

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ....., de ..... de ..... DE 2016.

Dispõe sobre o Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos e revoga a Lei Complementar nº 175, de 18 de outubro de 2006.

O PREFEITO EM EXERCÍCIO DO MUNICÍPIO DE FERRAZ DE VASCONCELOS, **José Izidro Neto**, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, FAÇO SABER, que a Câmara Municipal APROVA e eu PROMULGO a seguinte Lei Complementar:

## TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, PRINCÍPIOS, CONCEITOS, FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E POLÍTICA URBANA MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

### CAPÍTULO I

DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º. Fica revisto e atualizado o Plano Diretor Municipal de Ferraz de Vasconcelos, na forma constante nesta Lei, em consonância com as Constituições Federal e Estadual e com o artigo 156 da Lei Orgânica do Município, em conformidade com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

### CAPÍTULO II

DOS CONCEITOS, PREMISSAS E PRINCÍPIOS

Art. 2º. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de planejamento, desenvolvimento e ordenação do território municipal para garantir o equilíbrio entre as funções sociais, econômicas, administrativas, ambientais e culturais e assegurar a função social da propriedade.

Art. 3º. Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Municipal e a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS deverão compatibilizar-se com os objetivos e diretrizes previstos nesta Lei.

Art. 4º. O Código Tributário municipal deverá utilizar-se dos instrumentos constantes no Plano Diretor para o desenvolvimento de políticas mais justas e socialmente equilibradas de tributação da terra urbana.

Art. 5º. Para a implantação, o controle e a adequação permanente de todas as atividades no Município face ao Plano Diretor, o Conselho da Cidade desenvolverá atividades de acompanhamento de sua implantação, assessorará o Executivo municipal e, para dirimir eventuais dúvidas, esclarecerá interpretações e proporá aprimoramentos.

### **Seção I** **Das Premissas**

Art. 6º. O Plano Diretor apoia-se nas seguintes premissas:

- I - priorização do desenvolvimento social e econômico;
- II - estímulo à criação de empregos e melhoria da renda;
- III - melhoria da acessibilidade de Ferraz de Vasconcelos, sobretudo nas ligações com os municípios vizinhos;
- IV - expansão das redes de infraestrutura urbana;
- V - melhoria da qualidade e preservação do meio ambiente;
- VI - expansão e melhoria dos serviços públicos municipais, com ênfase na educação, saúde e segurança;
- VII - expansão das áreas e equipamentos de lazer e cultura, sobretudo para os jovens;
- VIII - melhoria das condições das habitações da população de baixa renda e implantação de programa de regularização fundiária e urbanística;
- IX - participação popular nas políticas públicas;
- X - melhoria da identidade do Município e da autoestima de seus munícipes.

## **Seção II**

### **Dos Princípios**

Art. 7º. O Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos rege-se pelos seguintes princípios:

I - inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, a serviços e às políticas sociais, a todos os munícipes;

II - direito à cidade para todos, compreendendo o acesso à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

III - respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;

IV - transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização;

V - direito universal à moradia digna;

VI - universalização da mobilidade e acessibilidade;

VII - prioridade ao transporte coletivo público;

VIII - preservação e recuperação do ambiente natural;

IX - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle, ampliando a capacidade de gestão;

X - articulação do processo de planejamento municipal com o planejamento orçamentário e fiscal;

XI - participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA**

Art. 8º. A propriedade pública e a privada devem cumprir sua função social de acordo com o artigo 182 da Constituição Federal e na Lei federal nº 10.257, de 2001.

Art. 9º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I – as necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;
- II – a compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, os equipamentos e os serviços públicos disponíveis;
- III – a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e rural;
- IV – a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

#### CAPÍTULO IV DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 10. O objetivo da política urbana municipal definida pelo Plano Diretor é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de seus habitantes, mediante as seguintes ações:

- I - recuperar para a coletividade a valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público;
- II - racionalizar o uso da infraestrutura instalada, inclusive do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade e completando sua rede básica;
- III - promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas irregularmente;
- IV - reduzir os deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer;
- V – incorporar a iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da ampliação e transformação dos espaços públicos do Município, quando for de interesse público, subordinada às funções sociais da Cidade;
- VI – preservar, proteger e recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana;
- VII – proporcionar condições gerais para o melhor habitar e o desempenho de atividades econômicas, sociais e o pleno exercício da cidadania;
- VIII – garantir qualidade ambiental e paisagística;
- IX – facilitar o deslocamento e a acessibilidade com segurança e conforto para todos, priorizando o transporte público coletivo;
- X – prover a infraestrutura básica de informação e comunicação do Município;

XI – implementar políticas habitacionais e ambientais integradas, de forma a promover à população amplo acesso à moradia e a ambientes urbanos saudáveis e sustentáveis;

XII - promover a cooperação entre Ferraz de Vasconcelos, os municípios vizinhos e o Estado na definição de políticas integradas, planos, projetos, programas e normas de interesse comum, objetivando consolidar formas de gestão metropolitana para as questões e problemáticas regionais.

