
- XIX. Corredor de Indústria e Serviços;
- XX. Corredor Marginal da Ferrovia

Art. 92. O Perímetro Urbano é definido pela composição dos limites das seguintes Macrozonas:

- I. Macrozona de Recuperação Urbana;
- II. Macrozona de Qualificação Urbana;
- III. Macrozona de Expansão Urbana Ordenada;
- IV. Macrozona Turística de Sol e Praia;

- V. Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental;
- VI. Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz;
- VII. Zona Especial da Lama Negra.

Parágrafo Único. O perímetro urbano é delimitado conforme o disposto no Anexo 02, integrante desta Lei Complementar.

Art. 93. Leis Municipais específicas poderão definir outras áreas do território como Setores e/ou Corredores, desde que estejam de acordo com os objetivos, critérios e parâmetros das Macrozonas onde estão inseridos.

Este artigo possibilita, entre outras coisas, que outras áreas do município sejam incluídas como Setores de Interesse Arqueológico, se os levantamentos apontarem mais áreas com estes potenciais.

SEÇÃO I Das Macrozonas

Subseção I Da Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 94. A Macrozona de Proteção Ambiental é caracterizada por:

- I. compreender as Unidades de Conservação:
- II. estação Ecológica Juréia-Itatins;
- III. estação Ecológica Tupiniquins;
- IV. parque Estadual da Serra do Mar;
- V. área de Relevante Interesse Ecológico Ilha do Ameixal;
- VI. área de Relevante Interesse Ecológico Ilha Queimada Grande e Ilha Queimada Pequena;
- VII. área de Proteção Ambiental Cananéia-Iguape-Peruíbe;
- VIII. ter recursos naturais de interesse ambiental e áreas de alta restrição à ocupação.

Art. 95. A Macrozona de Proteção Ambiental tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover a manutenção da qualidade ambiental e diversidade biológica;
- II. proteger e conservar os recursos naturais;
- III. promover programas de educação ambiental, pesquisa científica e turismo ecológico obedecendo a legislação incidente sobre as respectivas unidades de conservação.

As áreas incluídas nesta macrozona são unidades de preservação integral, de posse do Estado. O Plano Diretor foi elaborado em uma época em que encontravam-se em elaboração o Plano de Manejo do Parque Estadual da Serra do Mar assim como a tramitação de um projeto de lei na Assembléia Legislativa alterando a classificação da Estação Ecológica Juréia-Itatins para um Mosaico de Unidades de Conservação (aprovado em dezembro de 2006). Pelas diferentes características, as diretrizes limitam-se a seguir as diretrizes estipuladas pela legislação e planos de manejo das respectivas áreas.

Subseção II Da Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental

Art. 96. A Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental é caracterizada pela:

- I. falta de infra-estrutura básica;
- II. concentração da atividade de monocultura de banana;
- III. ocupação dispersa e em processo de esvaziamento populacional;
- IV. degradação de Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- V. existência de pequenas propriedades de subsistência em declínio;
- VI. existência de chácaras e sítios de recreio;
- VII. existência de empreendimentos de caráter turístico em processo de declínio;
- VIII. existência de áreas de mineração.

Art. 97. A Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. recuperar a qualidade ambiental da sub-bacia do Rio Preto;
- II. incentivar o uso de tecnologias adequadas à recuperação ambiental e a agricultura sustentável;
- III. manter e incentivar atividades: agrícolas, de recuperação e manejo ambiental de forma sustentável;
- IV. revitalizar a economia;
- V. implementar e complementar a infra-estrutura básica;
- VI. agregar valor ao produto agropecuário e ao trabalho;
- VII. promover educação agroecológica;
- VIII. incentivar atividades de turismo rural, agroturismo e turismo ecológico.

É a zona rural do município, por excelência. Aqui se localizam os agricultores, que realizam o cultivo da banana e hidroponia. Também existe espaço para o turismo rural e ecológico, por ser rota para o Parque Estadual da Serra do Mar. Seu objetivo resume-se em compatibilizar o uso agrícola e o turismo rural com as necessidades ambientais de uma zona de amortecimento.

Subseção III Da Macrozona de Amortecimento da Juréia

Art. 98. A Macrozona de Amortecimento da Juréia é caracterizada pela:

- I. localização em Zona de Amortecimento de Unidade de Conservação;
- II. inserção na Área de Proteção Ambiental Cananéia-Iguape-Peruíbe;
- III. ocupação dispersa rarefeita;
- IV. degradação ambiental;
- V. presença de vegetação significativa de floresta atlântica;
- VI. presença de pesca artesanal e atividade agropecuária;
- VII. existência de áreas de mangue, restinga e várzeas;
- VIII. presença de patrimônio arqueológico-histórico-cultural;
- IX. presença de turismo ecológico e rural.

Art. 99. A Macrozona de Amortecimento da Juréia tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. minimizar os impactos negativos sobre as Unidades de Conservação;
- II. promover a manutenção da qualidade ambiental;
- III. proteger e conservar os recursos naturais;
- IV. promover programas de educação ambiental, agricultura agroecológica turismo ecológico e agroturismo;
- V. incentivar empreendimentos de baixo impacto ambiental obedecendo às legislações ambientais incidentes sobre as respectivas áreas do entorno da Estação Ecológica Juréia-Itatins;
- VI. valorizar o patrimônio histórico-cultural material e imaterial;
- VII. promover o saneamento ambiental;
- VIII. promover a regularização fundiária sustentável das ocupações urbana e rural das áreas de entorno da unidade de conservação;
- IX. compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável.

Esta área está encravada entre as Unidades de Conservação Integral e é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável – a Área de Proteção Ambiental Cananéia-Iguape-Peruíbe. Trata-se de uma área que necessita de cuidados especiais e que apresenta enorme potencial turístico, ecológico e rural.

Subseção IV Da Macrozona de Recuperação Urbana

Art. 100. A Macrozona de Recuperação Urbana é caracterizada:

- I. pelo predomínio do uso habitacional;
- II. predominância de população de baixa renda com alta vulnerabilidade social;
- III. pela ausência e/ou inadequação de infra-estrutura básica;
- IV. pela concentração de ocupações irregulares;
- V. pela ocupação de média a alta densidade;
- VI. pelo crescimento populacional acelerado;
- VII. pela degradação das áreas ambientalmente frágeis.

Art. 101. A Macrozona de Recuperação Urbana tem como objetivos míni-

mos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. complementar e/ou implantar infra-estrutura básica;
- II. ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- III. promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais e de baixa renda;
- IV. conter a ocupação de áreas ambientalmente frágeis;
- V. diversificar o uso incentivando atividades de comércio e serviços;
- VI. garantir a mobilidade e a integração viária com as demais regiões do Município;
- VII. promover a integração social, econômica e espacial da população com maior vulnerabilidade social.

Art. 102. Em observância à legislação federal e estadual vigente, na Macrozona de Recuperação Urbana aplicam-se os seguintes instrumentos de ordenação do desenvolvimento do território:

- I. ZEIS – Zonas Especiais e Interesse Social;
- II. Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- III. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- IV. Transferência de Potencial Construtivo para fins de regularização fundiária;
- V. Consórcio Imobiliário;
- VI. Direito de Preferência;
- VII. Operação Urbana Consorciada;
- VIII. Direito de Superfície;
- IX. estudo prévio de impacto de vizinhança.

Dois regiões têm esta classificação: uma delas envolve as proximidades do Jd. Veneza e do Caraguava, a outra abrange as proximidades da Vila Erminda e Vila Peruibe. São as áreas mais carentes de infra-estrutura da cidade. A prioridade para esta região é o investimento em infra-estrutura e oferta de serviços em áreas já consolidadas.

Subseção V

Da Macrozona de Qualificação Urbana

Art. 103. A Macrozona de Qualificação Urbana é caracterizada pela:

- I. predominância de uso misto;
- II. diversidade de classes de renda;
- III. disponibilidade de infra-estrutura e serviços urbanos;
- IV. ocupação de média e alta densidade;
- V. presença de lotes e edificações vazias;
- VI. presença de conflitos de trânsito.

Art. 104. A Macrozona de Qualificação Urbana tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. valorizar o patrimônio arquitetônico;
- II. melhorar a sinalização turística;
- III. ampliar e recuperar os espaços públicos de lazer, eventos e áreas verdes;
- IV. estruturar o sistema viário;
- V. permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de otimizar a infra-estrutura disponível.

Art. 105. Em observância à legislação federal e estadual vigente, na Macrozona de Qualificação Urbana aplicam-se os seguintes instrumentos de ordenação do desenvolvimento do território:

- I. área receptora de potencial construtivo;
- II. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III. EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- IV. edificação ou utilização compulsória;
- V. IPTU progressivo no tempo;
- VI. desapropriação com pagamentos em títulos;
- VII. Consórcio Imobiliário;
- VIII. Operações Urbanas Consorciadas.

Parágrafo Único. A outorga onerosa do direito de construir deve ter valor menor quando se tratar de construção para o mercado popular de habitação.

Esta é a macrozona onde se situa o centro do município e onde se concentra toda a oferta de serviços básicos (comércio, bancos, órgãos institucionais) e também é a que dispõe da maior oferta de infra-estrutura (pavimentação, esgoto, escolas, postos de saúde). É, portanto a área mais propícia a receber um maior adensamento de população sem ocasionar um volume excessivo de viagens através do município.

Subseção VI

Da Macrozona de Expansão Urbana Ordenada

Art. 106. A Macrozona de Expansão Urbana Ordenada é caracterizada:

- I. pelo predomínio do uso habitacional;
- II. pela existência de população fixa de baixa renda
- III. pela presença de loteamentos residenciais de alto padrão, sendo estes com perímetro aberto ou fechado;
- IV. pela infra-estrutura básica precária nos loteamentos aprovados antes da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e inexistente em áreas não loteadas;
- V. pela ocupação dispersa e fragmentada;
- VI. pela existência de lotes e glebas vazias;
- VII. pela presença de vegetação significativa.
- VIII. existência de áreas com ocupação irregular

Art. 107. A Macrozona de Expansão Urbana Ordenada tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. manter os níveis de baixa densidade populacional ;
- II. promover a manutenção da qualidade ambiental;
- III. assegurar a proteção da paisagem e conservação do meio natural;
- IV. controlar a fragmentação do território;
- V. garantir a mobilidade e a integração do território.

Art. 108. Em observância à legislação federal e estadual vigente, na Macrozona de Expansão Urbana Ordenada aplicam-se os seguintes instrumentos de ordenação do desenvolvimento do território:

- I. Operações Urbanas Consorciadas.
- II. área receptora de potencial construtivo;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir
- IV. EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

Esta macrozona, pouco adensada atualmente, possui loteamentos de baixa-renda pouco servidos de infra-estrutura intercalados com loteamentos fechados de alto-padrão, com infra-estrutura realizada pelos empreendedores. Também é uma zona com presença significativa de vegetação, e a área mais adequada, devido à sua proximidade com as principais vias arteriais do município, para a expansão urbana. O objetivo é fazer uma ocupação urbana mais sustentável e ordenada.

Subseção VII

Da Macrozona Turística de Sol e Praia

Art. 109. A Macrozona Turística de Sol e Praia é caracterizada:

- I. pela alta densidade populacional durante a temporada e baixa densidade populacional fora de temporada;
- II. pela presença de lotes vazios isolados e dispersos;
- III. pela disponibilidade de infra-estrutura instalada, excetuando-se rede de tratamento e coleta de esgoto;
- IV. pela pouca disponibilidade de equipamentos comunitários de educação e saúde;
- V. pelo uso predominantemente habitacional;
- VI. pela predominância de ocupação com baixo gabarito construtivo;
- VII. pela predominância de atividades relacionadas ao turismo de lazer e de sol e praia em especial habitação de caráter transitório.

Art. 110. A Macrozona Turística de Sol e Praia tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. preservar a paisagem da orla da praia;
- II. qualificar paisagística e urbanisticamente a orla da praia;
- III. garantir a permeabilidade do solo;
- IV. diversificar o uso incentivando atividades de comércio e serviços;
- V. melhorar a sinalização turística;
- VI. democratizar o acesso à praia e a sua paisagem;
- VII. apoiar e fomentar as atividades de diversificação, especialização e qualificação das atividades de turismo e lazer;
- VIII. implementar sinalização educativa para preservar a qualidade ambiental e paisagística da praia.
- IX. incentivar a implantação de hotéis e empreendimentos de convenções através dos instrumentos da outorga onerosa e das operações urbanas consorciadas

Art. 111. Em observância à legislação federal e estadual vigente, na Macrozona Turística de Sol e Praia aplicam-se os seguintes instrumentos de ordenação do desenvolvimento do território:

- I. Operações Urbanas Consorciadas.
- II. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III. área receptora de potencial construtivo.
- IV. EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- V. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, para imóveis com áreas acima de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados);
- VI. IPTU Progressivo no Tempo, para imóveis com áreas acima de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

Esta é a zona "turística" por excelência: apresenta baixas densidades demográficas na baixa temporada e padrão construtivo mais elevado. Entre seus objetivos estão a promoção do uso turístico e recreativo além da preservação da paisagem urbana construída ao longo da vida do município.

