

OF/GP/Nº ____/2025

Batatais/SP, ____ de _____ de 2025.

Senhor Presidente,

Tem o presente, a finalidade de submeter à apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, por intermédio de Vossa Excelência, o anexo Projeto de Lei Complementar, que dispõe sobre o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Batatais.

Esperando poder contar com o indispensável apoio de Vossa Excelência e Nobres Pares, antecipo os agradecimentos e renovo protestos de elevada estima e consideração.

COM OS MELHORES CUMPRIMENTOS,

LUÍS FERNANDO BENEDINI GASPAR JÚNIOR
(JUNINHO GASPAR)
PREFEITO DE BATATAIS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
EDUARDO HENRIQUE RICCI
Presidente da Câmara Municipal de Batatais
BATATAIS/SP

Batatais, ____ de _____ de 2025.

Mensagem nº ____/2025.

Assunto: Projeto de Lei Complementar dispendo sobre o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Batatais e dá outras providências.

Senhor Presidente,

Encaminhamos, para consideração e deliberação de Vossa Excelência e dos demais nobres Vereadores, o anexo Projeto de Lei Complementar, dispendo sobre o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Batatais e dá outras providências.

A aprovação de um novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial para o Município da Estância Turística de Batatais é de extrema importância para aprimorar as diretrizes para arranjo e estrutura da matriz urbana, estabelecendo as zonas residenciais, comerciais, industriais, áreas verdes, dentre outros espaços de zoneamento, considerando o presente e o futuro da cidade.

Deste modo, o projeto contribuirá para a adequada organização e ordenação do espaço urbano, evitando o crescimento desordenado e indisciplinado, além de fomentar o desenvolvimento econômico aliado ao planejamento urbano sustentável. Isso torna o Plano Diretor uma ferramenta fundamental para orientar o desenvolvimento urbano sustentável, garantindo o equilíbrio entre o crescimento econômico, a preservação ambiental e a qualidade de vida da população batataense.

A correção de distorções e a apresentação de novas diretrizes para o futuro do zoneamento urbano permitem incluir políticas de inclusão social, garantindo o adequado referenciamento de espaços seguros à moradia digna, à implantação do transporte público de qualidade, além de equipamentos públicos e serviços básicos para todos os cidadãos, independentemente de sua condição socioeconômica.

Ademais, o Plano Diretor permite instruir a previsão e o mapeamento adequado de áreas seguras, a fim de contribuir para a redução dos impactos de desastres naturais, por meio da restrição ou da regulamentação do uso do solo em áreas vulneráveis.

Do ponto de vista econômico, o projeto prestigia o incentivo ao desenvolvimento econômico sustentável do Município, de modo a identificar e instruir regras e diretrizes para instalação de indústrias, comércios, serviços, áreas de lazer e verdes, promovendo a criação de empregos e a geração de renda à população, por meio do fomento às condições ideais ao desenvolvimento local.

Soma-se a efetiva previsão de participação popular e o envolvimento da comunidade local, por meio de diversos instrumentos previstos em seu teor, que fazem com que o referido projeto garanta voz às demandas da sociedade e às necessidades da população, as quais são consideradas na definição e planejamento de políticas públicas urbanas.

Pelo exposto, o novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial garantirá o pleno desenvolvimento urbano sustentável, equilibrado e democrático, de modo a promover significativas melhorias na qualidade de vida e bem-estar da população do Município da Estância Turística de Batatais.

Assim, encaminhamos, para consideração e deliberação de Vossa Excelência e dos demais nobres pares, o Projeto de Lei Complementar, instituindo o novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município.

Valemo-nos da oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos da mais alta estima e distinta consideração.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Batatais, aos ____ de ____ de 2025.

LUIS FERNANDO BENEDINI GASPAR JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL
(JUNINHO GASPAR)

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Dispõe sobre o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Batatais e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS, ESTADO DE SÃO PAULO, DECRETA:

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. Esta Lei aprova, na Estância Turística de Batatais, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, nos termos do Estatuto da Cidade, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos artigos 6º, VIII, 9º, XII, 42, III, 47, § 2º, IV, 72, XXII, 163 e 164, todos da Lei Orgânica do Município da Estância Turística de Batatais.

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS E DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 2º. O desenvolvimento urbano e ambiental do Município tem como premissas:

I - o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos da Lei Orgânica do Município;

II - a prevalência do interesse coletivo sobre o interesse individual;

III - a gestão democrática do desenvolvimento urbano e ambiental;

IV - a vinculação do desenvolvimento urbano e ambiental à prática do planejamento;

V - a justa distribuição de benefícios e ônus para a população residente nas áreas urbanas municipais;

VI - a manutenção do equilíbrio ambiental, tendo em vista as necessidades atuais da população e das futuras gerações;

VII - a universalização da mobilidade e da acessibilidade;

VIII – o desenvolvimento econômico e social;

Art. 3º. São objetivos gerais do Plano Diretor de Ordenamento Territorial:

I - atender às necessidades de todos os habitantes quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de forma sustentável;

II - ordenar a ocupação do território municipal, segundo critérios que:

a) assegurem o acesso à habitação e aos serviços públicos;

b) garantam o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana;

c) evitem a ocorrência de impactos ambientais negativos e riscos para a população;

d) impeçam a retenção especulativa dos imóveis urbanos.

III - favorecer a integração municipal, promovendo o desenvolvimento econômico e assegurando padrões de expansão urbana compatíveis com o desenvolvimento sustentável do Município;

IV - proteger, preservar e recuperar o patrimônio ambiental e histórico do Município de Batatais;

V - melhorar a mobilidade urbana, favorecendo o desenvolvimento social e econômico do Município;

VI - construir um sistema de planejamento e gestão que promova a gestão democrática no Município;

VII - identificar responsabilidades a serem assumidas pelas diversas instâncias da administração pública e pelos principais fatores sociais da cidade;

VIII - garantir a plena acessibilidade em todos os espaços públicos, como a prédios públicos e aos particulares de uso público.

Art. 4º. O Plano Diretor de Ordenamento Territorial ajustar-se-á aos planos nacional, regional e estadual de ordenamento do território, devendo ser considerado no planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.

Art. 5º. As políticas e normas explicitadas nesta Lei têm por finalidade realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, bem como o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de todos seus habitantes.

Art. 6º. As estratégias propostas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial para o desenvolvimento urbano do Município são:

I - assegurar a instalação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes e para as atividades econômicas em geral;

II - propiciar a melhoria das unidades residenciais e a regularização urbanística, imobiliária, fundiária e administrativa dos aglomerados de habitações ocupadas por populações de baixa renda;

III - buscar a utilização adequada das áreas ociosas, promovendo o seu aproveitamento por meio de estímulos ou estabelecendo sua maior tributação;

IV - criar áreas especiais sujeitas a regimes urbanísticos específicos;

V - preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído;

VI - distribuição justa e equânime do custo da infraestrutura;

VII - complementar a ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle ambiental;

VIII - buscar apoio do poder público nas esferas estadual e federal para execução de serviços deficitários;

IX - assegurar o direito de acessibilidade, mobilidade e locomoção de todos os habitantes do Município mediante condições adequadas de acessos, oferta de transporte público e de condições seguras e satisfatórias para a circulação de pedestres, pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e veículos em geral;

X - promover o acesso dos habitantes do Município ao Sistema de Saúde;

XI - assegurar aos habitantes do Município aos Serviços de Educação, Cultura, Esportes e Lazer;

XII - assegurar e estimular o acesso dos habitantes do Município à informação em poder de órgãos públicos, bem como a participação das associações representativas da sociedade civil na formulação das políticas municipais;

XIII - estimular e dar efetividade às ações para o desenvolvimento do setor de turismo no Município.

Art. 7º. As estratégias de Desenvolvimento do Município complementam-se com a efetivação das diretrizes e medidas contidas nesta Lei e nas normas de uso e ocupação do solo e de parcelamento do solo urbano, constantes de leis municipais específicas.

Art. 8º. As funções sociais da propriedade são condicionadas às funções sociais da cidade e, para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social, deverá atender aos seguintes requisitos:

I - ser utilizada como suporte de atividades ou usos de interesses urbanos, que são:

- a) habitação;
- b) produção industrial e agrícola;
- c) comércio;
- d) prestação de serviços públicos ou privados;
- e) preservação do meio ambiente;
- f) preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural.

II - ter uso e ocupação compatíveis com:

- a) a oferta de equipamentos públicos e comunitários;
- b) a preservação do meio ambiente;
- c) o respeito ao direito de vizinhança;
- d) a segurança do patrimônio público e privado;
- e) a preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural.

Art. 9º. São partes integrantes e sistemáticas desta Lei:

I - ANEXO I: Mapa 01 - Macrozoneamento do Município de Batatais com a definição e descrição perimétrica do Perímetro Urbano; Mapa 02 - Zoneamento Urbano do Município de Batatais, e, Mapa 03 - Unidades de Planejamento da Área Urbana do Município de Batatais;

II - ANEXO II: Definições.

III – ANEXO III: Inventário do Patrimônio Cultural do Município de Batatais.

TÍTULO II **DA ESTRUTURA DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 10. O Macrozoneamento do Município de Batatais considera toda a sua área territorial.

Art. 11. O espaço urbano do município é dividido em 21 (vinte e uma) Unidades de Planejamento (UP), que estão delimitadas no Mapa 03, do Anexo I, a saber:

I - UP 1: Centro;

II - UP 2: Castelo;

III - UP 3: Santo Antônio;

IV - UP 4: Riachuelo;

V - UP 5: Vila Maria;

VI - UP 6: Araras;

VII - UP 7: Aeroporto;

VIII - UP 8: Santa Cruz;

IX - UP 9: Peixes;

X - UP 10: Cachoeira;

XI - UP 11: Bela Vista;

XII - UP 12: Garimpo;

XIII - UP 13: Alto do Cruzeiro;

XIV - UP 14: Desengano;

XV - UP 15: Joana;

XVI - UP 16: Tomba Carro;

XVII - UP 17: Cascalho;

XVIII - UP 18: Engenho da Serra;

XIX - UP 19: Prata;

XX - UP 20: Horto Florestal;

XXI - UP 21: São Pedro.

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

Art. 12. O Macrozoneamento fundamenta-se no mapa base do território do Município de Batatais e divide seu território considerando as condições do meio físico no que se refere:

I - à hidrografia;

II - à infraestrutura urbana, serviços públicos essenciais instalados e potenciais;

III - à situação consolidada do uso e ocupação do solo.

Art. 13. O Macrozoneamento do Município de Batatais está delimitado no Mapa 02, do Anexo I, e divide o seu território em quatro macrozonas, a saber:

I - Macrozona Rural (MR);

II - Macrozona Urbana (MU);

III - Macrozona de Preservação Ambiental (MPA);

IV - Macrozona de Expansão Territorial (MET).