## CAPÍTULO V DOS EIXOS ESTRATÉGICOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 11. O Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos determina que os seguintes aspectos sociais, espaciais e ambientais são os mais relevantes para definição dos objetivos gerais e das estratégias de políticas urbanas:

- I - regularização fundiária;
- II - produção habitacional e controle das ocupações;
- III – preservação das águas da Bacia do Rio Guaió;
- IV - preservação ambiental e drenagens;
- V - áreas para equipamentos públicos;
- VI - zoneamento estrutural.

## CAPÍTULO VI DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA

Art. 12. A política urbana municipal obedecerá às seguintes diretrizes:

- I - o direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- II - a utilização racional dos recursos naturais de modo a garantir uma cidade social, econômica e ambientalmente sustentável para as presentes e futuras gerações;
- III - a gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural, principalmente aqueles que possam apresentar impactos negativos ao ambiente natural ou construído;

IV - a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, objetivando atender ao interesse social;

V - o planejamento do desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas nele instaladas, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e decorrentes efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VI - a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

VII - a ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e a evitar:

- a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
- b) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não-utilização;
- e) a poluição e a degradação ambiental;
- f) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;
- g) o uso inadequado dos espaços públicos;

VIII - a integração e complementaridade entre as atividades das áreas urbanas e de proteção ambiental, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico sustentável do Município;

IX - a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

X - a regularização fundiária e a correspondente urbanização de áreas ocupadas irregularmente, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, de uso e ocupação do solo e de edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XI - a revisão e a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a adequar as leis municipais à realidade urbana, bem como facilitar a compreensão desta legislação pela população;

XII - o retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente da legislação de uso e ocupação do solo.

TÍTULO II  
DA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR  
CAPÍTULO I  
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DO PLANO DIRETOR

Art. 13. Para financiar políticas de desenvolvimento, planos, programas, projetos, obras, serviços e atividades voltadas ao bem comum e ao desenvolvimento sustentável do Município o Poder Executivo municipal se utilizará dos seguintes instrumentos fiscais e financeiros facultados pela legislação:

- I - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;
- II - contribuição de melhoria;
- III - taxas e tarifas públicas específicas;
- IV - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- V - outorga onerosa do direito de construir;
- VI - transferências voluntárias da União e do Estado;
- VII - recursos provenientes de parcerias com o setor privado;
- VIII - recursos gerados por operações urbanas consorciadas;
- IX - financiamentos de bancos e instituições financeiras nacionais e internacionais;
- X - recursos voluntários de entes governamentais ou não governamentais;
- XI - fundos de habitação e de desenvolvimento urbano;
- XII - Fundo de Desenvolvimento da Região Metropolitana de São Paulo;
- XIII - outros tributos.

Art. 14. O Poder Executivo municipal, com o objetivo de promover o desenvolvimento urbano, fica autorizado a utilizar-se de instrumentos jurídicos e administrativos, tais como:

- I – parcelamento, edificação e utilização compulsória;
- II - desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública;
- III - servidão administrativa;
- IV - tombamento de imóveis ou do mobiliário urbano;
- V - transferência do direito de construir;

- VI - direito de preempção;
- VII - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- VIII - operações urbanas consorciadas;
- IX - consórcios imobiliários;
- X - concessão de direito real de uso;
- XI - concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII - limitações administrativas;
- XIII - instituição de unidades de conservação;
- XIV - instituição de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- XV - usucapião especial de imóvel urbano;
- XVI - direito de superfície;
- XVII - regularização fundiária e demarcação urbanística;
- XVIII - estudo prévio de impacto ambiental - EIA;
- XIX - estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV.

Art. 15. Os instrumentos mencionados neste Capítulo regem-se pela legislação que lhes é própria e poderão ser implementados imediatamente após a publicação desta Lei quando não dependerem de legislação específica.

§ 1º Havendo necessidade de edição de legislação complementar ou específica, o Poder Executivo, por sua iniciativa, elaborará e encaminhará à apreciação da Câmara Municipal projetos de leis cabíveis e expedirá os atos regulamentadores, quando necessários.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a Concessão de Direito Real de Uso - CDRU de imóveis públicos e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM poderão ser outorgadas coletivamente, na forma disposta em legislação própria.

§ 3º Os instrumentos previstos neste Capítulo, que demandem dispêndio de recursos por parte do Poder Executivo municipal, devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.



Art. 16. Fica garantida a participação ativa da sociedade civil na elaboração e acompanhamento das políticas urbanas e de desenvolvimento e do orçamento municipal, através das instâncias de participação, conforme o disposto nesta Lei.

## CAPÍTULO II DA INTERVENÇÃO PÚBLICA NA PROPRIEDADE URBANA

Art. 17. Considera-se subutilizado e passível de intervenção municipal para cumprir a função social da propriedade o imóvel localizado em área urbana que apresente pelo menos uma das seguintes características:

I - terreno sem edificação e não ocupado, em local servido por redes de infraestrutura;

II - terreno em zona densamente ocupada por uso habitacional, sem edificação ou ocupado por atividade de estacionamento, lavagem de autos, depósito a céu aberto e atividades assemelhadas;

III - edificação para fins habitacionais desocupada ou sem uso por período superior a cinco anos;

IV - terreno com edificação em condições precárias de conservação em local servido por redes de infraestrutura, sem ocupação, invadido, ou locado;

V - imóvel, ocupado ou não, localizado em área urbana e em débito com a municipalidade no pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, por período superior a cinco anos;

VI - imóvel abandonado, quando houverem cessados os atos de posse e o proprietário estiver com débitos fiscais por ao menos três anos.