Subseção VIII

Da Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental

Art. 112. A Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental é caracterizada:

- I. por constituir-se em área de uso urbano limitado por áreas Unidades de Conservação;
- II. pela presença de vegetação significativa de Floresta Atlântica;
- III. pela baixa densidade populacional e construtiva;
- IV. pela presença de ocupação irregular;
- V. pela existência de áreas degradadas no entorno da Estação Ecológica Juréia-Itatins e da estrada Guaraú-Barra do Una;
- VI. por estar inserida em área de preservação ambiental;
- VII. pela presença de manguezais e restingas;
- VIII. pela presença de sítios arqueológicos.

Art. 113. A Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II. controlar os níveis atuais de baixa densidade de ocupação do solo;
- III. conter a ocupação urbana nas áreas onde a vegetação de floresta atlântica se apresenta em estágio médio e avançado de sucessão secundária;
- IV. permitir a utilização de instrumentos de compensação;
- V. promover regularização fundiária sustentável do loteamento compatibilizando a ocupação urbana com a preservação ambiental;
- VI. promover o controle da poluição ambiental e execução de projetos de saneamento básico rural e urbano, adequado às características ambientais especiais da Macrozona;
- VII. garantir a pesquisa para identificação, manutenção e preservação de sítios arqueológicos.

Art. 114. Em observância à legislação federal e estadual vigente, na Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental aplicam-se os seguintes instrumentos de ordenação do desenvolvimento do território:

- I. Transferência de Potencial Construtivo;
- II. regularização fundiária sustentável;
- III. operações urbanas consorciadas.

Pode-se resumir o objetivo desta Macrozona a uma única frase: compatibilizar a ocupação humana com a preservação ambiental. Assim como a Macrozona de Amortecimento da Juréia, esta macrozona está inserida integralmente na Área de Proteção Ambiental Cananéia-Iguape-Peruíbe, Unidade de Conservação federal, porém bem mais urbanizada do que a primeira.

A aprovação de alguns loteamentos na mesma época da criação de diversas unidades de conservação ocasionou uma série de problemas jurídicos e administrativos, que impossibilitaram a abertura completa dos loteamentos. Algumas vias não foram abertas, e outras que foram a vegetação tomou novamente conta do território. O impasse na solução levou a um incremento da informalidade e irregularidade, tornando o processo de degradação ambiental maior do que haveria na implantação do loteamento formal.

Sabe-se que a solução deve vir por um trabalho de readequação destes loteamentos, regularizando certas áreas do loteamento em detrimento de outras. Por este motivo, disponibiliza-se para a região o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo para que os proprietários de imóveis atingidos pela futura readequação / regularização do loteamento possam transferi-lo para zonas mais centrais, com demanda para adensamento.

SEÇÃO II

Das zonas especiais

Subseção I

Da Zona Especial de Reserva Florestal Biológica

Art. 115. A Zona Especial de Reserva Florestal Biológica é caracterizada pela:

- I. existência de áreas com presença de vegetação significativa;
- II. existência de áreas degradadas por atividades de mineração;
- III. ocupação indígena;
- IV. presença de sítios arqueológicos;
- V. presença de patrimônio histórico-cultural;
- VI. ocupação irregular;
- VII. existência de área de relevante importância, como corredor migratório de avifauna;
- VIII. existência de área de interesse turístico.

Art. 116. A Zona Especial de Reserva Florestal Biológica tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II. recuperar a qualidade ambiental das áreas degradadas;
- III. preservar o patrimônio imaterial;
- IV. garantir o desenvolvimento sustentável das famílias indígenas;
- V. preservar os patrimônios natural, histórico-cultural e arqueológico;
- VI. conter a ocupação urbana nas áreas de preservação;
- VII. desenvolver programas de interesse turístico;
- VIII. possibilitar a aplicação de instrumentos de compensação;
- IX. recuperar a qualidade ambiental da sub-bacia do Rio Preto;
- X. promover a recuperação e conservação ambiental de restinga e várzea;
- XI. reverter o processo de degradação ambiental por meio da compatibilização do uso e ocupação com as condições físicas e bióticas dos terrenos;
- XII. requalificar a paisagem urbana e natural;
- XIII. promover a regularização fundiária sustentável removendo as habitações que estejam localizadas em áreas de risco ou de preservação ambiental.

Trata-se de extensa área plana ainda não urbanizada, com frente para o mar e presença de vegetação significativa, que separa as manchas urbanas de Peruíbe e Itanhaém, bastante visada pelo mercado imobiliário devido ao seu potencial para sediar empreendimentos de grande porte e considerada pelos ambientalistas como um dos últimos trechos com vegetação presente entre serra e mar. Possui ocupação indígena em alguns trechos e um estudo de demarcação indígena realizado pela FUNAI contestado por algumas partes, ainda sujeito a homologação pelo Governo Federal. Mantendo o objetivo de compatibilizar a legislação existente entre as diferentes esferas, sua delimitação seguiu proposta acertada à época pelo grupo de trabalho que elaborava o plano de Gerenciamento Costeiro da Baixada Santista.

Subseção II

Da Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz

Art. 117. A Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz é caracterizada:

- I. pela ocupação de baixa densidade populacional;
- II. pela predominância de lotes vazios;
- III. pela ausência de infra-estrutura básica;
- IV. pela dificuldade de mobilidade e acesso às demais regiões do Município.

Art. 118. A Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. manter os níveis de baixa densidade e ocupação do solo;
- II. abrigar empreendimentos turísticos;
- III. abrigar empreendimentos residenciais de baixa densidade de caráter de veraneio;
- IV. abrigar empreendimentos auto-suficientes do ponto de vista de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos.

Para esta zona pouco adensada e distante da infra-estrutura municipal – é fisicamente ligada com a estrutura urbana de Itanhaém – a solução encontrada foi incentivar a instalação de empreendimentos que possam ser auto-suficientes do ponto de vista da infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos, como hotéis, resorts, condomínios fechados.

Subseção III

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 119. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária sustentável dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e à produção de Habitação de Interesse Social – HIS ou de Mercado Popular – HMP nas áreas vazias, não utilizadas ou subutilizadas.

§ 1º Entende-se por Habitação de Interesse Social aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada ou com a renda estabelecida pelos Programas Estaduais ou Federais

§ 2º Entende-se por Habitação de Mercado Popular aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção privada.

Art. 120. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:

- I. efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade assegurando a preservação, conservação e recuperação ambiental;
- II. induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;
- III. promover a regularização fundiária sustentável dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 e demais instrumentos jurídicos em vigor;

- IV. eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;
- V. ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. assegurar a segurança da posse e integração sócio-espacial dos assentamentos habitacionais de baixa renda ao conjunto da cidade;
- VII. promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

Parágrafo Único. O reassentamento de que trata o inciso IV deste artigo deverá, necessariamente, se dar para local mais próximo possível de suas moradias de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

Art. 121. As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em três categorias:

- I. ZEIS Ocupadas (ZEIS 1):
 - a) Áreas Privadas – áreas privadas ocupadas irregularmente por população de baixa renda caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica, predominantemente localizadas em áreas ambientalmente frágeis, como margens de rios, com alto risco de inundação.
 - b) Áreas Públicas - áreas de recreio, áreas de proteção ambiental de propriedade pública, ocupadas irregularmente por população de baixa renda, caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica.
- II. ZEIS Vazias (ZEIS 2) – áreas privadas e públicas com a existência de lotes e terrenos vazios localizadas em setores dotados de infra-estrutura básica e atendidos por serviços urbanos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, com boa acessibilidade viária, permitindo o deslocamento a qualquer região do Município;
- III. ZEIS Mistas (ZEIS 3) – áreas privadas e públicas com a presença de habitações de população de baixa renda caracterizados pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica.

Parágrafo Único. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e 3 serão delimitadas no Plano Municipal de Habitação e as ZEIS 2 serão definidas em Leis Municipais Específicas.

As ZEIS estavam previstas na proposta original do Plano Diretor. Entretanto, interpretações incorretas da lei levaram, logo após a divulgação da minuta do projeto de lei, a uma aceleração das ocupações irregulares nas áreas demarcadas como ZEIS, tanto nas vazias como nas ocupadas. Na época, o Conselho de Habitação solicitou que fosse retirado da minuta do projeto de lei este anexo, para realização de um trabalho de conscientização preliminar a ser elaborado no Plano Municipal de Habitação.

Vale lembrar que o Art. 124 permite que, a qualquer tempo, o município venha a demarcar como ZEIS novas áreas que achar conveniente.

Art. 122. Aplicam-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta Lei Complementar e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º A transferência de potencial construtivo das ZEIS poderá ser exercida, na hipótese de doação do imóvel ao Poder Público para produção de HIS.

§ 2º A concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico será gratuita para a produção de HIS até o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no artigo 176 desta Lei Complementar;

§ 3º Para a produção de HMP será oferecido um desconto na concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico na ordem de 50% (cinquenta por cento), até o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no artigo 176 desta Lei Complementar;

§ 4º A concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico será de 50% (cinquenta por cento) para a produção de HMP até o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no artigo 176 desta Lei Complementar.

Art. 123. Para cada Zona Especial de Interesse Social 1, 2 e 3 o Poder

Público Municipal, com a participação dos moradores locais, deverá elaborar Planos de Urbanização que definirão ações de âmbito urbanístico, jurídico, social, econômico e ambiental a serem desenvolvidas no local.

- § 1º O Plano de Urbanização de cada ZEIS será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal.
- § 2º O Plano de Urbanização deverá definir a forma de gestão e de participação da população nos processos de delimitação, implementação e manutenção das ZEIS.
- § 3º O Plano de Urbanização poderá definir padrões de uso, ocupação e parcelamento do solo especiais objetivando a permanência das famílias moradoras em áreas de ZEIS e a melhoria urbanística e ambiental da área.
- § 4º Lei Municipal específica, com base neste Plano definirá os conteúdos mínimos e a forma de elaboração dos Planos de Urbanização das ZEIS.

Art. 124. Novos perímetros de ZEIS poderão ser delimitados por Leis Municipais específicas, de acordo com as necessidades definidas no Plano Municipal de Habitação e na Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

- § 1º A delimitação de novas ZEIS 1 deverá obedecer os seguintes critérios:
- I. áreas ocupadas por população de baixa renda;
 - II. áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
 - III. loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.
- § 2º A delimitação de novas ZEIS 2 deverá observar a concentração de lotes, terrenos ou glebas vazios localizados em áreas aptas a urbanização e ao adensamento com acessibilidade e mobilidade urbana adequadas.
- § 3º A delimitação de novas ZEIS 3 deverá observar os seguintes critérios:
- I. lotes, terrenos ou glebas localizados em regiões com infra-estrutura básica, atendidas por serviços públicos, ou com previsão de investimentos desta natureza, com boa acessibilidade viária.
- § 4º Têm competência para solicitar a delimitação de novas ZEIS 1, 2 e 3, com o parecer do Conselho Municipal de Habitação:
- I. a Divisão de Habitação e a Secretaria Municipal de Planejamento;
 - II. entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação como ZEIS, desde que dotadas de personalidade jurídica;
 - III. proprietários de áreas passíveis de delimitação como ZEIS.
- § 5º Os pedidos de delimitação de ZEIS previstos no § 3º deste artigo, tramitarão através de processos administrativos nos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal.

Art. 125. As normas e regras de uso e ocupação do solo das ZEIS serão instituídas na Lei de Uso e Ocupação do solo e As normas e regras de edificações das ZEIS serão instituídas no Código de Obras em consonância com o Plano Municipal de Habitação

Art. 126. Na execução do Plano Municipal de Habitação, concernente a Interesse Social deverão ser aplicados todos os meios legais disponíveis, utilizando os instrumentos de Planejamento, Fiscais e financeiros, Jurídicos e Administrativos

Subseção IV **Da Zona Especial da Lama Negra**

Art. 127. A Zona Especial da Lama Negra é caracterizada:

- I. área localizada as margens do Rio Preto;
- II. áreas de preservação permanente degradadas;
- III. presença de ocupação irregular;
- IV. área próxima a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).