CAPÍTULO III DA MACROZONA RURAL (MR)

Art. 14. A Macrozona Rural (MR) é composta pelas porções do território externas ao Perímetro Urbano e são destinadas ao uso agropecuário e de preservação ambiental, não sendo passíveis de parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV DA MACROZONA URBANA (MU)

Art. 15. A Macrozona Urbana (MU) é composta pelas porções do território internas ao Perímetro Urbano e são destinadas aos usos urbanos, sendo subdividida em oito zonas, que estão delimitadas no Mapa 02, do Anexo I, a saber:

I - Zona de Urbanização Preferencial (ZUP);

II - Zona de Recreio (ZR);

III - Zona Urbanizada (ZUR);

IV - Zona de Regularização Fundiária (ZRF);

V - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

VI - Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT);

VII - Zona de Interesse Econômico (ZIE);

VIII - Zona de Preservação Ambiental (ZPA);

CAPÍTULO V

DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (MPA)

Art. 16. A Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) é composta pelas porções do território externas ao Perímetro Urbano, pelas Áreas de Preservação Permanente (APP's) rurais, pelas reservas legais, pelos remanescentes e maciços florestais, e, pelo Complexo da Floresta Estadual de Batatais.

Parágrafo único. A Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) visa à preservação dos recursos hídricos, da paisagem natural e recuperada, da estabilidade geológica, da biodiversidade, do fluxo gênico de fauna e flora e a proteção do solo, assegurando o bem-estar das populações humanas.

CAPÍTULO VI

DA MACROZONA DE EXPANSÃO TERRITORIAL (MET)

Art. 17. A Macrozona de Expansão Territorial (MET) é composta pelas porções do território externas ao Perímetro Urbano e são destinadas à expansão da área urbana, sendo subdividida em duas zonas, a saber:

I – Zona de Expansão Urbana I, e;

II – Zona de Expansão Urbana II.

CAPÍTULO VII

DO ZONEAMENTO

Art. 18. Zoneamento, além de concentrar as funções urbanas, tem como objetivo o ordenamento territorial do Município de forma a permitir:

I - a identificação e exploração dos seus potenciais;

II - a preservação do patrimônio natural, arquitetônico, artístico, estético, histórico, paisagístico e turístico;

III - a contenção do espraiamento da área urbana;

IV - a minimização dos custos de implantação e manutenção da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais, além do aproveitamento da oferta de infraestrutura existente de forma a fomentar a atividade econômica;

V - a garantia da distribuição equitativa das funções urbanas;

VI - a articulação dos diferentes usos do solo urbano;

VII - a recuperação dos investimentos públicos que resulte em valorização imobiliária, utilizando-se, para tal fim, dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. São objetivos específicos das zonas:

I - otimizar e permitir o acesso à infraestrutura urbana instalada;

II - condicionar o crescimento urbano à capacidade de infraestrutura já instalada e à capacidade de oferta de infraestrutura urbana;

III - orientar o processo de expansão urbana;

IV - permitir o pleno desenvolvimento das funções urbanas do solo;

V - garantir o desenvolvimento da gestão da política urbana.

CAPÍTULO VIII

DA ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL (ZUP)

Art. 19. A Zona de Urbanização Preferencial (ZUP) é composta pelas porções do território Municipal que não foram parceladas e nem dotadas de infraestrutura básica, destinadas à implantação de novos empreendimentos.

§ 1º Os limites dos parcelamentos do solo a serem executados na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP) deverão distar a, no máximo, 500 m (quinhentos metros) do perímetro de outra área urbana consolidada e o desenho de seu traçado viário deverá obedecer às diretrizes viárias estabelecidas pelo Plano de Mobilidade Urbana do Município e pela Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

§ 2º A ampliação do Coeficiente de Aproveitamento (CA), para o aumento do Potencial Construtivo (PC) dos lotes, poderá ocorrer mediante os instrumentos de política urbana previstos nesta Lei.

CAPÍTULO IX

DA ZONA DE RECREIO (ZR)

Art. 20. A Zona de Recreio (ZR) é composta pelas porções do território Municipal que não foram parceladas e nem dotadas de infraestrutura básica, destinadas à implantação de áreas de lazer, chácaras de recreio e afins.

§ 1º Os limites dos parcelamentos do solo a serem executados na Zona de Recreio (ZR) deverão distar a, no máximo, 500 m (quinhentos metros) do perímetro de outra área urbana consolidada e o desenho de seu traçado viário deverá obedecer às diretrizes viárias estabelecidas pelo Plano de Mobilidade Urbana do Município e pela Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

§ 2º Não será permitida a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento (CA).

§ 3º Os imóveis que, incluídos na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), se caracterizem como vazios urbanos estarão sujeitas à aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade: o Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC), o Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo) e a Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

CAPÍTULO X DA ZONA URBANIZADA (ZUR)

Art. 21. A Zona Urbanizada (ZUR) é composta pelas porções do território Municipal consolidadas, ocupadas e dotadas de infraestrutura básica.

§ 1º Os limites dos parcelamentos do solo a serem executados na Zona Urbanizada (ZUR) deverão distar a, no máximo, 500 m (quinhentos metros) do perímetro de outra área urbana consolidada e o desenho de seu traçado viário deverá obedecer às diretrizes viárias estabelecidas pelo Plano de Mobilidade Urbana do Município e pela Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

§ 2º A ampliação do Coeficiente de Aproveitamento (CA), para o aumento do Potencial Construtivo (PC) dos lotes, poderá ocorrer mediante os instrumentos de política urbana previstos nesta Lei.

§ 3º Os imóveis que, incluídos na Zona Urbanizada (ZUR), se caracterizem como vazios urbanos estarão sujeitas à aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade: o Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC), o Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo) e a Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

CAPÍTULO XI DA ZONA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (ZRF)

Art. 22. A Zona de Regularização Fundiária (ZRF) é composta pelas porções do território Municipal caracterizadas por ocupação habitacional informal e por terrenos ocupados por loteamentos irregulares e clandestinos.

§ 1º Nesta zona não será permitida a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento (CA).

§ 2º O instrumento de regularização fundiária dos assentamentos localizados em área pública é a alienação ou a concessão de uso especial, através do direito real de uso, e, nas áreas particulares, a usucapião especial.

§ 3º Durante o procedimento, é necessária a interveniência da Administração Pública nos casos de transferência de direitos das áreas privadas objeto de regularização fundiária.

§ 4º A regularização fundiária de loteamentos irregulares e clandestinos não exime o seu promotor das responsabilidades e penalidades legais correspondentes.

§ 5º Os imóveis que, incluídos na Zona de Regularização Fundiária (ZRF), se caracterizem como vazios urbanos estarão sujeitas à aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade: o Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC), o Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo) e a Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

CAPÍTULO XII

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 23. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é composta pelas porções do território Municipal consolidadas ou ainda não parceladas, destinadas à implantação de empreendimentos habitacionais a serem ocupados por população de baixa renda.

§ 1º Os empreendimentos na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) poderão ser promovidos, tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada, ou em parceria, incluindo as operações urbanas consorciadas.

§ 2º Os limites dos parcelamentos do solo a serem executados na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) deverão distar a, no máximo, 500 m (quinhentos metros) do perímetro de outra área urbana consolidada e o desenho de seu traçado viário deverá obedecer às diretrizes viárias estabelecidas pelo Plano de Mobilidade Urbana do Município e pela Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

§ 3º Não será permitida a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento (CA).

§ 4º Os imóveis que, incluídos na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), se caracterizem como vazios urbanos estarão sujeitas à aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade: o Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC), o Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo) e a Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

CAPÍTULO XIII

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL E TURÍSTICO (ZIHCT)

Art. 24. A Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT) é composta pelas porções do território Municipal consolidadas e que detém interesse histórico, paisagístico, ambiental, arquitetônico, turístico ou cultural.

§ 1º Por conter áreas fundacionais e antigas da cidade, esta zona possui parâmetros urbanísticos que lhe garantem a preservação de suas especificidades morfológicas, naturais e construídas, visando o mínimo impacto sobre a infraestrutura existente.

§ 2º Os projetos elaborados e as obras executadas buscarão requalificar os espaços urbanos existentes na Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT) visando o resgate e a preservação da identidade e a história da cidade, assim como o seu potencial de atração turística.

§ 3º Na Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT) serão valorizadas as atividades relativas ao comércio, aos serviços e ao turismo, mediante:

I - a atenuação do conflito entre veículos e pedestres;

II - a padronização dos passeios e elementos de mobiliário urbano, inclusive os de comunicação visual, distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

III - o estabelecimento de horários diferenciados de funcionamento do comércio como incentivo às ações voltadas ao turismo;

IV - a adequação dos espaços públicos às normas de acessibilidade universal;

V - o incentivo ao uso diversificado e contínuo das ruas e espaços públicos;

VI - a valorização e preservação do ambiente natural dado através dos elementos instalados, bem como os reinseridos na paisagem.

§ 4º O Poder Executivo Municipal deverá resguardar os espaços históricos de valor arquitetônico, artístico, ambiental, cultural e turístico, de modo a incrementar a atividade econômica, principalmente o comércio e serviços, devendo ainda:

I - definir os padrões e modelos construtivos, em conjunto com o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Cultural (COMPHAC), de forma a evitar a descaracterização paisagística desta região;

II - requalificar os edifícios e seu entorno, no que couber, a fim de tornar a área de abrangência desta Zona Especial uma área de atrativo ao turismo.

§ 5º Os seguintes conjuntos de áreas públicas presentes na Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT) deverão ter prioridade para a elaboração de projetos e execução de obras de proteção e requalificação arquitetônica, urbanística e paisagística, a fim de tornar a área de abrangência desta zona uma área de atrativo ao turismo:

I - a Praça Cônego Joaquim Alves e entorno;

II - Lago Artificial "Ofélia Borges Silva Alves" e entorno;

III - o Eixo da Praça da Prefeitura Municipal "Dr. Paulo de Lima Corrêa" e da Praça da Câmara Municipal e Correio "Dr. Washington Luís";

IV - a área da antiga FEBEM;

V - o Parque Náutico da Cachoeira "Engenheiro Carlos Zamboni";

VI - a Estação Ferroviária e entorno;

VII - o Complexo do Centro de Eventos "Antônio Carlos Prado Batista" e Centro de Lazer do Trabalhador "Ary Braga Rezende";

VIII - a Praça Dr. Jorge Nazar e entorno;

IX - o Teatro Municipal "Fausto Bellini Degani", o Centro de Cultura Física de Batatais e entorno;

X - a Praça Dr. Fernando Costa e entorno;

XI - a Praça do Centro Universitário Claretiano "Padre Atílio Cosci" e entorno;

XII - a área do Bosque Municipal "Dr. Alberto Gaspar Gomes", da Igreja de Santo Antônio e entorno;

XIII - a área da sede histórica da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania (Rua Coronel Ovídeo, nº 508, Riachuelo) e entorno;

XIV - o principal Eixo Comercial da cidade que vai da Praça Dr. Fernando Costa até a Rua Coronel Joaquim Rosa, passando pela Rua Marechal Deodoro e pela Ladeira Dr. Mesquita.

§ 6º A execução de obras, mesmo em caráter de reforma ou manutenção, nos imóveis ou bens tombados ou especificados no Inventário do Patrimônio Cultural do Município de Batatais (Anexo III), peça integrante e sistemática desta Lei, deverão ter anuência prévia do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (COMPHAC) de Batatais.

§7º O COMPHAC fornecerá as diretrizes necessárias a toda e qualquer intervenção, sugerindo os padrões e modelos construtivos, de forma a evitar a descaracterização paisagística desta região, nos moldes da Lei n.º 1.816, de 06 de setembro de 1990 e suas alterações.