Art. 18. O Poder Executivo municipal, para fazer valer a função social, prevista na Constituição Federal, na Constituição Estadual, na Lei Orgânica e neste Plano Diretor poderá intervir na propriedade urbana com as seguintes finalidades:

I - adequação do uso e ocupação do solo e das densidades populacionais às condicionantes legais de cunho ambiental e urbanístico e às redes de infraestrutura;

II - necessidade de implantação de infraestrutura ou de equipamentos urbanos ou comunitários;

III - necessidade de utilização de glebas ou terrenos situados em área urbana e não ocupados subutilizados ou ociosos para implantação de conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo município ou pelo estado;

IV - viabilização de programas de melhorias urbanísticas e/ou ambientais promovidos pelo Poder Público;

V - regularização fundiária ou urbanística de assentamentos e parcelamentos do solo efetivamente implantados até a data de promulgação desta Lei e situados nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas no Plano Diretor;

VI - regularização edilícia de moradias efetivamente implantadas nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas no Plano Diretor;

VII - necessidade de utilização de imóveis desocupados para uso temporário para abrigo de população desabrigada, em casos de calamidade pública.

Art. 19. As Áreas Verdes e Institucionais são consideradas de interesse público e social, desempenham essa função como harmonizadoras ambientais, sendo vedada sua utilização para outros fins, a não ser nos casos previstos em lei.

§ 1º As Áreas Verdes municipais ocupadas irregularmente poderão ser desafetadas e regularizadas nos termos da MP nº 2.220, de 04 de setembro de 2001 e da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e alienadas ou concedidas mediante autorização legislativa, na forma disposta na Lei Orgânica Municipal e em regulamento.

§ 2º As Áreas Institucionais são consideradas de interesse público e cumprem sua função social como sustentadoras das atividades urbanas e comunitárias, sendo vedada a alteração de seu uso, a não ser nos casos previstos em lei.

Art. 20. As Áreas Verdes e Institucionais, inclusive aquelas localizadas dentro dos perímetros de condomínios, loteamentos fechados ou assemelhados são considerados de interesse público e cumprem sua função social como sustentadoras das atividades urbanas e comunitárias.

TÍTULO III  
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL  
CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21. O Ordenamento Territorial de Ferraz de Vasconcelos se fará através de políticas públicas que compreendem a totalidade do Município, formada tanto de sua área urbana, como das áreas de proteção e recuperação ambiental.

Parágrafo único. O ordenamento territorial, conforme o previsto neste Plano Diretor, está definido no Macrozoneamento municipal, no zoneamento estrutural e na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS;

Art. 22. O uso e a ocupação do solo de todo o território municipal serão ordenados e regulados por legislação municipal específica, obedecidas as legislações federais e estaduais aplicáveis à matéria, sendo o Plano Diretor a peça básica de orientação às ações no Município, promovidas por agentes públicos ou privados.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo obedecerão ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, que somente poderá ser alterada mediante projeto de lei aprovado pela Câmara Municipal, devidamente embasado em estudos e pareceres técnicos fundamentados e aprovados previamente pelo Conselho da Cidade.

Art. 23. O ordenamento territorial será monitorado e fiscalizado para garantir que o desenvolvimento municipal se realize de forma a não comprometer a qualidade do meio ambiente.

Art. 24. As alterações do zoneamento, derivadas da dinâmica metropolitana, devem ser objeto de estudos específicos do Poder Executivo municipal para, em conjunto com o Estado e municípios vizinhos, buscar soluções conjuntas para problemas comuns a todos, evitando o desperdício de recursos.

Art. 25. A compatibilização do ordenamento do uso e ocupação do solo, junto aos municípios que fazem divisa com Ferraz de Vasconcelos, deve ser objeto estudo e ações de forma a se evitar a ocorrência de usos conflitantes e incompatíveis.

## CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 26. São objetivos do ordenamento territorial:

I - proporcionar condições gerais para o melhor habitar, o desempenho de atividades econômicas, sociais e o pleno exercício da cidadania;

II - estabelecer critérios e regulamentações técnicas de uso e ocupação do solo mais adequados a cada porção territorial do município;

III - garantir o desenvolvimento sustentável do município e a compatibilização do aproveitamento dos recursos naturais e da ocupação urbana com a capacidade ambiental e a infraestrutura existentes;

IV - promover melhorias na qualidade do meio urbano, incluindo-se a mobilidade, a segurança, a ocupação de vazios urbanos, a drenagem, a oferta de infraestrutura, a qualidade da paisagem;

V - garantir o acesso à habitação em locais que não comprometam a segurança da edificação e da população, o desenvolvimento social equilibrado, a mobilidade urbana e a qualidade ambiental;

VI - garantir a preservação de áreas de interesse cultural, histórico, paisagístico, arquitetônico, arqueológico, ecológico e ambiental local, em especial as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM, conforme definidas nas Leis Estaduais 898, de 18 de dezembro de 1975, 1.172, de 17 de novembro de 1976 e 9.866 de 28 de novembro de 1997, bem como as matas nativas e as Áreas de Preservação Permanente - APPs, definidas no Código Florestal, Lei Federal 12.651, de 25 de maio de 2012.