Art. 128. A Zona Especial da Lama Negra tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover a preservação manutenção da qualidade ambiental do patrimônio natural da Lama Negra;
- II. recuperar a qualidade ambiental das áreas de preservação permanente degradadas;
- III. compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável;
- IV. conter a ocupação urbana nas áreas de preservação.

Esta é a área onde se encontra a jazida da Lama negra, uma das maiores do mundo e situada próxima ao centro do município. Seu maior objetivo é a recuperação ambiental deste trecho, possibilitando seu aproveitamento para fins recreativos e evitando que a jazida possa se degradar com a ocupação desordenada do entorno.

SEÇÃO III **Dos Setores**

Subseção I **Do Setor Especial de Recuperação Ambiental**

Art. 129. O Setor Especial de Recuperação Ambiental é caracterizado, sobrepondo as características das Macrozonas no qual se insere, pela:

- I. existência de ocupações e núcleos habitacionais em áreas ambientalmente frágeis;
- II. existência de áreas de preservação permanente degradadas;
- III. existência de áreas degradadas por atividades de mineração;
- IV. áreas de mangues, várzeas e restingas fragilizadas.

Art. 130. O Setor Especial de Recuperação Ambiental tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. recuperar a qualidade ambiental da sub-bacia do Rio Preto;
- II. recuperar a qualidade ambiental das áreas de exploração mineral;
- III. promover a recuperação e conservação ambiental de mangues, várzeas e restingas;
- IV. reverter o processo de degradação ambiental por meio da compatibilização do uso e ocupação com as condições físicas e bióticas dos terrenos;
- V. requalificar a paisagem urbana e natural;
- VI. promover a regularização fundiária sustentável removendo as habitações que estejam localizadas em áreas de risco ou de preservação ambiental.

Art. 131. Em observância à legislação federal e estadual vigente, no Setor Especial de Recuperação Ambiental, acrescentando-se aos dispositivos legais que regulamentam a Macrozona que este Setor sobrepe, aplicam-se os seguintes instrumentos de ordenação do desenvolvimento do território:

- I. regularização fundiária sustentável.

Os Setores de Recuperação Ambiental situam-se nas margens dos principais rios do município, em áreas que sofrem relativa pressão para ocupação urbana irregular. O objetivo principal é promover ações que possam recuperar ambientalmente as margens destes cursos d'água.

Subseção II **Do Setor Especial de Parques**

Art. 132. O Setor Especial de Parques é caracterizado, sobrepondo as características das Macrozonas no qual se insere, por:

- I. compreender área localizada as margens do Rio Preto;
- II. compreender área com presença de vegetação significativa;
- III. compreender a área de localização do aterro sanitário e sua zona de amortecimento;
- IV. localização privilegiada em relação aos deslocamentos intermunicipais;
- V. compreender a região da Lama Negra.

Art. 133. O Setor Especial de Parques tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II. recuperar a qualidade ambiental das áreas degradadas;
- III. abrigar atividades de lazer e turismo de eventos;
- IV. promover a preservação e manutenção da qualidade ambiental do patrimônio natural da Lama Negra;
- V. compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável;
- VI. conter a ocupação urbana nas áreas de preservação ambiental.

Art. 134. Em observância à legislação federal e estadual vigente, no Setor Especial de Parques, acrescentando-se aos dispositivos legais que regulamentam a Macrozona que este Setor sobrepõe, aplicam-se os seguintes instrumentos de ordenação do desenvolvimento do território:

- I. regularização fundiária sustentável;
- II. Direito de Preempção;
- III. Operação Urbana Consorciada;
- IV. Transferência do Potencial Construtivo.

O Setor Especial de Parques é uma área que atravessa inúmeras macrozonas, acompanhando a margem do Rio Preto de sua foz até a Vila Peruibe. Quando se fala em "Parque" na nossa região, logo se pensa que está se criando mais uma unidade de conservação ambiental. O "Parque" que dá nome ao setor tem uma conotação mais voltada à áreas de lazer, de parques urbanos, como são em São Paulo os Parques do Ibirapuera ou do Carmo, por exemplo.

Não estão previstas, neste momento, desapropriações para a área. Grande parte dela na verdade já é de propriedade pública, pois abrange uma série de áreas verdes ou institucionais que os loteadores foram deixando, um a um, nos fundos dos loteamentos.

Como incentivo à doação das áreas restantes à municipalidade, permitir-se-á a Transferência do Potencial Construtivo destas áreas para áreas mais valorizadas do município.

Subseção III

Do Setor de Amortecimento do Parque Estadual Serra do Mar

Art. 135. O Setor de Amortecimento do Parque Estadual Serra do Mar é, sobrepondo as características da Macrozona Rural de Interesse Agro-Ambiental, caracterizado:

- I. por constituir-se em zona de amortecimento do Parque Estadual da Serra do Mar;
- II. pela existência de poucos empreendimentos de caráter turístico em processo de declínio;
- III. pela presença de vegetação significativa.

Art. 136. O Setor de Amortecimento do Parque Estadual Serra do Mar tem como objetivos mínimos, acrescentando aos objetivos constante na Macrozona Rural de Interesse Agro-Ambiental, orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. minimizar os impactos negativos sobre a Unidade de Conservação;
- II. promover a manutenção da qualidade ambiental;
- III. proteger e conservar os recursos naturais;
- IV. promover o uso e a ocupação sustentáveis e de baixo impacto ambiental;
- V. recuperar a qualidade ambiental da sub-bacia do Rio Preto;
- VI. incentivar o uso de tecnologias adequadas à recuperação ambiental e a agricultura sustentável;
- VII. promover educação agroecológica;
- VIII. incentivar atividades de turismo rural, ecológico e agroturismo;
- IX. compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável.

O setor de amortecimento do Parque Estadual é delimitado pelo governo do Estado, não pelo município. É uma área limdeira às divisas do Parque Estadual da Serra do Mar, sob a qual empreendimentos impactantes podem interferir no meio biótico do parque.

Subseção IV

Do Setor de Interesse Turístico

Art. 137. O Setor de Interesse Turístico é, sobrepondo as características das Macrozonas no qual se insere, caracterizado:

- I. pela alta densidade populacional durante a temporada e baixa densidade populacional fora de temporada;

- II. pela pouca disponibilidade de equipamentos comunitários de educação e saúde;
- III. pela presença de lotes vazios isolados e dispersos;
- IV. pela disponibilidade de Infra-estrutura instalada, boa parte sem rede de tratamento e coleta de esgoto;
- V. pelo uso essencialmente habitacional de caráter transitório;
- VI. pela predominância de ocupação com baixo gabarito construtivo;
- VII. pela predominância de atividades relacionadas ao turismo de lazer e de sol e praia em especial habitação de caráter transitório.

Art. 138. O Setor de Interesse Turístico tem como objetivos mínimos, acrescentando aos objetivos constantes nas macrozonas no qual se insere, orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. preservar a baixa densidade e gabarito construtivo.
§ 1º Fica definido o gabarito com a altura máxima de 15,00 m (quinze metros) no Setor de Interesse Turístico.
§ 2º Será garantida a participação da população local na discussão relativa à definição do gabarito de altura quando da proposta de alteração do Plano Diretor, nos termos do art. 76, § 3º, I deste Plano Diretor.

Para realizar qualquer mudança no Plano Diretor referente ao gabarito das edificações neste setor será necessária a realização de um plebiscito municipal, com acompanhamento do Conselho da Cidade.

- II. Incentivar a implantação de hotéis de no mínimo 3 (três) estrelas, seguindo a classificação da EMBRATUR, e empreendimentos de convenções, através dos instrumentos da outorga onerosa e das operações urbanas consorciadas.

Parágrafo Único. Somente nestes casos o coeficiente de aproveitamento poderá ser acrescido em mais 1,00 e o gabarito de altura poderá ser superior ao estabelecido.

O funcionamento deste instrumento, no tocante ao gabarito, depende de uma alteração da Lei Orgânica Municipal, que é hierarquicamente superior ao Plano Diretor e na qual não se abre esta exceção.

Subseção V

Do Setor de Interesse de Preservação da Paisagem Urbana

Art. 139. O Setor de Interesse de Preservação da Paisagem Urbana é, sobrepondo às características das Macrozonas no qual se insere, caracterizado por:

- I. conter áreas envoltórias de bens tombados pelo CONDEPHAAT, em especial as Ruínas do Abarebebê e a Serra dos Itatins, sujeita à aprovação de parâmetros urbanísticos especiais, no tocante à paisagem urbana e aos visuais cênicos, presentes nas diretrizes, normas e recomendações complementares do órgão;
- II. estar situado próximo a marcos referenciais da paisagem sobre os quais ou a partir deles pode oferecer bloqueio visual significativo do marco ou da percepção da paisagem do entorno.

Art. 140. O Setor de Interesse de Preservação da Paisagem Urbana tem como objetivos mínimos, acrescentando aos objetivos constantes nas macrozonas no qual se insere, orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. preservar o baixo gabarito construtivo no entorno de marcos referenciais e de patrimônios histórico e culturais.

Art. 141. O Setor de Interesse de Preservação da Paisagem Urbana é dividido em duas áreas:

- I. área envoltória imediata;
- II. área envoltória secundária.

Parágrafo Único. Fica definido o gabarito com a altura máxima de 7,00 m (sete metros) na Área Envoltória Imediata e de 15,00 m (quinze metros) na Área Envoltória Secundária.

O Plano Diretor de Peruíbe, elaborado com compatibilidade com a legislação ambiental incidente, também é integralmente compatível com a legislação e resoluções do CONDEPHAAT para a aprovação de imóveis nestas regiões. No Plano Diretor, estas áreas situam-se no entorno das Ruínas do Abarebebê a nas encostas da Serra dos Itatins. No caso específico do entorno das Ruínas do Abarebebê, o perímetro do setor baseia-se em uma nova área envoltória, acertada com o CONDEPHAAT, que foi simultaneamente submetida à aprovação no Plano Diretor de Peruíbe e ao Conselho do órgão.

Subseção VI Dos Setores de Interesse Arqueológico

Art. 142. Os Setores de Interesse Arqueológico são, sobrepondo as características das Macrozonas nas quais se inserem, caracterizados:

- I. pela maior probabilidade da existência de vestígios arqueológicos no subsolo, incidindo nestes casos sobre seus proprietários e empreendedores responsabilidades e exigências da legislação pertinente de preservação destes vestígios.

Art. 143. Os Setores de Interesse Arqueológico têm como objetivos mínimos, acrescidos os objetivos constantes das Macrozonas nas quais se inserem, orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. conscientizar os proprietários e empreendedores de obras na região sobre as probabilidades de encontrar vestígios arqueológicos, sua importância histórica e cultural, as responsabilidades incidentes e os procedimentos necessários para resgate destes materiais.

Parágrafo Único. Lei Municipal específica poderá acrescentar demais setores de interesse arqueológico, mediante estudo técnico elaborado ou apreciado pelo Executivo.

A legislação federal classifica como crime a destruição de vestígios arqueológicos, independentemente de alguma área possuir uma classificação deste tipo. Mesmo os vestígios encontrados fora dela devem ser resgatados conforme orientações do órgão responsável – neste caso, nosso Departamento de Cultura.

Sabendo do potencial arqueológico que estas áreas possuem, a gravação destes setores funcionam como "reforço" desta obrigação aos empreendedores nestas regiões. São áreas no entorno das Ruínas do Abarebebê, Tanigú, Fazenda São João. Optou-se por não inserir setores dentro da Estação Ecológica Juréia-Itatins pelo fato da área não permitir empreendimentos e pela necessidade já constarem das diretrizes da Macrozona de Proteção Ambiental.

SEÇÃO IV Dos Corredores

Subseção I Do Corredor de Indústria, Comércio e Serviços

Art. 144. O Corredor de Indústria, Comércio e Serviços é caracterizado por ser de uma região de:

- I. entorno da Rodovia SP-055;
- II. ocupação dispersa;
- III. áreas com presença de vegetação significativa.

Art. 145. O Corredor de Indústria, Comércio e Serviços tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. incentivar a instalação de empreendimentos de grande porte e de baixo impacto ambiental;
- II. promover o desenvolvimento socioeconômico sustentável;
- III. revitalizar a economia local;
- IV. abrigar atividades e empreendimentos que fortaleçam e promovam

a base econômica regional.

São as áreas que se situam às margens da rodovia SP-55, em posição privilegiada

Subseção II Do Corredor Marginal da Ferrovia

Art. 146. O Corredor Marginal da Ferrovia é caracterizado por ser um eixo viário:

- I. com disponibilidade de infra-estrutura básica em alguns trechos;
- II. importante para ligações intra-municipal e inter-municipal;
- III. com ocupações de baixa, média e alta densidade;
- IV. com predominância de uso misto;
- V. com diversidade de classes de renda;
- VI. que abriga atividades de pequeno, médio e grande porte;
- VII. com existência de lotes vazios;
- VIII. que apresenta uma boa estrutura viária subutilizada;
- IX. com grande área pública subutilizada ou ociosa.