§ 8º Os imóveis e bens tombados são isentos da taxa de licença para execução de obras particulares.

§ 9º A ampliação do Coeficiente de Aproveitamento (CA), para o aumento do Potencial Construtivo (PC) dos lotes, poderá ocorrer mediante os instrumentos de política urbana previstos nesta Lei.

§ 10 Os imóveis que, incluídos na Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT), se caracterizem como vazios urbanos estarão sujeitas à aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade: o Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC), o Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo) e a Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

§ 11 As atividades, pontos de atratividade e a política de desenvolvimento turístico de Batatais estão contemplados no Plano Diretor de Desenvolvimento Turístico Integrado (PDDTI) da Estância Turística de Batatais, aprovado pela Lei n.º 3461, de 02 de agosto de 2016 e suas alterações.

CAPÍTULO XIV

DA ZONA DE INTERESSE ECONÔMICO (ZIE)

Art. 25. A Zona de Interesse Econômico (ZIE) é composta pelas porções do território Municipal consolidadas ou ainda não parceladas, destinadas à implantação de empreendimentos ligados ao exercício de atividades de promoção do desenvolvimento econômico instaladas ou a serem instaladas no Município.

§ 1º Os empreendimentos da Zona de Interesse Econômico (ZIE) poderão ser promovidos, tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada, ou em parceria.

§ 2º A ampliação do Coeficiente de Aproveitamento (CA), para o aumento do Potencial Construtivo (PC) dos lotes, poderá ocorrer mediante os instrumentos de política urbana previstos nesta Lei.

§ 3º Os limites dos parcelamentos do solo a serem executados na Zona de Interesse Econômico (ZIE) deverão distar a, no máximo, 500 m (quinhentos metros) do perímetro de outra área urbana consolidada e o desenho de seu traçado viário deverá obedecer às diretrizes viárias estabelecidas pelo Plano de Mobilidade Urbana do Município e pela Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

§ 4º Os imóveis que, incluídos na Zona de Interesse Econômico (ZIE), se caracterizem como vazios urbanos estarão sujeitas à aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade: o Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC), o Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo) e a Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

§ 5º Para minimizar os impactos nas áreas abrangidas pela Zona de Interesse Econômico (ZIE), devem-se observar as seguintes diretrizes:

I - elaboração de projetos de requalificação ambiental que contemplem medidas preventivas e mitigadoras;

II - implantação do plano de microbacias, para efeito de minimização dos problemas relacionados à drenagem de águas pluviais e consequentemente a erosão do solo e o assoreamento dos cursos d'água;

III - aproveitamento ou readequação da infraestrutura existente;

IV - valorização das atividades econômicas mediante a melhoria da segurança da área, inclusive na melhoria da sinalização viária, distribuição de energia elétrica e iluminação rural;

V - adequação dos serviços públicos de modo que as interferências nas atividades geradas sejam menos impactantes, sem prejuízo da economicidade.

CAPÍTULO XV

DA ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZPA)

Art. 26. A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) é composta pelas porções do território municipal caracterizadas:

I - pelas Áreas de Preservação Permanente (APP's) urbanas, existentes ou a serem recuperadas;

II - pelas Reservas Legais;

III - pelos remanescentes e maciços florestais;

IV - pelo Complexo da Floresta Estadual de Batatais;

V - pelos corredores ecológicos a serem construídos.

Parágrafo único. A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) visa à preservação dos recursos hídricos, da paisagem natural e recuperada, da estabilidade geológica, da biodiversidade, do fluxo gênico de fauna e flora e a proteção do solo, assegurando o bem-estar das populações humanas.

CAPÍTULO XVI DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA I (ZEU-I)

Art. 27. A Zona de Expansão Urbana Um (ZEU-I) é composta pelas porções do território Municipal que não foram parceladas e nem dotadas de infraestrutura básica, e é destinada ao crescimento ordenado da cidade mediante a aplicação desta Lei e das que tratam do planejamento urbano do Município.

Art. 28. O limite da Zona de Expansão Urbana Um se dá a partir de um quilômetro do perímetro urbano.

CAPÍTULO XVII DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA II (ZEU-II)

Art. 29. A Zona de Expansão Urbana Dois (ZEU-II) é composta pelas porções do território Municipal que não foram parceladas e nem dotadas de infraestrutura básica, e é destinada ao crescimento ordenado da cidade mediante a aplicação desta Lei e das que tratam do planejamento urbano do Município.

Art. 30. O limite da Zona de Expansão Urbana Dois se dá a partir de um quilômetro do perímetro da Zona de Expansão Urbana Um.

TÍTULO III DO ORDENAMENTO DO ESPAÇO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 31. O ordenamento do espaço urbano tem como objetivos:

I - direcionar o crescimento urbano;

II - estimular o desenvolvimento urbano de forma sustentável;

III - considerar a capacidade da infraestrutura, o relevo, as condições geológicas e pedológicas;

IV - definir os parâmetros urbanísticos a serem aplicados com base no adequado adensamento demográfico;

V - permitir a multiplicidade e diversidade de usos do solo;

VI - distribuir com igualdade os equipamentos, bens e serviços públicos municipais;

VII - promover o bem-estar, segurança e justiça social aos habitantes do Município;

VIII - promover a proteção dos bens de interesse histórico, artístico, arquitetônico e cultural do Município; e

IX – promover o desenvolvimento econômico, o trabalho humano digno e a geração de renda.

CAPÍTULO II

DA URBANIZAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 32. Serão definidas pela Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS): as categorias de uso do solo, as atividades, localização, incomodidade e medidas de mitigação, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, densidades líquidas dos lotes, taxa de permeabilidade, gabarito, recuos, quantidade de vagas de estacionamento, áreas mínimas dos lotes e suas respectivas testadas mínimas, dimensões mínimas do sistema viário, e, adensamento.

§ 1º As dimensões mínimas das ruas e avenidas que compõe o sistema viário serão estabelecidas na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

§ 2º As dimensões mínimas das faixas de desaceleração serão estabelecidas na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS) e sua disposição deverá obedecer às diretrizes viárias estabelecidas pelo Plano de Mobilidade Urbana do Município e pela Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

§ 3º Outras diretrizes relativas ao sistema viário existente e o seu prolongamento serão definidas no Plano de Mobilidade Urbana do Município.

§ 4º A localização das Áreas Institucionais, Sistemas de Lazer e Áreas Verdes dos novos parcelamentos deverão ser indicadas na Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU), de modo a não segmentar o desenvolvimento de vias de

grande fluxo e a considerar as preexistências locais, tais como a topografia, os cursos d'água e suas respectivas Áreas de Preservação Permanente (APP's).

§ 5º Os imóveis confrontantes com áreas de servidão de rodovias deverão respeitar as diretrizes e regramentos estabelecidos pelo Departamento de Estradas de Rodagem (DER), especialmente no que se refere à implementação de vias marginais e de acesso.

§ 6º As áreas com restrições à ocupação deverão ser objeto de normas especiais a serem instituídas na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

Art. 33. Incentivar-se-á a convivência dos múltiplos usos na cidade, observando-se, para tanto, as adequações das demandas ao sistema viário, aos regramentos referentes à acessibilidade, à infraestrutura urbana e às condições ambientais satisfatórias, utilizando-se das medidas necessárias para:

I - amenizar dos conflitos de vizinhança e trânsito;

II - adequar qualquer tipo de poluição;

III - possibilitar a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos bens culturais e a recuperação dos recursos naturais;

IV - estabelecer mecanismos para atuação conjunta do setor público e do privado, no alcance do cumprimento de transformações urbanísticas da cidade.

Art. 34. As condições de implantação dos usos serão condicionadas pela incomodidade gerada pela atividade e / ou adoção de medidas mitigadoras previstas na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

Art. 35. Considera-se incomodidade a reação adversa de forma aguda ou crônica sobre o ambiente natural e construído, tendo em vista suas estruturas físicas e sistemas sociais.

Art. 36. A obtenção das licenças ou das autorizações para implantação de obras e / ou atividades, de iniciativa pública ou privada, que tenham significativa repercussão, ou ainda, impactos adversos sobre o meio ambiente, infraestrutura urbana ou prestação de serviços públicos, deverão vir acompanhados de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), elaborados por profissionais devidamente habilitados, conforme disposto na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

Parágrafo único. A apresentação do EIV não desobriga o requerente à apresentação das licenças e demais documentos técnicos exigidos pelos órgãos competentes na esfera estadual e / ou federal.

Art. 37. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo na Macrozona Urbana do Município será definido pela Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS), variando de acordo com o estabelecido para cada Zona e respeitando os parâmetros de densidade populacional e infraestrutura disponível.

CAPÍTULO III DA URBANIZAÇÃO

Art. 38. Compete ao órgão municipal responsável pelo planejamento urbano do Município expedir a Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) para a implantação de novos empreendimentos, baseando-se, quando necessário, em pareceres de outros órgãos competentes.

Art. 39. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) deverá ser elaborada conforme disposto na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

CAPÍTULO IV DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 40. A política habitacional tem como objetivo permitir o acesso à moradia, bem como garantir infraestrutura urbana, equipamentos comunitários e condições de habitabilidade para a população de baixa renda.

Art. 41. A política habitacional terá como diretrizes básicas:

I - estimular formas de participação efetiva da comunidade e suas entidades representativas no estudo, encaminhamento e solução dos problemas habitacionais;

II - promover na execução dos programas habitacionais formas de participação dos beneficiados no gerenciamento e administração dos recursos, como autogestão, cogestão, entre outras;

III - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda;

IV - oferecer suporte técnico e jurídico à autoconstrução;

V - priorizar a remoção de unidades residenciais em condições de risco ou que interfiram na implantação de obras públicas, garantindo a recolocação em condições melhores de habitabilidade dentro da Política Habitacional do Município e a recuperação ambiental da área;

VI - promover a disponibilidade de áreas e a formação de estoque de terra para viabilização de programas habitacionais, além de áreas para o desenvolvimento cultural e de lazer;

VII - o Poder Executivo Municipal alocará recursos para investimentos em programas habitacionais destinados ao suprimento da deficiência das moradias de famílias de baixa renda.

Art. 42. Fica criado o Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS) que é o empreendimento imobiliário destinado à produção de habitação para a população de baixa renda cadastrada.

§ 1º Os EHIS poderão ser promovidos por órgão da administração direta ou indireta, ou pela iniciativa privada ou em ação consorciada, em especial os moradores, proprietários de terrenos ou associações e cooperativas de moradores.

§ 2º Para aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) com construção simultânea das moradias, será necessária a apresentação de projeto completo das edificações e do empreendimento.

§ 3º A emissão do Termo de Conclusão de Obra está condicionada à disponibilidade das edificações para moradia, preenchidos todos os requisitos legais de habitabilidade e ocupação.

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43. O objetivo da política urbana da Estância Turística de Batatais é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e, para tal, adotam-se os instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade e em especial os definidos neste capítulo:

SEÇÃO II DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 44. Aplicar-se-á o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 5º, da Lei Federal nº 10.257/2001 e suas alterações, os imóveis internos ao Perímetro Urbano do Município cujo solo urbano não esteja edificado, subutilizado ou não utilizado.