Parágrafo único. As áreas de interesse ambiental local e as áreas de especial interesse arquitetônico, paisagístico, cultural, arqueológico ou ecológico serão definidas em lei específica, regulamentada pelo Poder Executivo.

### CAPÍTULO III DO MACROZONEAMENTO

Art. 27. Fica criado o Macrozoneamento de Ferraz de Vasconcelos, relativo ao zoneamento estrutural do Município, conforme Macrozonas e Zonas indicadas no Quadro 01 - Macrozonas, do Anexo 01 desta Lei, que tem por objetivo ordenar o território e definir orientações para o uso e ocupação do solo, bem como orientar as políticas públicas ou privadas com reflexo no espaço territorial do município

Art. 28. Ficam criadas as seguintes Macrozonas:

I – Macrozona Urbana – MU;

II- Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental – MPRA.

§ 1º As Macrozonas do Município de Ferraz de Vasconcelos estão delimitadas no Mapa 14 - Macrozoneamento, do Anexo 02 desta Lei;

§ 2º Possíveis alterações nos limites das Macrozonas deverão ser feitas através de Lei municipal, embasadas em pareceres técnicos e com anuência do Conselho da Cidade.

Art. 29. As Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRMs existentes no Município de Ferraz de Vasconcelos são as definidas nas Leis Estaduais 898, de 1975, 1.172, de 1976 e 9.866, de 1997, com suas alterações, e estão localizadas em parte da Macrozona Urbana e em toda a Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, conforme Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 02 desta Lei.

§ 1º Deverão ser utilizadas as disposições legais mais restritivas de uso e ocupação do solo para os imóveis inseridos na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, conforme o previsto na legislação estadual.

§ 2º As ocupações irregulares existentes na Macrozona Urbana e na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental deverão ser objeto de regularização fundiária e urbanística, conforme procedimentos previstos nesta Lei e na legislação estadual e federal de regularização fundiária e de proteção ambiental.

Art. 30. Fica garantido o tombamento de edificações de valor arquitetônico, cultural, histórico ou turístico existentes na Macrozona Urbana e na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, desde que justificado através de estudos específicos.

Parágrafo único. Após a aprovação dos estudos previstos no *caput* deste artigo pelo Conselho da Cidade, o tombamento das edificações previstas neste artigo se efetivará através de Decreto do Poder Executivo.

#### CAPÍTULO IV DA MACROZONA URBANA – MU

Art. 31. A Macrozona Urbana - MU é composta pelas porções territoriais com predominância de funções e atividades de moradia, negócios, serviços e sistema viário de circulação e transportes.

§ 1º Parte da Macrozona Urbana também é abrangida pela APRM, conforme o disposto no artigo 29 desta Lei.

§ 2º A Macrozona Urbana será subdivida em zonas urbanas de acordo com as características locais de uso e ocupação do solo, da oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários, de acordo com o planejamento e com as diretrizes estabelecidas para cada compartimentação urbana.

§ 3º A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá os usos e os índices de ocupação para cada zona urbana localizada nesta Macrozona.

§ 4º Passam a ser consideradas regulares as áreas urbanizadas indicadas no Quadro 02, do Anexo 01 desta Lei.

§ 5º As chácaras e sítios de lazer existentes na Macrozona Urbana são consideradas como uso conforme, sendo vedada a alteração de uso sem autorização legislativa.

§ 6º Os terrenos localizados na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM, conforme o previsto no artigo 29 desta Lei, encontram-se obrigatoriamente sob a regulamentação da legislação estadual pertinente, independentemente do tipo de ocupação existente no terreno.

Art. 32. São objetivos da Macrozona Urbana:

I – promover a regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários e irregulares existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;

II - estimular a provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, de maneira a contribuir para a redução do déficit habitacional existente;

III- controlar os processos de adensamento construtivo em áreas não adequadas para urbanização ou sem infraestrutura;

IV – conter a ocupação urbana sobre as áreas de proteção e recuperação ambiental e de produção agrícola sustentável;

V - complementar e melhorar o sistema de mobilidade urbana, com integração entre os modos de transporte coletivo e de circulação de veículos e pedestres, dotando-o de sinalizações adequadas e condições de acessibilidade universal;

VI - estimular o adensamento construtivo e populacional onde este se mostrar viável, para melhor aproveitamento da infraestrutura instalada;

- VII – melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;
- VIII – ampliar a oferta de oportunidades de trabalho e emprego;
- IX – valorizar os bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso;
- X – realizar a manutenção das áreas verdes significativas existentes e a criação de corredores ecológicos.