Art. 147. O Corredor Marginal da Ferrovia tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I. diversificar o uso incentivando atividades de produção, de comércio e de serviços;
- II. revitalizar a economia;
- III. recuperar o patrimônio histórico/arquitetônico da ferrovia;
- IV. abrigar parque linear com atividades de esporte e lazer;
- V. estruturar o sistema viário, qualificando a infra-estrutura existente;
- VI. ampliar o atendimento de infra-estrutura nos setores desatendidos.

Art. 148. Em observância à legislação federal e estadual vigente, no Corredor Marginal da Ferrovia aplicam-se os seguintes instrumentos de ordenação do desenvolvimento do território:

- I. Operações Urbanas Consorciadas;
- II. tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano.

As áreas no entorno da ferrovia tem enorme potencial para a criação de um parque linear, que ficará acessível a boa parte da população fixa, que mora mais distante da praia. Também possui imóveis de interesse histórico, como a Estação Ferroviária de Peruíbe, em projeto de recuperação pela Prefeitura. Suas marginais têm possibilidade de se transformar em vias de alta capacidade de tráfego, possibilitando a expansão do município e descongestionando as vias existentes, sobretudo na alta temporada.

Capítulo II DOS PARÂMETROS BÁSICOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 149. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento definidos neste capítulo tem como objetivo dar diretrizes para o detalhamento e a complementação das normas de uso e ocupação do solo municipal a serem elaborados em Leis Municipais específicas.

Parágrafo Único. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo será elaborada detalhando os parâmetros definidos nas Seções I e II deste capítulo.

SEÇÃO I Do Uso do Solo

Art. 150. O uso do solo fica classificado em:

- I. habitacional (H): aquele que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
- II. não-habitacional (NH): aquele que envolve o desenvolvimento de atividades de produção, de comércio, de prestação de serviços, institucionais e/ou industriais;
- III. misto (M): aquele que se constitui de mais de um uso, habitacional e não-habitacional, dentro de um mesmo lote.

Art. 151. Todos os usos e atividades poderão se instalar no território muni-

cial, desde que obedeçam às condições estabelecidas na legislação pertinente, determinadas em função do:

- I. objetivo(s) das Macrozonas;
- II. nível de incomodidade.

Art. 152. Os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

- I. incomodidades;
- II. impacto à vizinhança.

Isto representa grande mudança na forma como são licenciadas as atividades no município. Discutido pela equipe municipal que participou da elaboração do Plano, a forma de controle por incômodo apresenta inúmeras vantagens em relação à forma tradicional. Pela forma feita até hoje, as atividades só poderiam se instalar se estivessem listadas no zoneamento daquela área (e após instaladas poderiam gerar o incômodo que quisessem); no novo método, qualquer atividade pode se instalar, desde que não gere incômodo à vizinhança. Como os alvarás serão emitidos à título precário, ou seja, a permissão para funcionamento é vinculada ao atendimento dos critérios de incômodo, se o estabelecimento autorizado não obedecer os critérios, pode ter seu alvará cassado. O funcionamento desta nova forma depende da aprovação da Lei de Uso do Solo.

Subseção I **Dos Usos Geradores de Incomodidades**

Art. 153. As condições de uso e a implantação das atividades nas Macrozonas serão condicionadas pela incomodidade gerada por elas.

Parágrafo Único. Considera-se incomodidade a reação adversa de forma aguda ou crônica sobre o meio ambiente, natural e construído, tendo em vista suas estruturas físicas e sistemas sociais.

Art. 154. Adota-se como condição para o uso e para a implantação das atividades em todas as Macrozonas um padrão básico de incomodidade referente ao nível máximo admitido para elas.

Art. 155. Todos os usos poderão ser instalados nas Macrozonas que constam no art. 92 desta Lei Complementar, desde que obedeçam as condições estabelecidas nesta Lei Complementar e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quanto aos requisitos de instalação em relação ao padrão básico de incomodidade.

Parágrafo Único. A instalação dos diferentes usos e atividades na área rural do Município observará a regulamentação da legislação competente.

Art. 156. Os usos e atividades serão definidos e classificados na Lei de uso e ocupação do solo segundo o grau de incomodidade dentro dos seguintes parâmetros:

- I. não incômodos;
- II. incômodos 1;
- III. incômodos 2.

Art. 157. São considerados não incômodos quaisquer usos que não excedam o padrão básico de incomodidade estabelecido nesta Lei Complementar.

Art. 158. São considerados “incômodos 1” quaisquer usos que ofereçam baixo impacto e que possam se adequar ao padrão básico de incomodidade.

Art. 159. São considerados “incômodos 2” quaisquer usos que ofereçam maior impacto e que possam cumprir medidas mitigadoras que compatibilizam seus impactos com o entorno imediato.

Art. 160. Para fins de análise do grau de incomodidade deverão ser observados os seguintes critérios:

- I. poluição sonora: atividades que apresentam conflitos de vizinhança

pelos impactos sonoros que produzem aos estabelecimentos localizados no entorno por utilizarem máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, trabalharem com animais e/ou concentrem número excessivo de pessoas;

- II. poluição atmosférica: estabelecimentos que utilizam combustíveis nos processos de produção e/ou que lançam material particulado inerte na atmosfera acima do admissível para o Município;
- III. poluição hídrica: estabelecimentos que produzem efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou provocam poluição no lençol freático;
- IV. geração de resíduos sólidos: estabelecimentos que produzem, manipulam ou estocam resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V. vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzem choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;
- VI. periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;
- VII. geração de tráfego: interferência no tráfego pela operação ou atração de veículos e/ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

Parágrafo Único. Os usos e atividades poderão ser enquadrados em mais de um critério de incomodidade.

Art. 161. Para cada Macrozona os padrões de incômodo serão classificados em:

- I. não permitidos;
- II. permissíveis, os quais podem ser permitidos caso se adequem aos padrões de incomodidade.

Art. 162. Os usos e atividades, para serem instalados nas Macrozonas, ficarão sujeitos às adequações ao padrão básico de incomodidade, conforme definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único. As atividades classificadas como Incômodos 1 e 2 somente serão licenciadas após o cumprimento de medidas mitigadoras e da adequação às exigências dos órgãos públicos estaduais e municipais.

Art. 163. O estabelecimento das medidas mitigadoras será baseado nas legislações e normas técnicas pertinentes e não isentam o empreendimento da aprovação pelo órgão estadual competente.

Art. 164. A análise do nível de incomodidade será feita pelos órgãos municipais competentes.

Art. 165. Os empreendimentos de impacto, independentemente de sua categoria de uso ou nível de incomodidade, serão objeto de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 166. Qualquer alteração nos padrões e procedimentos de incomodidade deverá ser encaminhada ao Conselho da Cidade para análise, de acordo com o art. 67, III desta Lei Complementar.

Subseção II **Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego**

Art. 167. Para efeito desta Lei Complementar e dos planos complementares, programas e projetos relacionados à mobilidade urbana, são considerados polos geradores de tráfego os pontos cujas atividades urbanas intensificam deslocamentos e sobrecarregam o sistema viário de acesso.

Parágrafo Único. O Plano Viário do Município, em função da geração de pontos críticos de circulação, da insegurança gerada para veículos e pedestre, da possibilidade de ocorrência de congestionamento das vias de acesso ou pelo esgotamento de sua capacidade, deve observar as seguintes diretrizes básicas:

- I. garantir a melhor inserção possível do empreendimento urbano na

- malha viária;
- II. diminuir ao máximo a perturbação do tráfego de passagem em virtude do tráfego gerado pelo empreendimento;
- III. viabilizar a absorção internamente à edificação, de toda demanda por estacionamento gerado pelo empreendimento;
- IV. assegurar que as operações de carga e descarga ocorram nas áreas internas da edificação;
- V. reservar espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;
- VI. assegurar um número mínimo de vagas de estacionamento para deficientes físicos e motocicletas.

Art. 168. Os pólos geradores de tráfego classificam-se em:

- I. pólos geradores de tráfego de baixo impacto: são aqueles pontos de importante influência local e que não interferem no sistema como um todo;
- II. pólos geradores de tráfego de médio impacto: são aqueles com reduzida influência sistêmica ou que originam rotas específicas;
- III. pólos geradores de tráfego de grande impacto: são aqueles com grande influência sistêmica, representando pontos de significativo afluxo de pessoas, de criação de estrangulamentos ou de geração de filas e atrasos.

Parágrafo Único. Lei Municipal específica regulamentará a disciplina dos usos geradores de interferência no tráfego.

Art. 169. Os casos de implantação de um empreendimento geradores de grande impacto no tráfego deverão ser objeto de análise por parte do órgão municipal competente.

Parágrafo Único. Este órgão estabelecerá as medidas mitigadoras que deverão ser observadas pelo empreendedor para implantação das atividades previstas no caput deste artigo.

Os pólos geradores de tráfego serão regulamentados na Lei de Uso do Solo, em formulação pela Prefeitura. Os pólos serão classificados pelo número de vagas de estacionamento que demandam, e o Poder Público deve garantir, através das medidas mitigadoras, que eles causem impactos menores no sistema viário do entorno, tanto para a circulação como pela oferta de vagas de estacionamento.

Subseção III

Dos Usos Geradores de Impacto de Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto

Art. 170. Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados Empreendimentos de Impacto.

Parágrafo Único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto está condicionada a emissão de um parecer favorável do Conselho da Cidade, conforme disposto na Seção X, Capítulo I do Título V deste Plano Diretor.

Art. 171. Os empreendimentos de impacto à vizinhança serão definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único. A alteração legislativa que altere a definição dos empreendimentos de impacto deverá ser aprovada pelo Conselho da Cidade.

SEÇÃO II

Da ocupação do Solo nas Macrozonas

Art. 172. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I. coeficiente de aproveitamento;
- II. taxa de ocupação;
- III. taxa de permeabilidade do solo;
- IV. fração média;
- V. recuo;

- VI. altura máxima de edificação;
- VII. lote mínimo.

Art. 173. Os parâmetros urbanísticos para as Macrozonas são aqueles definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SubSeção Única

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 174. Coeficiente de aproveitamento (CA) é o índice que define o potencial construtivo do lote na unidade territorial em questão, através do produto entre este e a área do lote.

Art. 175. O coeficiente de aproveitamento (CA) divide-se em:

- I. CA mínimo;
- II. CA básico;
- III. CA máximo.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento mínimo refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de considerar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento básico refere-se ao índice que indica o máximo de área construída permitida em uma unidade territorial, de forma gratuita.

§ 3º O coeficiente de aproveitamento máximo é o índice urbanístico obtido através da soma do CA básico com o CA acrescentado através da outorga onerosa do direito de construir, através da recepção do potencial construtivo e através das Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 176. Adota-se como índice de coeficiente de aproveitamento:

- I. coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,15 (zero vírgula quinze);
 - II. coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 (um);
 - III. coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3 (três).
- § 1º Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelecerá em cada macrozona e setor o coeficiente de aproveitamento adequado, e este deverá ser inferior ou igual ao máximo estabelecido.
- § 2º Poderá ser acrescentado o coeficiente adicional de 1 (um) mediante operação urbana consorciada nos termos previstos no art. 221, § 4º.

Art. 177. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar, de forma onerosa, autorização para construir com área superior ao permitido pelo critério de coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser exercido somente na:

- I. Macrozona de Qualificação Urbana;
- II. Macrozona Turística de Sol e Praia;
- III. Macrozona de Expansão Urbana Ordenada.

§ 2º A inclusão de outras Macrozonas onde seja possível realizar a Outorga Onerosa deve:

- I. observar os requisitos constantes no Título III deste Plano Diretor no tocante aos procedimentos para alteração de seu conteúdo;
- II. garantir um coeficiente de aproveitamento máximo condizente com a capacidade de suporte definida pela infra-estrutura e serviços públicos básicos existentes no local;

§ 3º No caso de residência unifamiliar poderá ser utilizado coeficiente de aproveitamento superior ao básico sem a contrapartida dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

- I. em caso de alteração de uso da residência deverá ser cobrada a contrapartida dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 178. Imóveis com o coeficiente de aproveitamento abaixo do mínimo admitido em Lei serão objeto de tratamento dos instrumentos:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II. IPTU Progressivo no Tempo;
- III. desapropriação com pagamento de títulos da dívida.