§ 1º Os imóveis citados no *caput* devem atender, no mínimo, às seguintes características:

I - ter área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

II - as áreas contíguas estejam consolidadas há mais de cinco anos;

II - estejam na condição descrita no *caput* a, no mínimo, cinco anos;

III - não cumprirem a Função Social da Propriedade.

Parágrafo único. Os procedimentos relativos à aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios deverão ser estabelecidos em legislação específica que deverá ser elaborada e aprovada em até um ano a partir da aprovação desta Lei.

SEÇÃO III DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 45. Em caso de descumprimento das obrigações e dos prazos previstos na Seção anterior, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, nos termos do artigo 7º, da Lei Federal nº 10.257/2001 e suas alterações, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Parágrafo único. Os procedimentos relativos à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo deverão ser estabelecidos em legislação específica que deverá ser elaborada e aprovada em até um ano a partir da aprovação desta Lei.

SEÇÃO IV DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 46. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257/2001 e suas alterações.

Parágrafo único. Os procedimentos relativos à aplicação da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública deverão ser estabelecidos em legislação específica que deverá ser elaborada e aprovada em até um ano a partir da aprovação desta Lei.

SEÇÃO V DA USUCAPIÃO ESPECIAL DO IMÓVEL URBANO

Art. 47. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nos termos do artigo 9º, da Lei Federal nº 10.257/2001 e suas alterações.

Art. 48. Os núcleos urbanos informais existentes, sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, nos termos do artigo 10º e seguintes da Lei Federal nº 10.257/2001 e suas alterações.

SEÇÃO VI DO DIREITO REAL DE USO

Art. 49. Nos programas e projetos habitacionais de interesse social, promovidos por órgãos da Administração Pública e desenvolvidos em áreas públicas, poderá o Poder Executivo Municipal conceder o direito real de uso, nos termos do art. 101, da Lei Orgânica Municipal, por até noventa anos, obedecendo também a Lei Federal nº 10.257/2001 e demais legislações pertinentes.

SEÇÃO VII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 50. O proprietário urbano poderá 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.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 51. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 52. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 53. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

SEÇÃO VIII DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 54. Ao Poder Executivo Municipal é conferida a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único. A preempção de que trata o *caput* deste artigo será averbada no registro imobiliário.

Art. 55. O Poder Executivo Municipal disciplinará o exercício do direito de preempção por Lei municipal específica, caso a caso.

Art. 56. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

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;

SEÇÃO IX DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 57. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar, de forma onerosa e mediante escritura pública, autorização para construir área superior àquela permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido para cada Zona da Macrozona Urbana do Município.

§ 1º A outorga onerosa poderá ser aplicada às edificações irregulares.

§ 2º Ficam estabelecidos os valores referentes à contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, para construir área superior àquela permitida pelo coeficiente descrito no *caput*:

I - Zona de Urbanização Preferencial (ZUP): três UFESP's por metro quadrado ou fração excedente;

II - Zona Urbanizada (ZUR): seis UFESP's por metro quadrado ou fração excedente;

III - Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT): dezoito UFESP's por metro quadrado ou fração excedente;

IV - Zona de Interesse Econômico (ZIE): três UFESP's por metro quadrado ou fração excedente.

SEÇÃO X DA OUTORGA ONEROSA DA ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 58. A urbanização em glebas atualmente identificadas como de uso do solo rural que são internas à Macrozona de Expansão Territorial (MET) ocorrerá mediante a alteração de uso do solo de forma onerosa.

Art. 59. A alteração referida no artigo anterior será implantada por majoração da taxa de licenciamento de obras particulares, a ser aplicada da seguinte forma:

I - glebas internas à Zona de Expansão Urbana Um (ZEU-I): acréscimo de quinze por cento na taxa referida no *caput*;

II - glebas internas à Zona de Expansão Urbana Dois (ZEU-II): acréscimo de trinta por cento na taxa referida no *caput*;

§ 1º Aplicar-se-á o percentual referente ao da maior porção, quando a gleba situar-se em mais de uma Zona de Expansão Urbana.

§ 2º A majoração da taxa de licenciamento não impede que sejam exigidas contrapartidas pelo Poder Executivo e nem da obrigatoriedade de implantação de infraestrutura a ser custeada pelo empreendedor.

SEÇÃO XI DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 60. Lei municipal disciplinará, especificamente, as Operações Urbanas Consorciadas, cuja realização dar-se-á por iniciativa do Poder Executivo Municipal ou mediante proposta do particular, desde que contemplado e observado o interesse público.

§ 1º Entende-se por Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de *design* e de obras a serem contempladas;

IV - o Pagamento por Serviços Ambientais, nos moldes da Lei n. 14.119, de 13 de janeiro de 2021, que institui a Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais.

§ 3º A partir da aprovação da Lei específica de que trata o *caput* deste artigo, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal, expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 61. A Lei municipal que disciplinará as operações urbanas consorciadas deverá contemplar, no mínimo:

I – a definição da área a ser atingida;

II – o programa básico de ocupação da área;

III – o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – a finalidade da operação;

V – o estudo de impacto de vizinhança e outros afins;

VI – a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nesta Lei;

VII – a forma de controle da operação, obrigatoriamente, compartilhado com representação da sociedade civil;

VIII – a natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 62. A lei municipal específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão de certificados de potencial adicional construtivo em quantidade determinada, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

SEÇÃO XII

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 63. Lei municipal específica poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, público ou privado, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei ou em legislação urbanística dela decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse ambiental, arquitetônico, cultural, histórico, turístico, paisagístico ou social;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º O direito de construir a ser transferido ou alienado será expresso em área edificável, resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido por esta Lei no lote ou gleba de origem, e somente poderá ser aplicado em propriedades dentro da Macrozona Urbana (MU).

§ 2º A área edificável do imóvel que receberá o potencial construtivo será limitada ao coeficiente de aproveitamento máximo da zona à qual o mesmo se situa.

§ 3º As autorizações do Poder Executivo Municipal serão oficializadas em certidão própria com prazo improrrogável de cinco anos contados a partir de sua expedição.

§ 4º A transferência ou a alienação do potencial construtivo deverá ser registrada na matrícula dos imóveis, incluindo as limitações administrativas impostas.

§ 5º Em caso de desapropriação de imóvel pelo Poder Público Municipal, o proprietário poderá receber os haveres, no total ou em parte, em potencial construtivo relativo ao direito de construir.

§ 6º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

SEÇÃO XIII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 64. A obtenção das licenças ou autorizações pertinentes para implantação de obras e / ou atividades, de iniciativa pública ou privada, que tenham significativa repercussão sobre o meio ambiente ou infraestrutura urbana, deverão vir acompanhados de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme estabelecido na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

Parágrafo único. A exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

SEÇÃO XIV DA ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

Art. 65. O Estudo Prévio de Impacto Ambiental aplica-se à construção, instalação, reforma, recuperação, ampliação e operação de atividades ou obras potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, de acordo com os termos das legislações federal, estadual e municipal.

SEÇÃO XV DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 66. O Poder Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pelas obrigações de que trata a Seção II deste Capítulo (Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórias), a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário.

Parágrafo único. Lei municipal disciplinará, especificamente, o Consórcio Imobiliário, devendo contemplar, no mínimo:

I – a forma pela qual o particular transfere a sua propriedade para o Poder Público;

II – o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário cujo valor não poderá ser superior ao valor da propriedade anterior à execução das obras.

TÍTULO IV DA MOBILIDADE URBANA

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 67. O sistema de mobilidade urbana tem por objetivo garantir as condições necessárias ao exercício da função urbana de circular, característica do direito de ir e vir, locomover-se, parar e estacionar, bem como:

I - reduzir as desigualdades e promover a inclusão social;

II - promover o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais;

III - assegurar as condições de circulação e acessibilidade necessárias ao desenvolvimento socioeconômico;

IV - proporcionar melhoria nas condições urbanas da população no que se refere à acessibilidade e à mobilidade, bem como otimizar a infraestrutura viária presente e a ser executada;

V - promover o desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;

VI - articular e compatibilizar o sistema municipal com os sistemas regional, estadual e federal;

VII - minimizar os conflitos existentes entre pedestres e veículos, automotores ou não, permitindo assim, um sistema que alie conforto, segurança e fluidez;

VIII - assegurar a mobilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

IX - consolidar a gestão democrática como instrumento e garantia da construção contínua do aprimoramento da mobilidade urbana.

Art. 68. O sistema de mobilidade municipal deverá obedecer às seguintes diretrizes:

I - integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito do Município;

II - criação de um sistema contínuo, com transição funcional gradativa e, balanceado em termos de capacidade;

III - hierarquização da rede viária, de modo a possibilitar critérios diferenciados de projeto para cada categoria de via;

IV - controle do surgimento da instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego;

V - integração entre os modos e serviços de transporte urbano;

VI - integração das estradas estaduais ao sistema de mobilidade do Município;

VII - qualificação da circulação e do transporte urbano, para equilibrar os deslocamentos na cidade e atender às distintas necessidades da população, através das seguintes medidas:

a) prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;

b) fluidez do tráfego, redução do tempo de viagem, dos custos operacionais, das necessidades de deslocamento, do consumo energético e dos impactos ambientais;

c) mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;

d) incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes;

e) priorização de projetos de transporte público coletivo estruturadores do território e indutores do desenvolvimento urbano integrado;

f) garantia de sustentabilidade econômica das redes de transporte público coletivo de passageiros, de modo a preservar a continuidade, a universalidade e a modicidade tarifária do serviço;

g) elaboração do Plano de Mobilidade Urbana do Município;

VIII - disciplina do tráfego de veículos de carga, reduzindo seus efeitos na fluidez do tráfego;

IX - retirada do tráfego de passagem da área central.

Art. 69. Para efeito desta Lei e dos planos complementares, programas e projetos relacionados à mobilidade urbana, especialmente quando da elaboração do Plano de Mobilidade Urbana, considerar-se-á:

§ 1º A hierarquização do sistema viário contemplando, no mínimo, as seguintes categorias:

I - vias arteriais: correspondem as principais vias da área urbana e promovem a interligação entre os bairros da cidade, o centro e as rodovias de acesso;

II - vias coletoras: correspondem as vias que coletam e distribuem o tráfego interno dos bairros, alimentando o sistema arterial;

III - vias locais: correspondem a todas as vias utilizadas para o acesso direto às edificações residenciais ou destinadas às atividades econômicas, com tráfego exclusivamente local.

§ 2º Padrões para a implantação da rede cicloviária, contemplando, no mínimo:

I - o modelo e a extensão da rede cicloviária;

II - padrões de sinalização e orientação;

III - indicadores de desempenho e metodologia de acompanhamento do sistema;

IV - sua integração e harmonização com o sistema viário já existente.

§ 3º Os polos geradores de tráfego são os pontos cujas atividades urbanas intensificam deslocamentos e atraem grande número de veículos.

CAPÍTULO II DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I DA REDE VIÁRIA

Art. 70. Integram a rede viária do Município todas as vias existentes, bem como os equipamentos de sinalização e orientação.

Art. 71. O Plano de Mobilidade Urbana, a ser estabelecido por Lei Municipal, deverá determinar a hierarquia funcional da rede viária e sua expansão, visando sempre a garantir a segurança de pedestres, o transporte não motorizado e a fluidez do tráfego.