Art. 33. Ficam definidas na Macrozona Urbana as seguintes Zonas:

- I - Zona Mista Adensável 1 – ZMA-1;
- II - Zona Mista Adensável 2 – ZMA-2;
- IV- Zona Mista 3 – ZM-3;
- V - Zona Mista 4 – ZM-4;
- VI - Zona Mista 5 – ZM-5;
- VII – Zonas Especiais, divididas em:
  - a) Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, subdividida em:
    - 1. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1;
    - 2. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2;
    - 3. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 3;
    - 4. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 4;
  - b) Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM;
  - c) Zona de Uso Controlado – ZUC;
  - d) Zona de Produção Agrícola Sustentável - ZPAS;
  - e) Zona de Ocupação Especial -ZOE;
  - f) Área de Intervenção Urbanística – AIU.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento básico da Macrozona Urbana será de 2,5 (C.A= 2,5) e o máximo obtido pela Outorga Onerosa de 5,0 (C.A = 5,0)

§ 2º Os índices e parâmetros urbanísticos serão definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

§ 3º As AIUs referem-se às categorias de planejamento localizadas na Macrozona Urbana, cujos territórios serão objeto de intervenções urbanísticas específicas, conforme o disposto no artigo 52º desta Lei.

§ 4º As Zonas da Macrozona Urbana estão inseridas no Mapa 15 - Zoneamento, do Anexo 02 desta Lei.

## **Seção I - Das Zonas Mistas Adensáveis 1 e 2**

Art. 34. A Zona Mista Adensável 1 – ZMA-1 corresponde às parcelas do território ocupadas pelo Centro e corredores comerciais, apresentando comércios e serviços, além de uso residencial, providas de infraestrutura básica e apresentadas as melhores condições de acessibilidade do Município, estando limitada às transposições da linha da CPTM.

§ 1º Na ZMA-1 as ações e atividades são destinadas prioritariamente para viabilizar condições adequadas de centralidade compatibilizadas com os usos de moradias existentes, possibilitando, assim, maior aproveitamento vertical dos terrenos disponíveis ou no desmembramento de lotes.

§ 2º Na ZMA-1 é permitida a instalação de comércios e serviços de pequeno e médio porte, conforme for definido na LUOS.

§ 3º A ZMA-1 está inserida no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 02 e na “Delimitação 1”, do Anexo 03 desta Lei.

Art. 35. A Zona Mista Adensável 2 - ZMA-2 corresponde às parcelas do território ocupadas por bairros residenciais, com ocorrência de comércio e serviços locais, providas de infraestrutura básica.

§ 1º Na ZMA-2 o uso predominante é habitacional, sendo permitidos os usos não residenciais que não representem incomodidade, conforme parâmetros a serem definidos na LUOS.

§ 2º Na ZMA-2 as ações e atividades são destinadas prioritariamente a viabilizar condições adequadas de moradia, além de possibilitar maior aproveitamento vertical nos terrenos disponíveis ou no desmembramento de lotes.

§ 3º Na ZMA-2 é permitida a ocorrência de comércio e serviços de âmbito local, conforme for definido na LUOS.

§ 4º A ZMA-2 está inserida no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 02, e na “Delimitação 2”, do Anexo 03 desta Lei.

## **Seção II - Das Zonas Mistas 3, 4 e 5 – ZM-3, ZM-4 e ZM-5**

Art. 36. A Zona Mista 3 - ZM-3 corresponde às parcelas do território ocupadas por bairros com mescla de usos residenciais, comerciais e serviços de porte



diversificado, providas de infraestrutura e equipamentos instalados ou a serem complementados.

§ 1º Na ZM - 3 as ações e atividades são destinadas prioritariamente a viabilizar condições adequadas de moradia, sendo permitidos os usos não residenciais definidos pela LUOS.

§ 2º Na ZM - 3 é permitida a ocorrência de comércio e serviço de grande porte, conforme for definido na LUOS.

§ 3º A ZM-3 está inserida no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 02, e na “Delimitação 3”, do Anexo 03 desta Lei.

Art. 37. As Zonas Mistas 4 – ZM-4 correspondem às parcelas do território ocupadas por áreas de uso predominantemente industrial, adequando-se aos usos residencial e comercial existentes, sendo providas de infraestrutura e equipamentos instalados ou a serem complementados.

§ 1º É vedada na ZM-4 a aprovação de parcelamentos para fins habitacionais ou outros usos não compatíveis com o industrial, conforme for definido na LUOS.

§ 2º São permitidas nas ZM-4 a ocorrência de comércio e serviço de médio porte já existentes, conforme for definido na LUOS.

§ 3º A ZM-4 está inserida no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 02, e na “Delimitação 4”, do Anexo 03 desta Lei.

Art. 38. São objetivos das Zonas Mistas 3 e 4:

I - promover a requalificação urbana dos bairros a partir de ações voltadas para a complementação de infraestrutura, implantação de equipamentos sociais, a requalificação dos espaços públicos e de lazer existentes;

II - melhorar as condições habitacionais e aumentar a oferta de novas moradias nas ZM-3s para impedir a ocupação informal das áreas industriais existentes;

III – fomentar o desenvolvimento econômico e a geração de empregos do Município.

Art. 39. As Zona Mista 5 – ZM-5 correspondem às parcelas do território destinadas prioritariamente às atividades industriais não poluentes de logística, armazenagem, montagem e atividades alfandegadas.