Parágrafo Único. Apenas os imóveis situados na Macrozona de Qualifi-

cação Urbana, cujo coeficiente de aproveitamento seja abaixo do mínimo, serão taxados como subutilizados.

Art. 179. Para o exercício das previsões legais constantes nos artigos 172 e 173 serão observados a regulamentação dos instrumentos constantes neste Plano Diretor, em seu Capítulo I do Título IV, e na legislação específica que regulamenta os instrumentos.

A instituição de diversos níveis de coeficientes de aproveitamento – mínimo, básico e máximo – estão de acordo com as determinações da Lei Federal 10.257/01, o Estatuto da Cidade.

Os valores do coeficiente de aproveitamento estão diretamente ligados ao adensamento do município e à valorização imobiliária. Locais com coeficientes de aproveitamento mais altos têm terrenos mais valorizados, pois neles é possível fazer mais imóveis dentro do mesmo terreno.

O coeficiente de aproveitamento básico é aquele que pode ser utilizado de forma gratuita (da mesma forma como é o coeficiente de aproveitamento máximo existente atualmente na Lei 733/79). No novo Plano Diretor, ele é fixado em 1,0 vez a área do terreno, para todo o município.

Em determinadas macrozonas da cidade, onde existe infraestrutura disponível para adensamento, é permitido construir acima deste coeficiente, até o máximo permitido para cada macrozona, restituindo ao Fundo de Desenvolvimento da Cidade uma quantia proporcional à área construída adicional. O instrumento que permite ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico é a Outorga Onerosa do Direito de Construir, detalhado mais à frente nesta lei.

A utilização deste instrumento permite que áreas que são mais valorizadas, sobretudo para a construção de edifícios, restituam parte de sua valorização para um Fundo que aplicará os recursos captados no investimento em habitação de interesse social e infra-estrutura para as regiões mais carentes.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS PARA O DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 180. Consideram-se instrumentos de desenvolvimento:

- I. instrumentos de planejamento:
 - a) Plano Plurianual;
 - b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
 - c) Lei de Orçamento Anual;
 - d) Lei de Uso e Ocupação do Solo;
 - e) Lei de Parcelamento do Solo;
 - f) Lei de Sistema Viário;
 - g) Planos de desenvolvimento econômico e social;
 - h) Planos, programas e projetos setoriais;
 - i) Programas e projetos especiais de urbanização;
 - j) Instituição de unidades de conservação;
 - k) Demais planos definidos nesta Lei Complementar.
- II. instrumentos jurídicos e urbanísticos:
 - a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
 - b) IPTU Progressivo no Tempo;
 - c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
 - d) Zonas Especiais de interesse social;
 - e) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
 - f) Transferência do Direito de Construir;
 - g) Operações Urbanas Consorciadas;
 - h) Consórcio Imobiliário;
 - i) Direito de Preferência;
 - j) Direito de Superfície;
 - k) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
 - l) Tombamento;
 - m) Desapropriação;
 - n) Demais instrumentos jurídicos definidos nesta Lei Complementar.

- III. instrumentos de regularização fundiária:
 - a) Concessão de direito real de uso;
 - b) Concessão de uso especial para fins de moradia;
 - c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.
- IV. instrumentos tributários e financeiros:
 - a) Tributos municipais diversos;
 - b) Taxas, preços públicos e tarifas públicas específicas;
 - c) Contribuição de Melhoria;
 - d) Incentivos e benefícios fiscais.
- V. instrumentos jurídico-administrativos:
 - a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;
 - b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
 - c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
 - d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
 - e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta;
 - g) Doação de imóveis em pagamento da dívida.
- VI. instrumentos de democratização da gestão urbana:
 - a) Conselhos municipais;
 - b) Fundos municipais;
 - c) Gestão orçamentária participativa;
 - d) Audiências e consultas públicas;
 - e) Conferências municipais;
 - f) Iniciativa popular de projetos de lei;
 - g) Referendo Popular e Plebiscito.

Capítulo I

DOS INSTRUMENTOS PARA O DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 181. São Instrumentos de indução do Desenvolvimento Territorial:

- I. parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo no tempo;
- III. desapropriação com títulos da dívida pública;
- IV. transferência do direito de construir;
- V. consórcio imobiliário;
- VI. direito de preferência;
- VII. operações urbanas consorciadas;
- VIII. outorga onerosa do direito de construir;
- IX. direito de superfície;
- X. estudo de impacto de vizinhança.

Uma das maiores virtudes da Lei Federal 10.257/01, conhecida como Estatuto da Cidade, é funcionar como uma "caixa de ferramentas", disponibilizando uma série de instrumentos que os municípios podem utilizar para cumprir os objetivos determinados por cada uma das macrozonas.

Para se aprofundar no tema, recomenda-se a leitura do livro Estatuto da Cidade: Guia para Implementação pelos municípios e seus cidadãos, publicado pelo Senado Federal.

SEÇÃO I

Do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsórios

Art. 182. O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritárias.

- § 1º Consideram-se prioritárias, para efeito de aplicação do instrumento constante no caput desse artigo, as áreas vazias ou subutilizadas localizadas em porções do território onde a urbanização e a ocupação devam ser induzidas.
- § 2º A indução da ocupação deve ocorrer nas áreas já dotadas de infraestrutura, equipamento e serviços básicos.
- § 3º O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória poderá ser aplicado apenas:
 - I. na Macrozona de Qualificação Urbana;

II. na Macrozona Turística de Sol e Praia, nos terrenos com áreas acima de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 183. A utilização do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória do solo urbano, objetiva:

- I. otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos controlando a expansão urbana de Peruíbe na direção de áreas não servidas de infra-estrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;
- II. aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Peruíbe;
- III. combater o processo de periferização;
- IV. inibir o processo de retenção especulativa de imóveis urbanos.

A redação dos artigos acima reflete fielmente os objetivos e os conceitos sob os quais o instrumento foi criado. O conceito deste instrumento, segundo o livro publicado pelo Senado Federal, é "induzir a ocupação de áreas já dotadas de infra-estrutura e equipamentos, mais aptas para urbanizar ou povoar, evitando pressão de expansão horizontal na direção de áreas não servidas de infra-estrutura ou frágeis, sob o ponto de vista ambiental. Terrenos ou glebas vazios dentro da malha urbana são socialmente prejudiciais, tendo em vista que são atendidos por infraestrutura urbana, implementada por investimentos públicos para atender à população e não para garantir uma valorização particular."

Os terrenos vazios ou sub-utilizados, que se localizarem em áreas cuja urbanização e ocupação for prioritária, devem ser adequadamente ocupados. Para induzir a ocupação desses terrenos, existe a possibilidade de urbanização ou edificação compulsórias – mecanismo criado pelo Estatuto para impedir que as áreas vazias da cidade continuem ociosas.

Através de lei específica, estabelecer-se-á um prazo para o loteamento ou construção das áreas vazias ou sub-utilizadas (o assunto tratado nesta seção). O proprietário que não cumprir esse prazo será penalizado pela aplicação do IPTU progressivo no tempo, tratado na seção seguinte

Art. 184. O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade.

Art. 185. São passíveis de Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona de Qualificação Urbana e na Macrozona Turística de Sol e Praia.

- § 1º Entende-se por não edificado o imóvel urbano, com qualquer dimensão, cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a zero.
- § 2º Entende-se por não utilizada a edificação que estiver abandonada há mais de 03 (três) anos, independente da área construída.
- § 3º Entende-se por abandonado o imóvel urbano cujo proprietário não tem mais intenção de conservá-lo em seu patrimônio.
- § 4º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere o parágrafo anterior, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.
- § 5º Entende-se por subutilização quando o aproveitamento do solo, nas áreas especificadas no artigo 182, § 3º, incisos I e II desta Lei Complementar, for inferior ao coeficiente mínimo definido nesta Lei Complementar.
- § 6º O exercício do direito de construir fica vinculado à autorização do Poder Executivo Municipal, segundo os critérios estabelecidos no Plano Diretor e demais legislações pertinentes.
- § 7º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade e deste Plano Diretor.

Art. 186. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

- I. por servidor público do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
 - II. por carta registrada com aviso de recebimento, quando domiciliado fora do Município;
 - III. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.
- § 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.
- § 3º Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.
- § 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.
- § 5º As edificações enquadradas nos dispositivos legais do art. 185 deste Plano Diretor deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.
- § 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, conforme determina o § 5º do art. 5º da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade.
- § 7º 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 neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.
- § 8º Os lotes que atendam as condições estabelecidas no art. 185, §§ 1º, 2º e 3º desta Lei Complementar, não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.
- § 9º Lei Municipal específica para as áreas definidas no caput deste artigo deverá detalhar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.
- § 10º Serão aceitos como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, averbados no Cartório de Registro de Imóveis, desde que seja previsto o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal e análise pelo Conselho da Cidade.

Art. 187. O Poder Público Municipal deverá proceder à elaboração de um cadastramento e mapeamento dos terrenos subutilizados da cidade, especialmente os que contenham edifícios construídos e abandonados, inacabados ou em processo de deteriorização por falta de uso.

SEÇÃO II

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 188. A aplicação do IPTU progressivo no tempo objetiva:

- I. o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas;
- II. fazer cumprir o disposto na Seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- III. aumentar a oferta de lotes urbanizados na malha urbana existente;
- IV. combater o processo de periferização;
- V. inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- VI. Induzir determinado uso ou ocupação, conforme os objetivos estabelecidos no Plano Diretor.

Art. 189. O IPTU progressivo no tempo poderá ser aplicado:

- I. na Macrozona de Qualificação Urbana;
- II. na Macrozona Turística de Sol e Praia, nos terrenos com áreas acima de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

A aplicação deste instrumento na macrozona central induz a maior ocupação da região central, que concentra boa oferta de infra-estrutura e serviços. Na macrozona turística, a aplicação do instrumento limitou-se a grandes terrenos que, apesar da pressão imobiliária para ocupação e de situarem em área valorizada, continuam ociosos.

É importante que se tenha clareza de que a aplicação de sanções pela não utilização de imóveis, especificamente o IPTU progressivo no tempo, não deve ser utilizada para a obtenção de aumento das receitas públicas. Sua função é induzir seu uso ou ocupação, conforme os objetivos estabelecidos no Plano Diretor.

Art. 190. Em caso do descumprimento das condições e prazos previstos na Seção anterior, o Poder Executivo Municipal procederá a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota durante cinco exercícios fiscais consecutivos, no limite de 15%, nos termos estabelecidos em Lei Municipal específica e na Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. Lei específica, baseada no § 1º do art. 7º na Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação de alíquotas progressivas e a aplicação do instituto.

Art. 191. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 05 (cinco) anos, o Poder Executivo Municipal:

- I. manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a obrigação prevista na Seção anterior desta Lei Complementar; ou
 - II. poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.
- § 1º Os títulos da dívida pública, previstos no inciso II, 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, nos termos do § 2º, Art. 8º, da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.
- § 2º O valor real da indenização:
- I. corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores na data da primeira Notificação;
 - II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.
- § 3º O valor da parcela do imóvel a ser entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das intervenções públicas, observado o art. 8º, § 2º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade.
- § 4º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.
- § 5º A partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, o Poder Executivo Municipal procederá ao seu adequado aproveitamento no prazo máximo de 05 (cinco) anos, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observado nesses casos, o devido procedimento licitatório.
- § 6º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.
- § 7º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas nesta Lei Complementar.

SEÇÃO III Da Transferência do Direito de Construir

Art. 192. Entende-se como Transferência do Direito de Construir o instrumento de política urbana, utilizado como forma de compensação ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público, de preservação de bens de interesse socioambiental ou de interesse social, que permite a esse proprietário transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar.

Art. 193. Poderão ter seu potencial construtivo transferido os imóveis localizados nas seguintes regiões do Município:

- I. Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental;

- II. Setor de Parques
- § 1º Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados nas seguintes Macrozonas:
- I. Macrozona de Proteção;
 - II. Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental;
 - III. Macrozona de Amortecimento da Juréia;
 - IV. Macrozona de Recuperação Urbana;
 - V. Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental;
 - VI. Zona Especial de Reserva Florestal Biológica;
 - VII. Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz;
 - VIII. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que se insiram fora da área da Macrozona de Qualificação Urbana;
 - IX. Zona Especial da Lama Negra;
 - X. Setor Especial de Recuperação Ambiental;
 - XI. Setor Especial de Parques;
 - XII. Setor Especial da Lama Negra;
 - XIII. Setor de Amortecimento do Parque Estadual Serra do Mar;
 - XIV. Corredor de Indústria, Comércio e Serviços;
 - XV. Corredor da Marginal da Ferrovia.
- § 2º Deve-se controlar a transferência de potencial construtivo para imóveis situados em áreas não dotadas de infra-estrutura básica, observando os padrões exigidos pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental (CETESB), as disposições deste Plano Diretor e demais legislações que regulamentam a matéria.