SEÇÃO II

DA REDE CICLOVIÁRIA

Art. 72. São objetivos da rede municipal de ciclovias:

- I - incentivar o uso da bicicleta como alternativa de transporte, saúde e lazer, além de instrumento de redução da poluição ambiental;
- II - prover condições físicas de pavimento e sinalização compatíveis com a segurança e o desembaraço dos deslocamentos;
- III - a integração das ciclovias com o restante do sistema viário.

CAPÍTULO III DO TRANSPORTE PÚBLICO

Art. 73. São objetivos do Sistema Municipal de Transporte Público:

- I - compatibilizar a oferta de transporte público com a demanda existente, para disponibilizar à população serviço com qualidade, regularidade, pontualidade, segurança e tarifa justa;
- II - integrar o sistema municipal de transporte coletivo com as linhas intermunicipais, principalmente as de relevância na integração regional;
- III - combater a clandestinidade;
- IV - padronizar equipamentos e sinalização de pontos de parada;
- V - garantir a utilização de veículos adaptados para atendimento a toda população, em especial os idosos e pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida;
- VI - divulgar os serviços prestados, especialmente as linhas existentes, seus respectivos percursos, horários bem como o valor da tarifa;
- VII - garantir a utilização de veículos adequados, seguros, limpos e confortáveis.

Art. 74. O Sistema Municipal de Transporte Público definirá:

- I - o modelo, estrutura e gestão do sistema municipal de transporte público;
- II - os critérios para permissão dos serviços e definição do modelo tarifário;
- III - os mecanismos de interligação do sistema municipal com os sistemas regional, estadual e federal;

IV - as distâncias, os padrões construtivos e de sinalização para os pontos de parada;

V - os indicadores de desempenho do sistema;

VI - a metodologia de acompanhamento e monitoramento do sistema;

VII - os prazos para ajuste e revisão dos valores da tarifa mediante estudos e critérios técnicos.

TÍTULO V

DA INFRAESTRUTURA URBANA E SERVIÇOS URBANOS

CAPÍTULO I

DA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

Art. 75. A infraestrutura urbana e serviços urbanos são de competência municipal ou de suas concessionárias e permissionárias.

§ 1º A infraestrutura urbana compreende:

- I - a malha viária;
- II - as redes de abastecimento de água;
- III - as redes coletoras de esgoto sanitário;
- IV - as redes de telefonia e comunicações;
- V - as redes de energia elétrica;
- VI - as redes de drenagem urbana.

§ 2º Os serviços urbanos compreendem os seguintes sistemas urbanos:

- I - de abastecimento de água;
- II - de coleta e destinação de resíduos líquidos;
- III - de coleta e destinação de resíduos sólidos;
- IV - de drenagem urbana e pavimentação;
- V - de telefonia e comunicações;
- VI - de geração e distribuição de energia;

VII - de iluminação pública.

§ 3º Todas as obras e ações dentro do território municipal deverão ter autorização expressa do órgão público municipal competente ou de suas concessionárias e permissionárias.

CAPÍTULO II DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 76. O Poder Executivo Municipal deverá:

I - incrementar sistemas não convencionais de coleta de lixo em áreas especiais de preservação ambiental e outros locais de difícil acesso;

II - incrementar o programa de coleta seletiva de resíduos sólidos domiciliares urbanos, inclusive nos equipamentos de uso comunitários;

III - garantir a disposição final dos resíduos sólidos, observando a legislação vigente, de modo a garantir a preservação ambiental;

IV - garantir a coleta, manuseio com segurança e disposição final dos resíduos hospitalares;

V - fomentar ações junto às indústrias para adequação da coleta, manuseio com segurança, reaproveitamento, reciclagem e disposição final dos resíduos industriais, de forma a alcançar a sustentabilidade do sistema e do meio ambiente;

VI - cumprir e fazer cumprir a Política Municipal de Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos e o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

CAPÍTULO III DO SISTEMA DE DRENAGEM URBANA

Art. 77. A canalização dos cursos d'água, quando necessária, será efetuada preferencialmente a céu aberto, visando a preservação desses elementos naturais na paisagem urbana.

Art. 78. As faixas mínimas de manutenção em cursos d'água, excetuadas as áreas consolidadas, devem respeitar as definições e parâmetros contidos na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

Art. 79. O Poder Público deverá cumprir e fazer cumprir o Plano Municipal de Saneamento Básico, instrumento da Política Municipal de Saneamento Básico do Município.

CAPÍTULO IV DO SISTEMA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art. 80. A Prefeitura Municipal fiscalizará e incentivará a empresa concessionária do serviço de Iluminação Pública, buscando a garantia da qualidade, eficiência e da eficácia do sistema de iluminação pública a um baixo custo para o contribuinte.

§ 1º Para a consecução destes objetivos, a Prefeitura Municipal deverá cobrar da empresa concessionária do serviço de Iluminação Pública, que, ainda que de forma escalonada, proceda à substituição dos atuais conjuntos de luminárias de iluminação pública por novos conjuntos mais eficientes, eficazes e com menor custo e frequência de manutenção, como forma de melhorar a iluminação pública já existente e promover a redução de custos e eficiência luminosa, em conformidade com as normas técnicas da ABNT;

§ 2º Todas as intervenções na infraestrutura do sistema de iluminação pública, a partir da publicação desta Lei Complementar, deverão atender o *caput* deste artigo e também a Lei Municipal nº 3.574/2019 que dispõe sobre rede de iluminação pública em novos loteamentos e empreendimentos imobiliários.

CAPÍTULO V DO SISTEMA DE TELEFONIA E COMUNICAÇÕES

Art. 81. A Prefeitura Municipal deverá obter da empresa concessionária do serviço de Telefonia e Comunicações a garantia da qualidade, eficiência e eficácia do sistema de telefonia e comunicações, coibindo, ainda, a poluição visual em suas instalações.

Art. 82. Os parâmetros para instalação de Estação de Rádio Base (ERB) estão estabelecidos na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

TÍTULO VI DA PROMOÇÃO ECONÔMICA

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 83. O Município, dentro de sua competência, promoverá a ordem econômica, com fundamento na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, com a finalidade de assegurar a todos a existência digna, observando as seguintes diretrizes:

I - dinamização da economia da cidade;

II - promoção do desenvolvimento econômico do Município através de medidas que elevem o padrão de qualidade de vida da população;

III - incentivo à instalação e à ampliação das atividades econômicas;

IV - promoção de condições favoráveis para melhorar o valor adicionado no Município;

V - promoção de condições favoráveis para aumentar a oferta de empregos no Município;

VI - promoção de condições favoráveis para o desenvolvimento dos setores de turismo, tecnologia, serviços, saúde, têxtil, mecânico, metalúrgico, agroindustrial e de confecções, a fim de tornar o Município de Batatais polo nessas áreas de atividades;

VII - elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Econômico, após a publicação desta Lei;

VIII - garantia do desenvolvimento econômico aliado ao desenvolvimento ambiental.

Art. 84. Com a finalidade de fomentar o desenvolvimento econômico será permitida a ocupação de edificações existentes, em forma de condomínio, por micro, pequenas e médias empresas.

CAPÍTULO II DA INDÚSTRIA

Art. 85. O Município, dentro de sua competência, promoverá o incentivo da atividade industrial, com os seguintes objetivos:

I - fortalecer e consolidar as indústrias existentes no Município;

II - garantir a qualidade de vida da população;

III - fomentar a economia de pequena escala.

Art. 86. Para atingir os objetivos expressos no artigo anterior, a promoção do incentivo às atividades industriais deverá observar as seguintes diretrizes:

I - firmar convênios, consórcios e parcerias visando a implantação de programas e projetos que estimulem a atração de investimentos para o Município;

II - garantir, por meio da Lei de Urbanização e Uso e Ocupação do Solo (LUUOS), espaço para futuras ampliações das indústrias existentes e para as que vierem a se instalar no Município;

III - promover um meio ambiente equilibrado;

IV - estimular a pequena e a micro empresa no Município;

V - incentivar a incubadora de empresas;

VI - criar programas de incentivo à implantação de indústrias com elevada utilização de mão de obra local;

VII - criar mecanismos para mitigar conflitos entre as atividades industrial e residencial;

VIII - utilizar novas tecnologias e recursos tecnológicos para agregação de valor aos produtos locais.

CAPÍTULO III DA AGRICULTURA

Art. 87. O Município, dentro de sua competência, promoverá a atividade agrícola, com os seguintes objetivos:

I - aumentar a qualidade de vida do homem do campo;

II - promover a inclusão social da população rural;

III - assegurar a qualidade ambiental na área rural;

IV - incentivar a implantação de agroindústrias;

V - garantir o escoamento da produção rural;

VI - incentivar as atividades agropecuárias para o desenvolvimento econômico e social do Município.

Art. 88. Para alcançar os objetivos expressos no artigo anterior, a promoção da atividade agrícola deverá observar as seguintes diretrizes:

I - criação e atualização constante do cadastro rural;

II - fornecimento de suporte técnico aos produtores rurais;

III - promoção de cursos de capacitação de mão de obra e alternativas de renda;

IV - promoção de programas de verticalização da agricultura familiar que agreguem valores à produção agropecuária;

V - apoio e incentivo ao pequeno e médio produtor agrícola;

VI - incentivo à formação de associações e cooperativas agrícolas;

VII - promoção de programas de educação ambiental;

VIII - promoção de programas de comercialização da produção agropecuária do Município;

IX - promoção da instalação da indústria de processamento e transformação da produção agropecuária do Município;

X - implantação e conservação de estradas vicinais;

XI – criação de convênios e parcerias com entidades correlatas promovendo o fomento das atividades agrícolas no Município.

CAPÍTULO IV DO TURISMO

Art. 89. O Município, dentro de sua competência promoverá a atividade turística com os seguintes objetivos:

I - promover o desenvolvimento do turismo no Município, gerando novas fontes de emprego e de renda e circulação de divisas;

II - incentivar e valorizar o potencial turístico do Município;

III - incentivar e atrair os investimentos voltados à infraestrutura turística;

IV - incentivar e subsidiar a qualificação e aprimoramento dos empreendedores e mão de obra voltada ao turismo.

Art. 90. Para alcançar os objetivos expressos no artigo anterior, a promoção da atividade turística deverá observar as seguintes diretrizes:

I - melhoria da infraestrutura de atendimento e serviços do turismo, com a instalação de equipamentos e mobiliário urbano, voltados para essa atividade;

II - criação de condições para estimular o turismo ecológico, rural e náutico;

III - estímulo do potencial econômico do entorno dos locais com significativo recurso natural, através do desenvolvimento de atividades turísticas e do manejo sustentado destes recursos;

IV - busca de parcerias e apoio da iniciativa privada para dotação de infraestrutura turística;

V - divulgação das potencialidades turísticas do Município, bem como do seu artesanato e produtos locais;

VI - atração e incentivo a investimentos em infraestrutura hoteleira e turística.

Parágrafo único. Além de atender ao *caput* deste artigo, o Poder Público deverá cumprir as diretrizes referentes a Lei Municipal nº 3.461/2016, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Turístico Integrado da Estância Turística de Batatais (PDDTI), e suas alterações.