§ 1º Serão admitidos excepcionalmente os seguintes usos nas ZM-5:

I - habitacional de interesse social, conforme o definido para a Zona Especial de Interesse Social 4 – ZEIS 4;

II - comercial e de serviço de pequeno porte, conforme for definido na LUOS.

§ 2º A ZM-5 está inserida no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 02, e na “Delimitação 5”, do Anexo 03 desta Lei.

Art. 40. São objetivos da ZM-5:

I – estimular a oferta de emprego e melhorar a receita tributária do município;

II - contribuir para a diminuição do déficit habitacional do município com a produção de unidades habitacionais de interesse social;

III - promover a construção de novas moradias em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos em apoio às atividades previstas no artigo 13º;

IV – preservar os recursos naturais existentes, adequando os usos previstos às características do meio físico.

Art. 41. Para alcançar os objetivos previstos para as Zonas Mistas Adensáveis 1 e 2 e nas Zonas Mistas 3, 4 e 5 e assim atingir a implantação dos equipamentos públicos, a melhoria da infraestrutura urbana e a regularização dos assentamentos precários, serão utilizados instrumentos urbanísticos e jurídicos indicados no Estatuto da Cidade e nesta Lei.

### **Seção III - Das Zonas Especiais**

Art. 42. As Zonas Especiais de Ferraz de Vasconcelos são as previstas no inciso IV, do artigo 154º da Lei Orgânica de Ferraz de Vasconcelos e nesta Lei.

Art. 43. As Zonas Especiais da Macrozona Urbana caracterizam-se como áreas do território cujos parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo exigem tratamento diferenciado ao do zoneamento e classificam-se em 05 (cinco) tipos de Zonas e uma categoria de planejamento:

I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM;

III – Zona de Uso Controlado– ZUC;

IV – Zona de Produção Agrícola Sustentável – ZPAS;

V – Zona de Ocupação Especial – ZOE;

VI – Área de Intervenção Urbanística – AIU, como categoria de planejamento.

Art. 44. As taxas e impostos municipais incidentes sobre imóveis inseridos nas zonas especiais ZEIS e ZEPAM serão reduzidos em relação ao zoneamento do seu entorno imediato.

Parágrafo único. O percentual de redução a que alude o *caput* deste artigo será definido por ato do Executivo, podendo chegar a 100% (cem por cento) de redução nos casos das ZEISs e ZEPAMs em cujos terrenos não puderem ser dados outros tipos de uso.

Art. 45. É facultado ao Poder Executivo estabelecer, quando for necessário, novas Zonas Especiais de Interesse Social, além das indicadas nesta Lei, desde que aprovadas pelo Conselho da Cidade e lei específica.

#### **Subseção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**

Art. 46. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS constituem-se na categoria urbanística de acesso à terra urbana para as camadas economicamente menos favorecidas da população de Ferraz de Vasconcelos, correspondendo às áreas do território destinadas à promoção da política habitacional de interesse social e à regularização fundiária e urbanística de interesse social.

Parágrafo único. Entende-se por política habitacional de interesse social aquela destinada ao atendimento da população de baixa renda, cujos empreendimentos, assentamentos ou ocupações apresentem as seguintes condições:

I - sejam implantados pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal;

II - sejam gerados por investimentos da iniciativa privada, em parceria com o órgão municipal competente;

III – estejam parcelados ou ocupados irregularmente por população predominantemente de baixa renda.

Art. 47. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são classificadas em:

I - ZEIS 1: são as áreas públicas ou privadas inseridas na Macrozona Urbana, ocupadas predominantemente por assentamentos de população de baixa renda caracterizados por irregularidade fundiária, maior precariedade construtiva e de infraestrutura, onde o Poder Público deverá promover a regularização fundiária e urbanística de interesse social através de projetos específicos que se utilizarão de índices de uso e ocupação do solo diferenciados, conforme regras a serem dispostas no Plano Urbanístico específico, referendado pelo conjunto dos moradores e aprovado pelos órgãos competentes;

II – ZEIS 2: são as áreas públicas ou privadas inseridas na Macrozona Urbana, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda caracterizados por irregularidade fundiária, padrões construtivos mais consolidados e infraestrutura a ser complementada e passível de regularização fundiária e urbanística de interesse social a ser promovida pelo Poder Público através de projetos específicos que se utilizarão de índices de uso e ocupação do solo diferenciados, conforme regras a serem dispostas no Plano Urbanístico específico, referendado pelo conjunto dos moradores e aprovado pelos órgãos competentes;

III – ZEIS 3: são as áreas de loteamentos ou núcleos habitacionais existentes, consolidados e inseridos na Macrozona Urbana ocupadas por população de baixa renda, onde o Poder Público deverá promover a regularização fundiária e urbanística de interesse social aliadas à complementação de infraestrutura, mediante projetos específicos que se utilizarão de índices de uso e ocupação do solo diferenciados, conforme regras a serem dispostas no Plano Urbanístico específico, referendado pelo conjunto dos moradores e aprovado pelos órgãos competentes;

IV – ZEIS 4: são terrenos não edificados e demarcados na Macrozona Urbana para o atendimento da demanda de equipamentos públicos e unidades habitacionais do Município, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser dotados de urbanização, equipamentos públicos urbanos e comunitários, conforme regras a serem dispostas na LUOS.