Art. 194. A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação de bens de interesse socioambiental.

Art. 195. Não será concedida a faculdade de transferir o direito de construir, nos termos do artigo anterior, aos proprietários de imóveis cujos possuidores preenchem os requisitos para adquiri-los por Usucapião.

Art. 196. O volume construtivo, base de cálculo e demais critérios necessários à aplicação da Transferência do Direito de Construir serão definidos em legislação municipal específica, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo Único. O proprietário de imóvel enquadrado em programas de recuperação de bens de interesse socioambiental que transferir potencial construtivo, conforme previsão do art. 194, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, mediante projeto e cronograma aprovado por órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 197. O impacto da Transferência do Direito de Construir deverá ser controlado permanentemente pelo órgão municipal responsável pela gestão urbana, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

Parágrafo Único. O Conselho da Cidade auxiliará no monitoramento da utilização deste instrumento, devendo seus pareceres ser observados pelo Poder Público Municipal.

Art. 198. As alterações de potencial construtivo, resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo, deverão constar no Registro de Imóveis.

SEÇÃO IV Do Consórcio Imobiliário

Art. 199. O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Executivo Municipal e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados, conforme define o art. 185 desta Lei Complementar.

§ 1º Como forma de viabilização do Consórcio Imobiliário, expresso por meio de planos de urbanização ou edificação, o proprietário poderá transferir ao Poder Executivo Municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O Poder Executivo Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º Para ser desenvolvido, o projeto de Consórcio Imobiliário deverá ser analisado pelo Conselho da Cidade, nos termos do art. 67, IX desta Lei Complementar.

Art. 200. O instrumento do Consórcio Imobiliário objetiva:

- I. realizar obras de urbanização, como abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água e esgoto e iluminação pública;
- II. realizar planos de Habitação de Interesse Social;
- III. implantar equipamentos de esporte e lazer.

Através do consórcio, o Poder Público realiza as obras de urbanização (abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água, iluminação pública) e o proprietário da área recebe uma quantidade de lotes urbanizados, correspondente ao valor total das áreas antes de ter recebido os benefícios. Os demais lotes ficam com o Poder Público, que poderá comercializá-los para atender a população que necessita de habitação.

Art. 201. As condições para execução do Consórcio Imobiliário serão fixadas por Lei Municipal e contrato firmado entre as partes envolvidas, contendo, no mínimo:

- I. interesse público para aplicação do instrumento, com descrição das melhorias que serão executadas, o valor do imóvel, índices e critérios utilizados para a avaliação do empreendimento, bem como da repartição e descrição das partes correspondentes ao Poder Executivo Municipal e ao proprietário do imóvel após a urbanização;
- II. destinação que será dada à parcela do imóvel que passará a ser de propriedade pública;
- III. projeto de urbanização e/ou edificação da área;
- IV. cronograma físico-financeiro das obras.

Art. 202. O Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado em todo o território do Município.

Parágrafo Único. O Conselho da Cidade deverá ser consultado antes da utilização deste instrumento por parte do Poder Público.

Art. 203. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei Complementar, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas também previstas nesta Lei Complementar.

Art. 204. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

SEÇÃO V **Do Direito de Preferência**

Art. 205. O direito de preferência confere ao Poder Executivo Municipal preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo Único. O direito de preferência poderá ser exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 206. Através de Lei Municipal específica o Poder Executivo Municipal

podrá proceder a delimitação das áreas sujeitas à incidência do direito de preferência, com base em plano específico e no cadastro multifinalitário.

Parágrafo Único. O Direito de Preferência poderá ser utilizado:

- I. no Setor Especial de Parques Urbanos;
- II. na Macrozona de Recuperação Urbana; e
- III. nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 207. Para exercício do direito de preferência, o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da Lei Municipal específica que deve identificar as áreas onde será aplicado este instrumento.

Art. 208. O proprietário de imóvel incluído nos termos do artigo anterior deverá, antes de proceder à alienação, notificar o Poder Executivo Municipal e o Conselho da Cidade sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de validade e proposta de compra assinada por terceiro na aquisição do imóvel.

§ 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 o preço, as condições de pagamento e a validade da mesma;
- II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. declaração assinada pelo proprietário, sob penas da Lei, de que não incidem sobre quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 209. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, o Poder Executivo Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º O Poder Executivo Municipal fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida, nos termos do art. 207 e da intenção de aquisição de imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 210. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 1º A alienação a terceiros processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no § 5º, do art. 27, da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade.

§ 2º A Administração Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 3º Na ocorrência da hipótese prevista no § 1º, deste artigo, o Poder Público Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 211. Lei Municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2.001 – definirá todas as demais condições de aplicação do instrumento.

SEÇÃO VI Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 212. Entende-se como Outorga Onerosa do Direito de Construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal, possa construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo determinado nesta Lei Complementar.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será realizada conforme o disposto nos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação específica.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá emitir relatórios correspondentes ao monitoramento do uso do instrumento da outorga onerosa do direito de construir.

§ 3º A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir será estudada pelo Conselho da Cidade, que emitirá parecer que subsidiará a decisão do Executivo caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura, com justificativas técnicas, e prevalecerá o interesse público.

§ 4º No caso de hotéis 3 (três) estrelas ou superior, e empreendimentos de convenções, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser utilizado no Município com o instrumento da Outorga onerosa do direito de construir, podendo o gabarito estabelecido ser alterado.

Art. 213. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo, sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social e de equipamentos públicos.

Art. 214. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas compreendidas na:

- I. Macrozona de Qualificação Urbana; e
- II. Macrozona Turística de Sol e Praia;
- III. Macrozona de Expansão Urbana Ordenada.

Art. 215. O impacto da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser controlado permanentemente pela Poder Executivo Municipal, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

Art. 216. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento da Cidade e deverão ser utilizados na implementação da Política Municipal de Habitação e Política Municipal de Conservação, Preservação e Manutenção dos Bens Sócio Ambientais, aplicados prioritariamente em infra-estrutura, equipamentos públicos e Habitação de Interesse Social (HIS).

Parágrafo Único. A finalidade do Fundo de Desenvolvimento da Cidade está regulamentada no art. 72 deste Plano Diretor.

Art. 217. Os procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, deverão ser fixados por regulamentação específica.

Art. 218. A Lei Municipal Específica estabelecerá ainda os imóveis que poderão receber potencial construtivo e as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando no mínimo:

- I. a fórmula de cálculo da cobrança;
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. a contrapartida do beneficiário;
- IV. os procedimentos administrativos necessários.
- V. valores diferenciados segundo os interesses de adensamento, altura e uso;
- VI. regulamentação da forma de lançamento dos valores devidos referentes ao não cumprimento dos prazos descritos no artigo 245, § 3º desta Lei Complementar.

Os valores captados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados exclusivamente ao Fundo de Desenvolvimento da Cidade, que deverão ser aplicados diretamente nas finalidades estabelecidas no Art. 216.

Os objetivos estabelecidos no inciso V do Art. 218 permitirão ao Poder Público diferenciar as contrapartidas exigidas para o empreendedor, segundo a localização, altura e uso. Permitirá, por exemplo, que um imóvel projetado em uma área prioritária para adensamento tenha contrapartida menor do que um projeto idêntico instalado em área não prioritária para este fim; da mesma forma, dois projetos com mesma área construída, dentro da mesma zona, podem apresentar diferentes valores de contrapartida se um deles for mais alto do que outro – pelo fato da altura ser valor determinante na valorização de um imóvel na cidade, tipicamente horizontal e com a vista privilegiada do mar.

SEÇÃO VII Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 219. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infra-estrutura e do sistema viário, em um determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

O objetivo do instrumento das operações urbanas é viabilizar intervenções de maior escala, em atuação concertada entre o poder público e os diversos atores da iniciativa privada.

Art. 220. O Poder Executivo Municipal poderá promover Operações Urbanas Consorciadas nas áreas urbanas, visando:

- I. ampliação e melhoria do Sistema Viário;
- II. ampliação e melhoria do Transporte Público Coletivo;
- III. implantação e melhoria de equipamentos e espaços públicos;
- IV. implantação de programas de habitação de interesse social;
- V. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- VI. ampliação da melhoria da infra-estrutura.

Art. 221. Cada aplicação da Operação Urbana Consorciada será definida por Lei Municipal específica, que deverá conter o Plano de Operação Urbana Consorciada, incluindo, no mínimo:

- I. finalidade, bem como o interesse público na operação proposta e ciência dos proprietários e moradores permanentes da área de intervenção, e manifestação das instâncias que compõe o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor nos termos do disposto no Capítulo I, Título III, desta Lei Complementar;
- II. delimitação da área de intervenção e influência do projeto, com descrição da situação de propriedade e posse dos imóveis, do uso e ocupação do solo e das condições da infra-estrutura e equipamentos comunitários existentes;
- III. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos deste Plano Diretor;
- IV. programa de atendimento social para a população diretamente afetada pela operação;
- V. programa básico de ocupação da área;
- VI. plano de operacionalização, contendo orçamento, cronograma físico-financeiro do projeto e fontes de financiamento;
- VII. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios decorrentes da implantação da Operação Urbana Consorciada;
- VIII. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;
- IX. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante contrapartida fornecida pelo interessado, conforme critérios estabelecidos por Lei Municipal específica:

- I. modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II. regularização de construções, reformas ou ampliações executadas

em desacordo com a legislação vigente.

- § 2º Os recursos obtidos na forma do inciso VII, do caput, e § 1º deste artigo serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento da Cidade, e aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada.
- § 3º Toda operação urbana será estudada pelo Conselho da Cidade, que emitirá parecer que subsidiará a decisão do Executivo caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura, com justificativas técnicas, e prevalecerá o interesse público.
- § 4º No caso de hotéis 3 (três) estrelas ou superior, segundo a classificação da EMBRATUR, e empreendimentos de convenções, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser utilizado no Município com o instrumento das Operações Urbanas Consorciadas, podendo o gabarito estabelecido ser alterado.

SEÇÃO VIII Do Direito de Superfície

Art. 222. O Direito de Superfície é o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem.

Art. 223. O instrumento do Direito de Superfície objetiva a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Art. 224. É facultado ao proprietário de imóvel urbano, conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o disposto na Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 225. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 2º O Poder Executivo Municipal poderá utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Art. 226. O Poder Executivo Municipal poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 227. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município a administração direta e indireta do direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei Complementar.

Art. 228. O instrumento do Direito de Superfície será regulamentado por legislação própria, devendo atender ao disposto nas legislações correlatas.

A separação do Direito de Superfície do Direito de Propriedade, previsto na Constituição e regulamentado no Estatuto da Cidade, permitiu ao Poder Público aumentar sua capacidade de interferir sobre os mercados imobiliários.

SEÇÃO IX Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Art. 229. Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental, definidos nesta Lei Complementar, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, e após análise do Conselho da Cidade.

Os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIVs são exigidos para a instalação de grandes equipamentos urbanos – são uma espécie de EIA-RIMA para o ambiente urbano. São estudos que objetivam dimensionar o impacto da atividade no cotidiano da cidade ou entorno do empreendimento e embasar as soluções ou alternativas empregadas para minimizar impactos delas decorrentes.

Art. 230. Para a definição dos empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, que causem impacto de vizinhança, deverá se observar, pelo menos, a presença de um dos seguintes fatores:

- I. interferência significativa na infra-estrutura urbana;
- II. interferência significativa na prestação de serviços públicos;
- III. alteração significativa na qualidade de vida na área de influência do empreendimento ou atividade, afetando a saúde, segurança, locomoção ou bem-estar dos moradores e frequentadores do local;
- IV. necessidade de parâmetros urbanísticos especiais.

Art. 231. Lei Municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 232. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução 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, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII. poluição sonora e do ar;
- IX. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Parágrafo Único. As questões a serem abordadas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por empreendimento, serão definidas pelo Sistema de Planejamento Municipal, nos termos do disposto nesta Seção.

Art. 233. 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 infra-estrutura 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 recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

Parágrafo Único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada a assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete 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 finalização do empreendimento.

Art. 234. Os empreendimentos de impacto e as proposições para eliminação ou minimização de impactos sugeridos pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serão aprovados pelo Conselho da Cidade mediante elaboração de parecer.

- § 1º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado, pelo prazo de 30 (trinta) dias, após anúncio sobre a disponibilidade de tal documento através de jornal.
- § 2º O Conselho da Cidade deverá realizar audiência pública antes da aprovação do empreendimento.