CAPÍTULO V DO COMÉRCIO E SERVIÇOS

Art. 91. O Município, dentro de sua competência, promoverá as atividades de comércio e de serviços, com os seguintes objetivos:

- I - renovar, requalificar e fomentar o comércio local;
- II - promover o aumento da oferta de emprego no Município;
- III - incentivar e promover o comércio dos produtos produzidos no Município.

Art. 92. Para alcançar os objetivos expressos no artigo anterior, o estímulo às atividades de comércio e de serviços deverá observar as seguintes diretrizes:

- I - valorização da área central e criação de novos polos de comércio e serviços nos bairros e novos loteamentos;
- II - criação de programas de fomento ao comércio local, de modo a fortalecer e atrair novos investimentos;
- III - criação de critérios para localização de estabelecimentos comerciais de grande porte;
- IV - requalificação dos principais eixos comerciais da cidade, por meio de intervenções urbanas;
- V - incentivo às entidades associativas do comércio e serviços na promoção de eventos destinados ao desenvolvimento dessas atividades;
- VI - incentivo à criação de novos polos de desenvolvimento das atividades de comércio e serviços nos bairros e novos loteamentos;
- VII - incentivo à criação de polo de desenvolvimento em novas tecnologia no Município, inclusive no segmento de software e informática.

CAPÍTULO V DO ABASTECIMENTO ALIMENTAR

Art. 93. O Município, dentro de sua competência, promoverá as atividades de abastecimento, com os seguintes objetivos:

I - garantir o abastecimento alimentar;

II - controlar a qualidade dos produtos;

III - incentivar o processamento local dos produtos agropecuários produzidos no Município;

IV - incentivar o consumo de produtos agropecuários produzidos no Município.

Art. 94. Para alcançar os objetivos expressos no artigo anterior, a promoção das atividades de abastecimento alimentar deverá observar as seguintes diretrizes:

I - criação, requalificação e ampliação dos pontos de abastecimento, especialmente o mercado municipal, as feiras livres e os pontos de economia;

II - incentivo e promoção de programas de melhoria da qualidade do abastecimento;

III - fomentar e incentivar o desenvolvimento da agroindústria local;

IV - otimização do sistema de fiscalização e vigilância sanitária;

V - controle, com normatização e fiscalização da localização e do funcionamento de atividades de distribuição, estocagem, comércio e serviços voltados ao abastecimento da população.

TÍTULO VII DA QUALIDADE AMBIENTAL

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 95. Entende-se por qualidade ambiental as condições do conjunto dos elementos naturais e construídos existentes e utilizados para a convivência dos seres vivos, em especial o humano.

Art. 96. O Município, dentro de sua competência, buscará garantir o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, com os seguintes objetivos:

I - definir as áreas prioritárias de ação para a melhoria da qualidade ambiental, com a finalidade de assegurar a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos da Constituição Federal, da Constituição Estadual e da Lei Orgânica da Estância Turística de Batatais;

II - implementar as recomendações do documento resultante da "Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento", a Agenda 2020, bem como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e as metas universais da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU);

III - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente visando à satisfação das necessidades presentes, sem comprometimento da qualidade de vida das futuras gerações;

IV - proteger, conservar e recuperar o ambiente natural e construído, garantindo os espaços territoriais representativos do ecossistema existente;

V - proteger e monitorar a qualidade da água, do ar e do solo;

VI - preservar a vegetação nativa ou de interesse ambiental, considerando sua importância para a paisagem, para a conservação do solo e manutenção do ciclo ecológico;

VII - proteger a fauna, nesta compreendidos todos os animais silvestres, exóticos e domésticos, evitando a extinção das espécies e a crueldade no trato com os animais;

VIII - promover a educação e a conscientização ambiental;

IX - criar política de arborização municipal e seu manejo;

X - exigir dos empreendedores ações mitigadoras para empreendimentos que causem impactos ao meio ambiente natural e construído.

§ 1º Os custos provenientes das ações mitigadoras serão de exclusiva responsabilidade dos empreendedores.

§ 2º As atividades que requeiram Relatório Ambiental Preliminar (RAP) ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA) ou Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), conforme legislações pertinentes, serão analisadas pelo órgão estadual ou federal competente, cabendo a este aceitar e autorizar as compensações propostas para sanar ou minimizar os impactos ambientais.

CAPÍTULO II

DA IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Art. 97. O Município implementará a Política Municipal de Meio Ambiente em até dois anos a partir da publicação desta Lei, que estabelecerá para todo o seu território:

I - o inventário do patrimônio natural;

II - os mecanismos para proteção desse patrimônio;

III - a classificação e a delimitação das Unidades de Conservação, considerando:

- a) as Áreas de Preservação Permanente;
- b) as Áreas de Proteção Ambiental;
- c) as Áreas de Recuperação Ambiental;
- d) as possíveis áreas de salvamento arqueológico e antropológico;

IV - os padrões de uso e ocupação das:

- a) Unidades de Conservação;
- b) áreas contidas na Macrozona de Preservação Ambiental (MPA);
- c) áreas contidas na Zona de Preservação Ambiental (ZPA);

V - o planejamento da arborização urbana.

Art. 98. O Plano Municipal de Meio Ambiente, a ser elaborado pelo Poder Público, observará, no mínimo, as seguintes diretrizes:

I - proteção e monitoramento da qualidade dos recursos hídricos subterrâneos, mediante legislações federal e estadual específicas e pela fiscalização complementar de órgão municipal responsável, que deverão fazer o mapeamento e o controle de vazão dos poços profundos;

II - promoção do uso adequado e racional dos recursos hídricos superficiais, com a adoção de medidas especiais de proteção, com o reflorestamento das margens dos rios, lagos, nascentes e represas;

III - implantação de programas de educação ambiental, considerando:

- a) a qualificação de professores da rede de ensino;
- b) a conscientização da população, por meio da divulgação de relatórios dos trabalhos realizados, sobre a qualidade ambiental no Município, de dados e informações ambientais e da promoção de campanhas, programas, eventos e cursos;
- c) parcerias com universidades, organizações da sociedade civil (OSCs), setores empresariais, municipais e estaduais, para pesquisa ambiental;

IV - fiscalização das atividades modificadoras do meio ambiente;

V - implementação dos projetos de utilização da água de forma racional e equilibrada à produção;

VI - combate à poluição e ao lançamento de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, com parcerias para viabilizar as políticas referentes a resíduos de qualquer natureza, bem como o incentivo ao programa da coleta seletiva;

VII - controle do meio ambiente, garantindo posturas de combate ao lançamento inadequado de resíduos sólidos, líquidos e gasosos e o controle de emissão de ruídos;

VIII - criação de mecanismos de controle da sobrecarga da contribuição das águas pluviais.

Art. 99. Em até um ano a partir da publicação desta Lei o Município deverá readequar o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CONDEMA), criado pela Lei Municipal nº 1185/80 e suas alterações, que emitirá parecer opinativo sobre os novos parcelamentos de solo no Município.

Parágrafo único. Fica revogado o artigo 5º da Lei Municipal n. 3.075, de 08 de outubro de 2010.

Art. 100. As obras ou intervenções urbanas que tenham causado impactos ambientais deverão ser submetidas à análise do impacto causado, para adoção de medidas compensatórias.

Art. 101. Constitui parte da Política Municipal do Meio Ambiente, os Planos Diretores das Bacias dos Rios Sapucaí-Mirim / Grande e Pardo Médio, no trecho do Município de Batatais.

TÍTULO VIII DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 102. Equipamentos Sociais compreendem os equipamentos comunitários destinados ao atendimento da comunidade e correspondem aos serviços necessários de: educação, esporte, saúde, cultura, assistência social e sistema de áreas verdes e de lazer.

Art. 103. A distribuição dos Equipamentos Sociais deverá observar, no mínimo, os seguintes critérios:

I - atender a população de forma regionalizada, considerando as realidades e demandas avaliadas como prioritárias;

II - constituir ponto de referência para a população;

III - agrupar os equipamentos de modo a permitir a interação e integração entre eles.

Art. 104. O Poder Executivo Municipal deverá contemplar as necessidades da demanda por Equipamentos Sociais, considerando, no mínimo, os seguintes critérios:

I - o adensamento populacional das Unidades de Planejamento e seus indicadores socioeconômicos e especificidades;

II - a demanda presente e a futura para o adequado dimensionamento dos equipamentos existentes e a implantar;

III - a articulação dos equipamentos com a oferta de transporte público.

Art. 105. Os equipamentos sociais deverão ser destinados em localizações previamente definidas pelo Poder Executivo de modo a atender as demandas e se harmonizarem com o meio ambiente natural ou construído.

CAPÍTULO II DOS SERVIÇOS

SEÇÃO I DA SAÚDE

Art. 106. A prestação dos serviços de saúde terá por princípio:

I - garantir a igualdade das condições de acesso aos serviços de saúde;

II - adequar as políticas, diretrizes e prioridades à realidade e indicadores sociais;

III - ordenar os equipamentos de saúde de forma hierarquizada e de acordo com os padrões mínimos fixados pelo Ministério da Saúde;

IV - garantir a boa qualidade dos serviços prestados, investindo na disponibilidade e qualidade dos equipamentos e na formação permanente dos profissionais envolvidos;

V - desenvolver ações de promoção à saúde, prevenção, diagnóstico precoce, controle de epidemias, pronto atendimento e reabilitação;

VI - planejar ações de vigilância sanitária, epidemiológica, saúde do trabalhador que apontem à saúde coletiva;

VII - a gestão participativa dos serviços;

VIII - desenvolver programas, serviços e ações articulados às condicionantes locais e intermunicipais;

IX - incentivar o Programa de Saúde da Família;

X - prover, administrar e efetivar as políticas de dispensação de medicamentos em conformidade com a Legislação pertinente.

SEÇÃO II DA EDUCAÇÃO

Art. 107. A prestação do serviço de educação terá por objetivo:

I - ofertar condições para um atendimento escolar com qualidade dos equipamentos e do ensino;

II - valorizar e estimular o professor por meio da formação permanente, plano de carreira e condições de trabalho no processo educativo;

III - a gestão participativa do serviço;

IV - garantir a igualdade das condições de acesso e de permanência na escola;

V - garantir a acessibilidade e a inclusão da pessoa com deficiência à educação;

IV - a formação para a cidadania.

SEÇÃO III DA CULTURA

Art. 108. A prestação dos serviços relativos à cultura objetivará:

I - fortalecer, valorizar e resgatar as culturas populares do Município e da região;

II - fomentar a divulgação e preservação da cultura;

III - desenvolver as pesquisas antropológica, arqueológica, histórica, arquitetônica e documental, relacionadas ao Município;

IV - garantir a participação da comunidade no acesso à cultura;

V - otimizar o uso dos equipamentos existentes para a promoção da cultura;

VI - garantir a acessibilidade plena aos equipamentos e serviços.

SEÇÃO IV DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art. 109. A prestação dos serviços de assistência social terá por objetivo:

- I - proteger a família, a maternidade, a criança, o adolescente e o idoso;
- II - amparar as crianças e os adolescentes carentes;
- III - promover a integração e inclusão ao mercado de trabalho;
- IV - habilitar e reabilitar as pessoas com deficiência e promover sua integração à vida comunitária e ao mercado de trabalho;
- V - elaborar programas e projetos de combate à pobreza, com a finalidade de viabilizar as ações junto à população carente de assistência social;
- VI - integrar as ações entre o Poder Público e a sociedade civil, objetivando qualificar, incentivar e melhorar os benefícios e serviços da Assistência Social;
- VII - promover as políticas sociais de inclusão social, visando à universalização dos direitos sociais;
- VIII - utilizar as atividades esportivas e culturais como instrumento das ações sociais.