§ 1º Para as ZEIS-4 será exigido, no mínimo, que 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais sejam classificadas como Habitação de Interesse Social, sendo que os 30% (trinta por cento) restantes podem ser destinados à habitação de mercado popular e para usos de comércio, serviços e institucionais.

§ 2º Os equipamentos públicos a ser implantados nas ZEIS-4 poderão servir à demanda local e ao seu entorno.

§ 3º Para os empreendimentos localizado nas ZEIS será exigida a implantação de infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários destinados à habitabilidade e qualidade de vida da população local.

§ 4º Para a regularização fundiária e urbanística de interesse social das áreas inseridas nas ZEIS 1, 2 e 3 será necessária a elaboração de Plano Urbanístico específico, conforme o previsto na Lei nº 11.977, de 2009, com suas alterações.

§ 5º O Plano Urbanístico mencionado no parágrafo anterior tem por objetivo promover a regularização fundiária e urbanística de interesse social e o estabelecimento de normas para a urbanização de cada ZEIS, integrando-a à estrutura urbana e do entorno e possibilitando o controle urbanístico.

§ 6º As ZEIS-1, 2, 3 e 4 estão inseridas no Mapa 15 - Zoneamento, do Anexo 02, e nas “Delimitações 6, 7, 8 e 9” do Anexo 03, desta Lei.

### **Subseção II - Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM**

Art. 48. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental- ZEPAM têm como objetivo preservar a riqueza e o patrimônio ambiental da Macrozona Urbana do Município.

§ 1º Nas áreas circunscritas pelas ZEPAMs o uso e a ocupação do solo serão restritos às atividades de pesquisa, educação ambiental, turismo e lazer de baixo impacto, como trilhas e clareiras, sendo vedados os usos habitacionais, industriais, comerciais, de serviço e institucionais.

§ 2º Para atingir as finalidades contidas no *caput* deste artigo ficam criados os Corredores Ecológicos, conforme o previsto na Lei 9.895, de 18 de julho de 2000, cujas áreas deverão ser aprovadas em leis específicas, mediante estudos técnicos de viabilidade, podendo ser utilizados os seguintes benefícios e instrumentos:

I – redução de taxas e impostos municipais incidentes nas ZEPAMs para o caso de preservação ambiental em que os imóveis não puderem ter qualquer outro tipo de uso;

II - utilização do instrumento urbanístico de Transferência do Potencial Construtivo mediante a apresentação de estudos técnicos de viabilidade e lei específica, cuja propriedade do imóvel permanecerá em nome de seu proprietário.

§ 3º As ZEPAMs estão inseridas no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 02, nos Mapas e na “Delimitação 14”, do Anexo 03 desta Lei.

### **Subseção III - Da Zona de Uso Controlado – ZUC**

Art. 49. As Zonas de Uso Controlado - ZUC delimitam os espaços livres remanescentes de chácaras e sítios localizadas na Macrozona Urbana e na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM, tendo como objetivo preservar a riqueza e o patrimônio ambiental da Macrozona Urbana do Município.

§ 1º As ZUCs estão inseridas no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 2, e na “Delimitação 13”, do Anexo 03 desta Lei.

§ 2º A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá as diretrizes urbanísticas para as áreas grafadas como Zona de Uso Controlado-ZUC.

### **Subseção IV - Da Zona de Produção Agrícola Sustentável – ZPAS**

Art. 50. As Zonas de Produção Agrícola Sustentável – ZPAS delimitam os espaços livres para produção de hortifrutigranjeiros localizadas na Macrozona Urbana - MU e na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental – MPRA, tendo como objetivo assegurar a continuidade das atividades produtivas agrícolas para a segurança alimentar do Município.

§ 1º A implantação de quaisquer atividades de produção agrícola e de criação de animais na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental deverá ser aprovada pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º As ZPASs estão inseridas no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 2 e na “Delimitação 12”, do Anexo 03 desta Lei.

### **Subseção V - Das Zonas de Ocupação Especial - ZOE**

Art. 51. As Zonas de Ocupação Especial – ZOE delimitam os seguintes equipamentos públicos:

- I - os cemitérios do Jardim Parque das Palmeiras, da Saudade e do Cambiri.
- II - a área do estabelecimento prisional da Fundação Casa.
- III - a área de transbordo de resíduos sólidos.

IV – Parque Municipal Nosso Recanto, Parque Municipal Cambiri, Parque Municipal Baxmann e Parque Municipal do Bandeirante.

Parágrafo único. As ZOE's estão inseridas no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 02, e na “Delimitação 11”, do Anexo 03 desta Lei.

EM ANÁLISE

## **Subseção VI - Da Área de Intervenção Urbanística – AIU**

Art. 52. A Área de Intervenção Urbanística - AIU constitui-se em categoria de planejamento para a revitalização e requalificação urbana em locais específicos do território do Município, alinhadas com as políticas municipais voltadas ao desenvolvimento urbano, econômico e social.