Art. 235. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental estadual e federal.

SEÇÃO X Do Parcelamento do Solo

Art. 236. O parcelamento do solo será regulado em Lei Municipal específica.

Art. 237. A Lei de Parcelamento do Solo deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. consonância com as Leis Federais e Estaduais pertinentes e suas eventuais alterações;
- II. diversificação dos tipos de parcelamento;
- III. diversificação dos requisitos de parcelamento adequados aos objetivos de cada Macrozona;
- IV. controlar a fragmentação do território;
- V. garantir a existência de áreas públicas quando dos parcelamentos do solo, para quaisquer fins.

Art. 238. Todos os empreendimentos potencialmente lesivos ao patrimônio arqueológico e cultural que necessitem de licenciamento ambiental deverão ser submetidos ao Departamento Municipal de Cultura para ciência e análise dos estudos ambientais.

§ 1º Caso se verifique a existência de sítios arqueológicos no local do empreendimento o Departamento Municipal de Cultura deverá proceder o acompanhamento do resgate dos mesmos.

§ 2º Compete ao Poder Público garantir que o acervo de peças arqueológicas, que por ventura sejam coletadas nesses sítios, permaneça no Município e expostos em espaço público.

Art. 239. Até a promulgação da Lei a que se refere o art. 236, devem ser observadas as disposições do art. 248.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 240. Os projetos regularmente protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo, desde que atendido as exigências desta legislação num prazo máximo de 90 dias, a partir da data de aprovação desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. Os projetos de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinados conforme as disposições desta Lei Complementar.

Art. 241. As diretrizes das consultas prévias relativas ao parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data da publicação desta Lei Complementar, e que não resultaram em projeto protocolado até a data de aprovação deste Plano Diretor, perderão automaticamente sua validade.

Art. 242. Ficam assegurados, pelo prazo de 360 dias, os direitos de alvarás de aprovação e de execução já concedidos, e pelo prazo de 120 dias, as certidões municipais expedidas e projetos protocolados antes da promulgação desta Lei complementar.

Parágrafo Único. As obras que não houverem sido iniciadas no prazo previsto no “caput” deste artigo terão seus alvarás cancelados, necessitando enquadramento na nova legislação vigente.

Art. 243. Incluem-se entre os bens e serviços de interesse público a implantação e manutenção do mobiliário urbano, de placas de sinalização de logradouros e imóveis, de galerias subterrâneas destinadas a infra-estrutu-

ras, de postes e estruturas espaciais e do transporte público por qualquer modo implantados pelo Poder Público Municipal.

Art. 244. Até o final de 2008, o Município deve elaborar a Agenda 21 local, fruto do planejamento participativo para o estabelecimento de um pacto entre o Poder Público e a sociedade, em prol do desenvolvimento sustentável.

Art. 245. O Poder Executivo Municipal encaminhará para apreciação e deliberação da Câmara Municipal de Peruíbe, dentro do prazo de 12 (doze meses) a contar da data da publicação desta Lei Complementar, os seguintes projetos de lei:

- I. regulamentação dos instrumentos para o desenvolvimento territorial que constam no Capítulo I, Título V, desta Lei Complementar;
- II. Lei do Sistema Viário;
- III. Plano Municipal de Habitação;
- IV. Plano Municipal de Turismo;
- V. Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

§ 1º Até 31 de dezembro de 2007, improrrogavelmente, a Prefeitura concederá gratuitamente a Outorga do Direito de Construir, nas macrozonas onde este direito é permitido, desde que o empreendimento beneficiado pela isenção seja concluído dentro do prazo de 30 (trinta) meses, a contar da data da aprovação do projeto.

§ 2º Considera-se empreendimento concluído aquele cujo alvará de habite-se foi emitido até a data limite estipulada no parágrafo 1º deste artigo.

§ 3º Em caso de não conclusão do empreendimento dentro do prazo previsto no § 1º deste artigo, a Prefeitura lançará o valor correspondente à outorga utilizada para o proprietário, em regulamentação a ser estipulada na lei específica que regulará o instrumento.

Art. 246. O Poder Executivo Municipal encaminhará, até 180 dias após a aprovação desta Lei Complementar, para apreciação e deliberação da Câmara Municipal os seguintes projetos de lei:

- I. Lei de Parcelamento do Solo;
- II. Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Código de Obras;
- IV. Código de Posturas.

Art. 247. O Poder Executivo Municipal, como atividade fundamental para aplicação deste Plano Diretor, dentro do prazo de 12 (doze meses) a contar da data da publicação desta Lei Complementar, elaborará:

- I. Planta Genérica de Valores;
- II. Cadastro Multifinalitário.

Art. 248. Ficam mantidas, até a revisão e a aprovação da legislação de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras, do Código de Posturas e da Lei de Parcelamento as disposições da Lei nº 733 de 28 de dezembro de 1.978, suas alterações, e demais legislações que regulamentam a matéria que não confrontem com as disposições deste Plano Diretor.

Art. 249. O Conselho da Cidade deverá se adequar às disposições previstas neste Plano Diretor até o dia 31 de janeiro de 2007, prazo no qual deverá ser realizada a Conferência da Cidade conforme regulamenta esta Lei Complementar.

Parágrafo Único. Até a realização da Conferência da Cidade prevista no caput deste artigo o Conselho exercerá as atribuições constantes neste Plano Diretor com a sua atual configuração, prevista pela Lei Municipal 2.643, de 19 de julho de 2.005 – que cria o Conselho da Cidade.

Art. 250. O Sistema de Informações Municipais será implantado dentro do prazo de 12 (doze meses) a contar da data da publicação desta Lei Complementar.

Obviamente, reestruturar a forma de produção de informações não é fácil. Ela implantará estes sistemas de forma gradual, conforme seus recursos humanos e orçamentários. Em um primeiro momento, a Prefeitura convergirá as informações produzidas para todos os Departamentos em espaços que permitam, inicialmente para os departamentos da Prefeitura, a coleta de dados produzidos pelos outros órgãos da administração municipal. Isso possibilitará saber o que cada departamento produz e identificar as informações conflitantes e/ou redundantes. Em um segundo momento, partirá para a efetiva integração destes procedimentos, onde se objetiva implantar um Cadastro Multifinalitário Georeferenciado para todo o município.

Art. 251. Serão objeto de Lei Municipal de iniciativa do Poder Executivo, as matérias previstas neste Plano Diretor e as que tratarem de:

- I. alteração na concepção do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor e da Gestão Democrática;
- II. criação, modificação ou extinção de macrozonas;
- III. alteração e definição do regime urbanístico;
- IV. alteração nos tamanhos de lotes, quarteirões e percentual de áreas de destinação pública em parcelamento do solo;
- V. parâmetro para cobrança de vagas para guarda de veículos em prédios não residenciais.

Art. 252. Serão objeto de decreto do Poder Executivo Municipal, as matérias que tratarem da regulamentação das Políticas Gerais de Desenvolvimento.

Art. 253. Os coeficientes de aproveitamento mínimos, básicos e máximos definidos nesta Lei Complementar, só poderão ser revistos quando da revisão deste Plano Diretor.

Art. 254. Fazem parte integrante desta Lei Complementar o glossário e os mapas em anexos:

- I. Mapa do Macrozoneamento;
- II. Mapa do Perímetro Urbano.

Art. 255. Fica estabelecido que o zoneamento físico-territorial do Município de Peruíbe, vigente até a publicação da presente Lei Complementar, continuará em vigor para o lançamento da taxa de coleta de lixo, até a edição de Lei que regulamente a matéria.

Art. 256. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

JOSÉ ROBERTO PRETO

Prefeito Municipal

Agroturismo: o agroturismo caracteriza-se pelo contato direto com o estilo de vida “camponês”, relacionados com a economia e a cultura local, aonde o trabalho é desenvolvido pelas famílias, em lotes maiores, com visão de comercialização da produção. Necessariamente, neste tipo de turismo a atividade está diretamente relacionada à produção rural, a propriedade desenvolve a atividade turística sem suprimir a tradicional atividade agrícola. O agroturismo envolve as atividades de lazer e valoriza os hábitos típicos do campo, preserva o meio ambiente, agrega valores aos produtos rurais, aumenta a auto-estima e principalmente a permanência das pessoas no campo.

Ciclovia: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.

Coefficiente de aproveitamento (CA): é a relação entre a área que se pode construir, ou seja, o Potencial construtivo do terreno (PC) e a área total do terreno (AT). É calculado pela fórmula: Potencial construtivo (PC) ÷ área total do terreno (AT)

Coefficiente de aproveitamento básico: é o número que indica o máximo de área

construída permitida num terreno, outorgado gratuitamente.

Coefficiente de aproveitamento máximo: é um número que indica o potencial construtivo adicional ao básico permitido num terreno, que poderá ser exercido mediante outorga onerosa, ou gratuita, através de recepção de potencial construtivo de outras áreas, e como resultado de Operações Urbanas Consorciadas. Para efeito de cálculo do Coeficiente de aproveitamento máximo do lote não serão computadas as áreas de garagem, poço de elevador, escadas, barrilete e casa de máquinas de elevador.

Coefficiente de aproveitamento mínimo: é um número que indica o mínimo de área construída que deve existir num terreno, abaixo da qual este terreno será considerado subutilizado.

Densidade construtiva: relação entre a área construída e a área de terrenos, glebas ou qualquer divisão do território (macrozona, zona, quadra, bacia, distrito, etc.).

Densidade demográfica ou populacional: relação entre o número de habitantes de determinada área e a área em questão (número de habitantes por hectare: hab/ha; número de habitantes por metro quadrado: hab/m²; número de habitantes por quilometro quadrado: hab/km², etc.).

Desmembramento: a divisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Empreendimentos de impacto: são aqueles que quando instalados, independente do porte, geram efeitos negativos sobre a infra-estrutura, sobre a paisagem, sobre a população residente local, sobre as atividades econômicas existentes e sobre o meioambiente.

Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

Fragmentação do território: divisão física do território definida por obstáculos construídos resultantes da implantação de empreendimentos de uso habitacional ou não-habitacional que causam dificuldades de mobilidade urbana e a descontinuidade das vias de circulação.

Gabarito: é a altura máxima da edificação, medida a partir do nível do ponto médio da guia até o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma, no plano da fachada, excetuando-se as obras de caixa d'água e casa de máquinas.

Gerenciamento Costeiro: o conjunto de atividades e procedimentos que, através de instrumentos específicos, permite a gestão dos recursos naturais da Zona Costeira, de forma integrada e participativa, visando à melhoria da qualidade de vida das populações locais, fixas e flutuantes, objetivando o desenvolvimento sustentado da região, adequando as atividades humanas à capacidade de regeneração dos recursos e funções naturais renováveis e ao não comprometimento das funções naturais inerentes aos recursos não renováveis.

Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins

urbanos.

Habitação de Interesse Social: é aquela destinada às famílias com renda igual ou inferior a três salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada ou com a renda estabelecida pelos programas Estaduais ou Federais.

Habitação de Mercado Popular: é aquela destinada às famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção privada.

Habitação Unifamiliar: implantação de uma unidade habitacional por terreno.

Habitação Multifamiliar: implantação de mais de uma unidade habitacional por terreno.

Incomodidade: a reação adversa de forma aguda ou crônica sobre o meio ambiente, natural e construído, tendo em vista suas estruturas físicas e sistemas sociais.

Infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, e solução de manejo de águas pluviais.

Infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica.

Investimentos de poder multiplicador: inversões que devem ser feitas, prioritariamente, em projetos cujo efeito maximize o aproveitamento dos recursos ociosos e/ou o suprimento de bens escassos. Esse efeito “multiplicador” traduz-se, geralmente pelo aumento de renda das famílias que trabalham no setor e no crescimento do comércio local.

Lote: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento.

Loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

Macrozonas: unidades territoriais definidas pelo macrozoneamento a partir das suas características de uso e ocupação do solo; disponibilidade de infra-estrutura básica, serviços públicos e equipamentos comunitários; condição sócio-econômica da população residente e condições ambientais. As macrozonas orientam a formulação das Políticas Públicas Municipais e servem de base para a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

Macrozoneamento: divide o Município em unidades territoriais (macrozonas, zonas especiais, setores, corredores, etc.) e é o referencial espacial para o uso, ocupação e urbanização do solo, para as Políticas Públicas Municipais e para os instrumentos do Estatuto da Cidade.

Mobilidade urbana sustentável: definida como resultado de um conjunto de políticas de transporte e circulação que visa proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, através da priorização dos modos não-motorizados e coletivos de transporte, de forma efetiva, que não gere segregações espaciais, socialmente inclusiva e ecologicamente sustentável. Ou seja: baseado nas pessoas e não nos veículos.