SEÇÃO V DO ESPORTE

Art. 110. A prestação dos serviços de esportes objetivará:

- I - fortalecer a ação esportiva e recreativa;
- II - incentivar a prática desportiva em todas as faixas etárias;
- III - divulgar a importância da prática desportiva;
- IV - incentivar e promover o paradesporto;
- V - usar o desporte como instrumento da política de promoção social;
- VI - formar e valorizar o atleta competidor;
- VII - requalificar e ampliar a rede dos equipamentos desportivos.

SEÇÃO VI DAS ÁREAS VERDES E SISTEMAS DE LAZER

Art. 111. Constituem sistemas de lazer os espaços públicos, distintos das áreas verdes, destinados aos propósitos de recreação, lazer e melhoria da qualidade ambiental urbana, podendo incluir nestas áreas, mobiliário urbano, pomares, áreas impermeáveis, vegetação exótica, dentre outros.

Art. 112. Constituem as áreas verdes os espaços públicos com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias ou equipamentos urbanos, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, preservação da biodiversidade, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística.

Art. 113. Os sistemas verdes compreendem os parques urbanos, as praças, os canteiros centrais, as rotatórias dos sistemas viários, as áreas de conservação, preservação e interesse ambiental.

Art. 114. A rede de parques e praças são espaços urbanos dotados de elementos naturais, construídos e paisagísticos, com a função de:

- I – estabelecer um marco da área urbana, servindo de referencial urbano;
- II - área de lazer ativo e contemplativo;
- III - área de encontro;
- IV - circulação;
- V - concentração popular para atividades correlatas;
- VI - promover a oferta de áreas verdes na área urbana.

Art. 115. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar um programa para o Sistema Municipal de Áreas Verdes e Sistemas de Lazer, com as seguintes diretrizes:

- I - qualificação desses espaços existentes no Município;
- II - elaboração de políticas de uso e ocupação desses espaços;
- III - elaboração do Plano de Arborização das ruas e demais espaços públicos.

§ 1º Pela Secretaria competente, o Poder Executivo Municipal promoverá a regularização das áreas verdes ou sistemas de lazer ocupados por uso institucional, e, a recondução, ao seu uso original, quando ocupados irregularmente por terceiros.

TÍTULO IX

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 116. A Estância Turística de Batatais deverá desenvolver suas atividades administrativas com base no processo de planejamento permanente, descentralizado e participativo, como instrumento de democratização da gestão da cidade, de estruturação da ação do Executivo, de orientação da ação dos particulares, mediante o seguinte:

I - adequar e modernizar a administração e integração das ações e dos investimentos públicos;

II - revisar o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, garantindo a participação popular, por meio de audiências públicas, convidando a população através de jornal de circulação local ou outras mídias com quinze dias de antecedência das audiências;

III - manter atualizadas as informações municipais, principalmente no que diz respeito aos dados físico-territoriais, socioeconômicos, cartográficos e cadastro técnico de interesse do Município, inclusive aqueles de origem externa à Administração Municipal;

IV - elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação de órgão da administração municipal e outros níveis de governo;

V - fundamentar no Plano Diretor de Ordenamento Territorial as alterações das normas urbanísticas;

VI - coordenar a elaboração das Leis orçamentárias compatibilizando os planos, programas e ações com os objetivos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial;

VII - efetivar o sistema de captação de recursos;

VIII - manter atualizado o sistema de acompanhamento de convênios e contratos e prover a disponibilidade de pessoal capacitado para operá-lo.

CAPÍTULO II DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO

Art. 117. O Conselho Municipal de Habitação e Urbanismo (COMHU) deverá ser criado pelo Poder Executivo Municipal por Lei específica em até um ano após a publicação desta Lei.

Art. 118. O COMHU tem caráter consultivo e deve garantir a gestão democrática da cidade e o sucesso das ações de política habitacional e desenvolvimento urbano.

Art. 119. São atribuições do COMHU:

I - monitorar a implementação das normas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e demais Leis urbanísticas vigentes, sugerindo, quando necessário, alterações das respectivas diretrizes;

II - analisar e opinar sobre as intervenções urbanas propostas para o Município e sobre os projetos a serem implantados nas Zonas Especiais.

Art. 120. O COMHU deve:

I - contar com a participação de representantes do Poder Executivo Municipal e da sociedade civil, indicados pelos respectivos setores representativos, nos termos definidos na Lei específica que criará o Conselho;

II - ser composto por membros efetivos e suplentes, nomeados por meio de Decreto do Prefeito Municipal, para mandato de dois anos, admitida à recondução;

III - reunir-se, no mínimo, uma vez a cada dois meses;

IV - receber suporte técnico e administrativo diretamente do órgão responsável pelo planejamento urbano do Município.

CAPÍTULO III DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 121. Como instrumento da gestão democrática da cidade, a participação popular deve ser garantida, devendo observar:

I - que o planejamento e a gestão das questões de interesse coletivo sejam realizados democraticamente;

II - a criação de mecanismos que permitam a participação da população no sistema de planejamento e gestão;

III - que as discussões da política urbana ocorram de forma permanente, configurando um processo de planejamento participativo;

IV - que o processo de planejamento articule-se com o processo de elaboração do Orçamento Participativo, analisando e opinando quanto aos projetos, obras, ações e atividades públicas e privadas.

Art. 122. São princípios básicos da participação popular:

- I - criar cultura de planejamento no Município;
- II - conscientizar os moradores quanto às propostas e contribuições para as intervenções urbanísticas;
- III - avaliar, de modo contínuo e participativo, a dinâmica da cidade;
- IV - extrair das discussões as decisões prioritárias e as ações urbanísticas de interesse de cada Unidade de Planejamento;
- V - participar do monitoramento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e das demais normas urbanísticas vigentes;
- VI - participar das decisões em relação aos investimentos em obras e sua prioridade.

CAPÍTULO IV **DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

Art. 123. A gestão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial deverá ser coordenada através de técnicos qualificados do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, assistidos pelo COMHU, e consiste em:

- I - acompanhar e fazer cumprir sua aplicação, articulando todos os setores da população envolvidos com a produção e ocupação do espaço territorial do Município;
- II - monitorar sua aplicação, analisando seus desdobramentos e registrando as novas necessidades para futuras revisões desta Lei.
- III - propor sua revisão sempre que se julgar necessário e indispensável ao melhor desenvolvimento econômico e social do Município, ou em conformidade com o estatuído no Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257/2001.

TÍTULO X **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 124. Toda documentação despachada antes da vigência desta Lei obedecerá ao regramento do tempo em que fora expedida, salvo se solicitado o cancelamento do processo administrativo pelo interessado.

§ 1º Observar-se-á o cancelamento de ofício em virtude do não atendimento dos prazos estipulados e / ou do vencimento de tais documentos.

§ 2º Os processos administrativos ainda sem despachos decisórios, protocolados em data anterior à da vigência desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação vigente à época de seu protocolo.

§ 3º As certidões sem prazo definido, notadamente as de Uso do Solo e de Diretrizes Urbanísticas (CDU) expedidas até a data da publicação desta Lei são válidas por 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua expedição, inadmitida sua prorrogação.

Art. 125. Entende-se por área ou porção urbana consolidada, para aplicação dos efeitos desta Lei, aquela que atende os seguintes critérios:

I - estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II - dispor de sistema viário implantado;

III - estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas;

IV - apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

V - dispor de, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a - drenagem de águas pluviais;

b - esgotamento sanitário;

c - abastecimento de água potável;

d - distribuição de energia elétrica e iluminação pública, e;

e - limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Art. 126. A regulamentação deste Plano dar-se-á por Leis que tratarão notadamente de:

I - urbanização, uso e ocupação do solo para fins urbanos;

II - disciplina dos instrumentos de política urbana;

III - Código de Obras e Edificações;

IV - Código de Posturas;

V - sistema de mobilidade urbana;

VI - Plano de Mobilidade Urbana;

VII - Política Municipal de Meio Ambiente e Plano de Meio Ambiente;

VIII - saneamento ambiental e drenagem urbana;

IX - desenvolvimento econômico e turístico;

X - formas de participação popular.

Art. 127. O Poder Executivo Municipal poderá regularizar as edificações existentes que se encontrem em desacordo com as Leis pertinentes, conforme definido no Código de Obras e Edificações.

Art. 128. Revogam-se as disposições em contrário, principalmente a Lei Complementar n.º 51, de 10 de agosto de 2020 e suas alterações posteriores.

Art. 129. Esta Lei entra em vigência na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS, EM ____ DE _____ DE 2025.

LUÍS FERNANDO BENEDINI GASPAR JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL
(JUNINHO GASPAR)

ORION FRANCISCO MARQUES RIUL JÚNIOR
CHEFE DE GABINETE DO PODER EXECUTIVO

ANEXO II – DEFINIÇÕES

Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Aglutinação: é a junção de glebas ou lotes, edificados ou não, para a formação de um único lote ou gleba.

Alinhamento predial: é a linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Ambiente: Espaço onde se desenvolvem atividades.

Ampliação: é a obra em acréscimo à edificação existente em uma mesma propriedade, ligada ou não à mesma, que no sentido horizontal ou vertical, formam novos compartimentos ou ampliam os já existentes. Considera-se como existente a obra aprovada e com respectivo habite-se. Em casos específicos, poderão ser admitidos como existentes as edificações aprovadas anteriormente ao ano de 1966 ou ainda aquelas que não possuem projeto aprovado e estejam averbadas em título registrado.

Andaime: é a estrutura de caráter provisório, destinada a permitir a sustentação dos materiais, ferramentas e operários da obra. Deve possuir dispositivos de segurança que evite a queda dos operários ou de coisas no solo.

Andar: é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

Área construída ou edificada: é a área de construção projetada sobre o plano horizontal do terreno, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos horizontais dos demais pavimentos ou piso, se existentes.

Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: são aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas.

Áreas dominiais: são áreas de propriedade da Administração Municipal não afetada a um uso específico, podendo ser transferidas ou destinadas ao interesse coletivo, nos termos definidos em regulamentação.

Áreas institucionais: são as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, reservadas no processo de parcelamento do solo.

Área ocupada: é a projeção, em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo.

Área privativa: é a área de uso exclusivo que engloba áreas úteis paredes internas, terraços jardineiras nos termos da ABNT NBR 12.721.

Área de Preservação Permanente (APP): é a parcela do território, de domínio público ou privado, a ser permanentemente preservada por possuir características especiais que uma vez modificadas acarretariam grande impacto no meio ambiente, cobertas ou não por vegetação nativa, e que tem a função ambiental de proteger os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, a fauna, a flora, assim como proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, e também outros espaços assim definidos como tal pelo Código Florestal Brasileiro Lei nº 12.651/2012.

Área remanescente: é a porção que se manteve indivisa após o parcelamento ocorrido em uma gleba, permanecendo a área remanescente como gleba.

Área útil: é a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização.

Arruamento: é a abertura de vias públicas ou logradouros, ou os seus prolongamentos, considerada parcelamento do solo na modalidade loteamento, devendo seguir os procedimentos inerentes a esta modalidade estabelecida nesta lei.

Ático andar situado acima do entablamento principal de um edifício e integrado à composição arquitetônica.

Átrio: acesso principal dos edifícios, normalmente utilizado para recepção.

Balanço: é a parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo. É o mesmo que projeção.

Balcão: é a construção em balanço, aberta, composta basicamente de um piso e de paredes ou gradis baixos, com peitoris como elemento de proteção, também aplicada a mesma definição para sacadas, terraços e congêneres.

Beiral: prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, não podendo ser utilizado como piso.

Calçada: Parte integrante da via, normalmente segregada e em nível diferenciado, pavimentada com material adequado à acessibilidade de pessoas, não destinada à circulação ou estacionamento de veículo, reservada ao trânsito de pessoas e, quando possível, a implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins compatíveis a pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Coeficiente de aproveitamento: calculado pela divisão entre área total construída pela área total do terreno, excluídas as áreas não computáveis definidas por lei.

Compartimento: divisão do ambiente.

Cota: é a medida assinalada, numericamente, das distâncias entre as linhas de um projeto.

Desenvolvimento sustentável: É o desenvolvimento que não esgota os recursos para o futuro, capaz de suprir as necessidades da geração atual, sem comprometer a capacidade de atender as necessidades das futuras gerações.

Diretrizes de loteamento: é o conjunto de regras básicas de abrangência urbanísticas e ambientais que devem ser cumpridas no processo de parcelamento do solo.

Divisa: é a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos e logradouro público.

Edícula: é a construção complementar à principal.

Edificação de uso unifamiliar: é a que constitui unidade independente, não integrante de um grupo de edificações projetadas e construídas em conjunto, e contendo apenas uma unidade autônoma residencial.

Edificação de uso multifamiliar: onde se desenvolve o uso habitacional e com várias unidades habitacionais no mesmo lote, normalmente constituído em condomínio seja na forma vertical ou horizontal.

Edificação residencial plurifamiliar: são duas ou mais unidades autônomas residenciais integradas numa mesma edificação vertical, de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como, corredores, escadas, vestíbulos, etc.

Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Equipamento: é o elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta integrando-se.

Equipamentos urbanos: são os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados, subdivididos em:

a) **equipamentos comunitários:** aqueles destinados ao uso de atividades sociais de educação, saúde, cultura, lazer, segurança, esporte, administração pública, assistência social e similares.

b) **equipamentos de infraestrutura:** aqueles destinados a abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, de energia elétrica pública e domiciliar, escoamento e coleta de águas pluviais, iluminação pública e rede de telefonia e fibra óptica.

Espaço livre: é a parte do lote não ocupada pelas projeções ortogonais, no plano horizontal do lote, das edificações nela existentes, com exceção dos beirais dos telhados, que não serão tomados em projeção quando menor ou igual a 60 cm.

Espaço livre aberto: é aquele cujo perímetro tem um de seus lados constituídos pelo alinhamento do lote, no todo ou parcialmente, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura igual ou superior às dimensões mínimas, estabelecidas por essa legislação, para áreas ou espaços livres abertos ou quando possuir abrigo para veículos ou área de serviço, desde que vazadas em ambas extremidades.

Espaços livres de uso público: são espaços de livre acesso ao público, destinados a práticas de lazer, recreação, contemplação, proteção paisagística e ambiental, manifestações cívicas e culturais, à convivência e as trocas, abrangendo as áreas verdes, as praças e similares.

Faixa de domínio público: é a área de terreno necessária à construção e operação de estradas, rodovias, ferrovias ou obras públicas e que se incorpora ao domínio público.

Faixa *non aedificandi*: é a faixa de solo onde está impedida a construção de edificações, porém, esta limitação não retira a propriedade do dono da terra, que pode utilizá-la em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida.

Fração ideal: é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

Frente do lote: é a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público.

Fundação: é a parte das edificações, geralmente subterrânea, que transmite ao solo as cargas da edificação.

Gabarito: é a altura máxima da edificação, medida em metros lineares a partir do nível do ponto médio da guia do passeio público até o plano horizontal que passa pelo ponto mais elevado (assim considerado o ponto mais alto do pé-direito do último pavimento) dessa edificação, no plano da fachada, excetuando-se as obras de caixa d'água e casa de máquinas. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos, nas condições descritas.

Gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei.

Guia: é o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via pública.

Habite-se: é o documento que autoriza a ocupação de edificação, expedido pela Prefeitura Municipal. O mesmo que Auto de Vistoria.

Infraestrutura básica: é o conjunto de medidas técnicas e implantação de serviços e equipamentos necessários para o funcionamento adequado da estrutura urbana destinados ao abastecimento de água potável, à disposição adequada de esgoto sanitário, à distribuição de energia elétrica, a solução de manejo de águas pluviais, ao esgotamento sanitário, à pavimentação, à implantação de meios fios e sarjetas e às soluções para a coleta seletiva de resíduos sólidos.

Infraestrutura complementar: é o conjunto de medidas técnicas e implantação de serviços e equipamentos complementares para o funcionamento adequado da estrutura urbana, porém não se configurando elementos básicos, tais como a iluminação pública, a rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, a rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

Legalização: é a aprovação de construção executada em desacordo com a legislação vigente.

Licença ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão competente estabelece as condições e restrições de natureza ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.

Licença urbanística: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e as restrições de natureza urbanística que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.

Logradouro público ou Logradouro: é toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população.

Lote: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro realizado ou de obtido via judicial ou extrajudicial, todos nos termos da lei.

Loteamento de chácaras de recreio: é a modalidade de loteamento implantado em áreas específicas do Município e conforme as áreas mínimas descritas nesta Lei.

Loteamento de sítio de recreio: é a modalidade de parcelamento do solo implantada na zona rural, após a devida descaracterização por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cujo Módulo Rural mínimo é de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), ou outro por ele definido.

Marquise: é a estrutura em balanço que se sobressai do alinhamento vertical da edificação, com finalidade de cobertura e que não se configure como sacada, não podendo ser utilizado como piso.

Mezanino: é o pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois, aberto para o ambiente do piso inferior, pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e em conformidade com seu uso, ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento.

Moldura: é a saliência que adorna o edifício edificações, justaposta e fixada à construção.

Normas Técnicas (Brasileiras): são normas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, órgão oficial, que com relação à edificação é encarregado de padronizar dimensões, especificações técnicas de materiais e de serviços, métodos de avaliação, de ensaios e de dosagens e procedimentos para elaboração e apresentação de projetos.

Obra: é a realização de trabalho em imóvel, desde seu início até a sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Passeio público: é a parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separado por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinadas à circulação de exclusiva de pessoas e, excepcionalmente de ciclistas.

Pavimento: é o conjunto de compartimentos situados no mesmo nível numa edificação, é o plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou andar térreo e subsolo. Cada um dos pisos de uma edificação.

Pé direito: é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento, se o piso e/ou teto não forem horizontais, a altura média entre ambos será o pé-direito.

Porão: é o espaço da edificação e situado imediatamente sob o pavimento térreo.

Possuidor: quem possui o direito de posse.

Proprietário: pessoa física ou jurídica em nome de quem o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como divisas o próprio loteamento.

Rampa: inclinação da superfície de piso longitudinal ao sentido de caminhamento, para efeito desse código, considera-se rampa quando esta apresenta declividade igual ou superior a 5% (cinco por cento).

Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote, sendo área não edificante, isto é, afastamentos da edificação aos

alinhamentos das divisas do lote. Pode ser frontal (em relação à testada do lote), laterais (em relação às divisas laterais) e de fundos (em relação à divisa de fundos do terreno).

Reforma: é a obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, volumetria.

Regularização: regularização de construção sem aprovação, porém, executada de acordo com a legislação vigente.

Reparo: é a obra ou serviço destinado a manutenção de um edifício, sem implicar em mudança do uso, acréscimo ou supressão de área, interferência na estrutura, na compartimentação horizontal ou vertical e na volumetria.

Responsável pelo projeto: profissional legalmente habilitado para desenvolver e assumir a autoria do projeto.

Responsável Técnico: profissional legalmente habilitado para administrar, executar e orientar a execução da obra.

Restauro ou restauração: é a recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

Sacada: qualquer saliência que exceda o alinhamento vertical de um edifício, sem cobertura ou fechamento lateral, que serve de base para um guarda-corpo.

Saliência: é o elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação.

Sistema de áreas verdes e de lazer: é o conjunto de espaços livres sem edificações com uso público, destinado a cumprir a função de permeabilidade do solo, conservação da biodiversidade no meio urbano, do clima urbano e da qualidade do ar, assim como proporcionar o convívio social, o estímulo ao lazer e ao esporte, à recreação e à construção e preservação da paisagem natural e construída, composto por:

a) **Área verde:** parte do solo totalmente permeável e destinado ao plantio e manutenção de espécies arbóreas de espécies nativas, conforme legislação.

b) **Área verde no sistema viário:** é a vegetação de porte arbóreo e ornamental existente em calçadas, canteiros de vias, rotatórias cuja função é compor a

paisagem e proporcionar boa qualidade de vida, mas não podem ser computadas como doação de áreas verdes nos parcelamentos do solo.

c) **Área de lazer:** é o espaço livre podendo ser dotado de mobiliário de infraestrutura para caminhada, esportes, contemplação e lazer em geral, assim como sanitários públicos e demais edificações de infraestrutura e administração destes espaços, podendo também receber destinação paisagística e vegetação de qualquer porte, conforme legislação.

Sótão: é o pavimento situado abaixo da cobertura de um edifício e caracterizado pelo pé direito reduzido, normalmente utilizado para depósito, não considerado para efeito de cômodo de permanência prolongada.

Subsolo: andar inferior ao térreo.

Tapume: é a vedação provisória entre a edificação e o logradouro público.

Taxa de ocupação: porcentagem de área ocupada no terreno (relação entre a área de projeção ocupada pela edificação, num terreno, e a área desse mesmo terreno).

Telheiro: é a cobertura sustentada por colunas ou pilares, sem paredes.

Térreo: é o andar cujo piso seja o mais próximo, em diferença de nível, com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação.

Terraço: é o ambiente criado com a utilização da última laje com piso, com ou sem cobertura.

Testada: é a medida do lote, dada pelo alinhamento com o logradouro público.

Unidade autônoma: é a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei.

Uso comum: espaços, salas ou elementos, externos ou internos, disponíveis para o uso de um grupo específico de pessoas (por exemplo: salas em edifício de escritórios, ocupadas geralmente por funcionários, colaboradores e eventuais visitantes).

Uso público: espaços, salas ou elementos externos ou internos, disponíveis para o público em geral. O uso público pode ocorrer em edificações ou equipamentos de propriedade pública ou privada.

Vão livre: é a distância entre dois apoios, medida entre suas faces internas.

Varanda: ambiente interno e ou externo à edificação, cobertos com a finalidade de sombrear a edificação criando um ambiente de lazer, que compõe a arquitetura do edifício.

Via pública: é a faixa de domínio público destinada à circulação de veículos, pessoas e animais, compreendendo pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central.

Vistoria: é a diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por finalidade verificar as condições de uma obra ou edificação.