População flutuante: população composta de veranistas, turistas e trabalhadores proveniente de outras cidades do estado que durante os meses de dezembro a março residem na cidade.

População residente ou fixa: é aquela constituída pelos moradores em domicílios na data de referência de elaboração do Censo Demográfico. Considera-se como moradora a pessoa que tinha o domicílio como local de residência habitual e que, na data de referência, estava presente ou ausente por período que não tenha sido superior a 12 meses em relação àquela data, por um dos seguintes motivos: Viagens: a passeio, a serviço, a negócio, de estudos, etc; Internação em estabelecimento de ensino ou hospedagem em outro domicílio, visando a facilitar a freqüência à escola durante o ano letivo; Internação sem sentença definitiva declarada; Internação temporária em hospital ou estabelecimento similar; e Embarque a serviço (marítimos).

Potencial construtivo (PC): é a área que se pode construir num lote. É calculado pela fórmula: área total do terreno (AT) x coeficiente de aproveitamento (CA).

Regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, ur-

banísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

Sistema viário: de vias públicas, rurais e urbanas, tais como: ruas, avenidas, vielas, estradas, caminhos, passagens, calçadas, passeios, ciclovias e outros logradouros.

Sistemas produtivos perenes: sistemas produtivos de ciclo longo capazes de gerar atividades que produzem renda e empregos e organização da vida material para indivíduos ou grupos sociais.

Turismo cultural: a experiência humana e todas suas formas de manifestação são fatores culturais que podem se relacionar com a atividade turística conforme o grau de atratividade e conhecimento. A principal característica é conhecer diversas ou especificamente algumas manifestações culturais de uma localidade, sejam materiais e/ou imateriais produzidos pelo homem. Engloba a arquitetura, o folclore, história local, religião, gastronomia, entre outras formas de manifestação. Está relacionado a atividades culturais, o também chamado de Turismo Científico e de Eventos. Para aquele o elemento motivador é a realização de estudos e pesquisas científicas, enquanto esse é a realização de eventos de diversas naturezas.

Turismo de saúde: desde o século passado, hotéis de elevada categoria vêm sendo construídos nas proximidades de estâncias termiais. Esse tipo de turismo congrega pessoas que viajam por demandarem meios para manutenção e aquisição do estado sadio no aspecto físico e psíquico.

Turismo de sol e praia: turismo de lazer relacionado à utilização de cidades litorâneas, sendo as praias o elemento de principal atratividade. Esse tipo de turismo está bastante relacionado com atividade de veraneio, ou seja, onde o visitante usufrui de uma segunda residência no local visitado.

Turismo rural: esse tipo de turismo acontece no meio rural, porém não desenvolve atividades relacionadas diretamente com a produção agropecuária. Pode ser praticado tanto em hotéis fazendas luxuosos ou em simples alojamentos rurais, onde o ambiente é o próprio atrativo.

Verticalização da produção: forma eficiente de agregar valores a produção e a renda da família, via transformação da matéria-prima que tem na propriedade em algum produto para consumo final, como salames, geléias, compotas entre outros.

Via: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

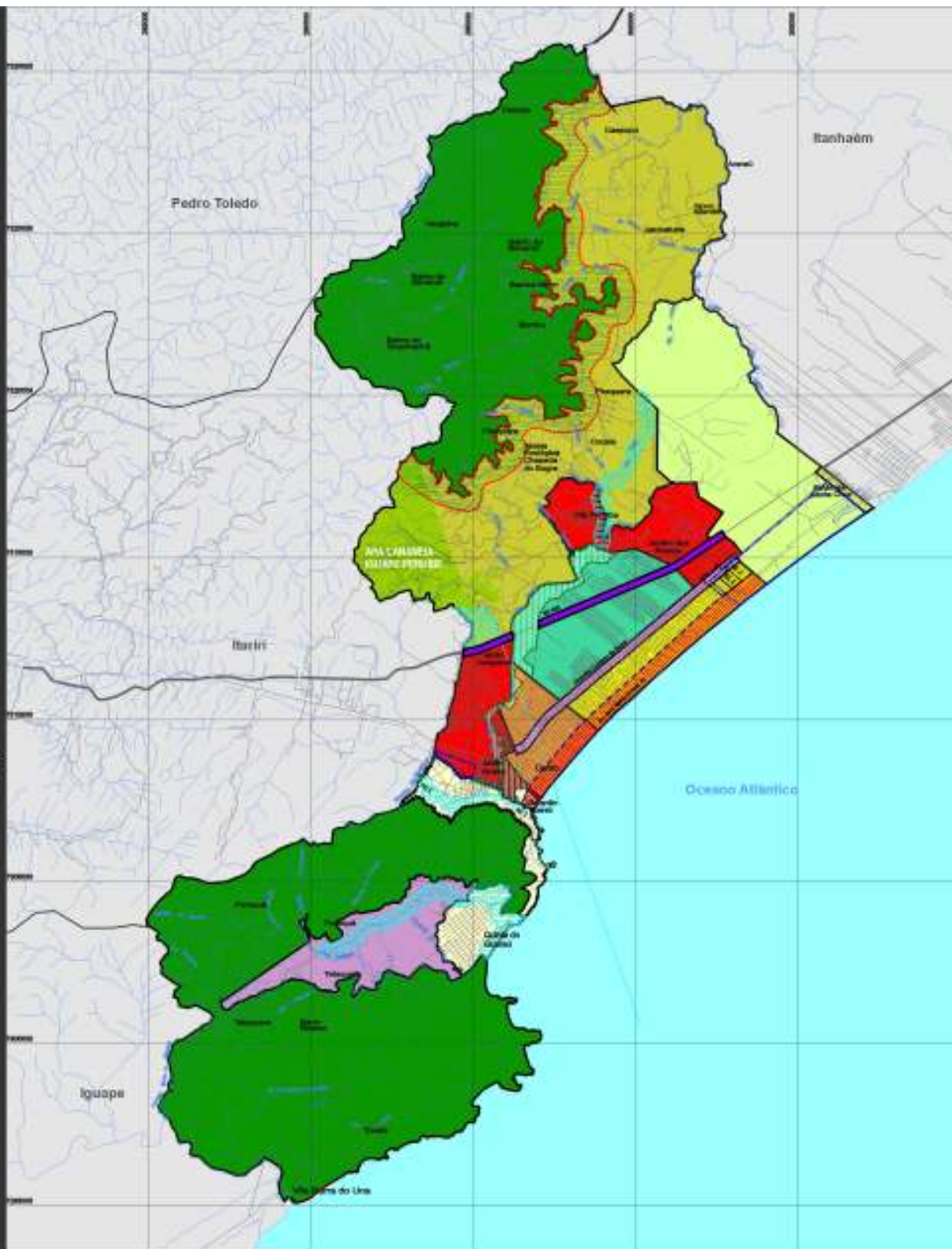
Zona Especial de Interesse Social: área urbana, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Zoneamento Ecológico-Econômico: o instrumento básico de planejamento que estabelece, após discussão pública de suas recomendações técnicas, inclusive a nível municipal, as normas de uso e ocupação do solo e de manejo dos recursos naturais em zonas específicas, definidas a partir das análises de suas características ecológicas e sócio-econômicas.

PLANO DIRETOR DE PERUIBÉ

ANEXO 01 - Macrozoneamento Municipal

01



Macrozonas

- Macrozona de Proteção Ambiental
- Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental
- Macrozona de Amortecimento de Junks
- Macrozona de Recuperação Urbana
- Macrozona de Qualificação Urbana
- Macrozona de Expansão Urbana Ordenada
- Macrozona Turística de Sol e Praia
- Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental

Zonas Especiais

- Zona Especial de Reserva Florestal Biológica
- Zona Especial de Interesse Turístico de Estância Santa Cruz
- Zona Especial de Lama Negra

Corredores Especiais

- Corredor de Indústria, Comércio e Serviços
- Corredor de Marginal da Ferrovia

Setores Especiais

- Setor Especial de Parques
- Setor Especial de Recuperação Ambiental
- Setor Especial de Amortecimento do Parque Estadual Serra do Mar
- Setor de Interesse Turístico
- Setores de Interesse Arqueológico
- Setor de Interesse de Preservação da Paisagem Urbana

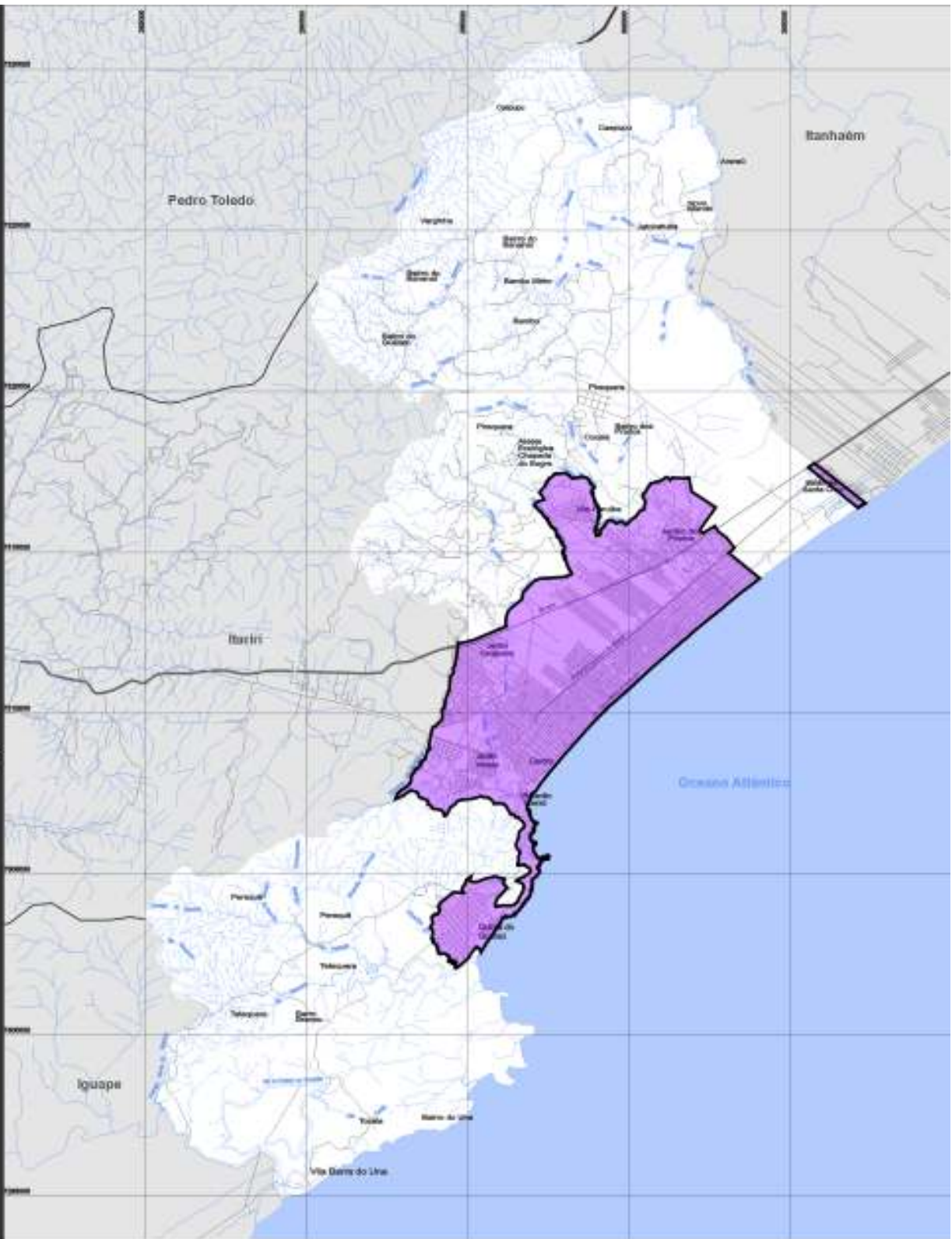
Escala gráfica
1 cm = 1,5 km




Convenção

- União do município
- Rodovia
- Assentado
- Ferrovia
- Hidrografia
- Oceano Atlântico





LEGENDA

 Perímetro Urbano

Escala gráfica
1 cm = 1,2 km



Convenção

-  Limite do município
-  Rodovia
-  Arruamento
-  Favela
-  Hidrografia
-  Oceano Atlântico





Seminários de abertura do Plano Diretor



Seminários de abertura do Plano Diretor



Leitura comunitária nas reuniões das etapas regionais



Audiência pública central

Realização



Prefeitura Municipal de Peruíbe

Ministério das Cidades



Campanha Nacional

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
CIDADES DE TODOS



Apoio