§ 1º As Áreas de Intervenção Urbanística - AIUs são as constantes da relação abaixo e estão indicadas no Mapa 16, do Anexo 02 desta Lei:

Estrada Stella Mazzucca;

Rua Antonio Rúvolo;

Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves;

Rua 13 de Maio;

Avenida Albino Francisco de Figueiredo;

Rua Tito Temporin;

Rua Anielo Paulilo;

Avenida 14 de Outubro;

Rua Santos Dumond;

Rua Iijima;

Estrada do Bandeirante;

Rua das Saudades;

Rua Marginal Direita;

Avenida José do Patrocínio;

Rua Julio de Carvalho;

Rua Paschoal Lobosco;

Rua Godofredo Osorio Novais;

Avenida Lourenço Paganuci;

Rua José Carlos Gracia;

Avenida Governador Jânio Quadros;

Avenida Brasil;

Avenida Luis Antonio de Paiva;

Estrada Ibrahim Tânios Abi Chedid;

Avenida Helmuth Hermann Hans Louis Baxmann;

Rua Manoel Sebastião;

Avenida Dom Pedro II;



Avenida 15 de Novembro;

Rua Itaquaquecetuba;

§ 2º Nas AIUs poderão ser utilizados todos os instrumentos urbanísticos indicados no Estatuto da Cidade, quando da execução dos projetos de intervenção.

§ 3º Deverá ser desenvolvido plano específico para cada AIU, conforme o indicado nesta Lei.

§ 4º Os planos específicos para as AIUs deverão ser analisados previamente pelo Conselho da Cidade e conter no mínimo os seguintes estudos, acompanhados de desenhos, ilustrações e material cartográfico:

I - delimitação da abrangência do AIU no território municipal;

II – identificação de infraestruturas, equipamentos e espaços livres de utilização coletiva de cada AIU;

III - identificação e articulação dos principais projetos e ações que serão desenvolvidos em cada AIU;

IV - estabelecimento dos princípios e das regras de uso do solo e dos edifícios;

V - ocupação e usos prioritários;

VI - critérios de intervenção nos elementos construídos e nos espaços livres;

VII - linhas estratégicas de intervenção, nos planos econômico, social e de requalificação urbana e paisagística.

§ 5º Os planos referidos neste artigo deverão ser aprovados pelos órgãos públicos competentes.

## CAPÍTULO V

### DA MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - MPRA

Art. 53. A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental – MPRA é composta por porções territoriais situadas ao sul da linha definida na Lei Estadual nº 1.172, de 1976, que delimita as áreas de proteção dos mananciais previstas na Lei Estadual nº 898, de 1975, e que estão localizadas na bacia hidrográfica do Rio Guaió, conforme demarcado no Mapa 15 – Zoneamento, do Anexo 02 desta Lei.

§ 1º A MPRA conta com áreas vegetadas, sítios e chácaras de recreio, ocupações irregulares e espaços de produção agrícola.

§ 2º A implantação de quaisquer atividades relativas à construção, produção agrícola e a criação de animais na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental deverá ser aprovada pelos órgãos públicos municipais e estaduais competentes.

Art. 54. Os terrenos localizados na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental encontram-se obrigatoriamente sob a regulamentação da legislação estadual de Proteção e Recuperação dos Mananciais, independentemente do tipo de ocupação existente no terreno.

Art. 55. São objetivos da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental – MPRA:

I - conservação e recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, biodiversidade, proteção do solo e regulação climática;

II - proteção da biodiversidade, dos recursos hídricos e das áreas geotecnicamente frágeis;

III - compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes de relevo, geológico-geotécnicas, com a legislação de proteção e recuperação aos mananciais;

IV - respeito à legislação referente à Mata Atlântica, à proteção e recuperação dos mananciais;

V - promoção de atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

VI - melhoria das condições ambientais e de habitabilidade nos assentamentos existentes, promovendo a compatibilização entre a preservação da qualidade ambiental e a garantia de moradias dignas e sua regularização;

VII - prevenção do surgimento de situações de risco e eliminação dos problemas existentes nas áreas com riscos geológico-geotécnicos e de inundações, bem como os decorrentes de solos contaminados;

VIII - articulação com municípios vizinhos para a construção de estratégias integradas de conservação e recuperação ambiental;

IX - criação de unidade de conservação de proteção integral na área do Cambiri.

## **Seção I – Das áreas da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental - MPRA**

Art. 56. Para os objetivos desta Lei, fica adotada a mesma classificação da Lei Estadual nº 9.866, de 1997, que trata das diretrizes e normas para as intervenções nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM:

I - Áreas de Restrição à Ocupação - ARO;

II - Áreas de Ocupação Dirigida – AOD;

III - Áreas de Recuperação Ambiental - ARA.

§ 1º As áreas da MPRA estão delimitadas no Mapa 15 - Zoneamento, Anexo 02 desta Lei.

§ 2º Os índices e parâmetros urbanísticos das áreas da MPRA serão definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, a ser encaminhada pelo Poder Executivo, conforme o previsto nesta Lei.

§ 3º Após a entrada em vigor da lei estadual específica para a Sub-região Hidrográfica Cabeceiras, onde está inserida a bacia do Rio Guaió, o Poder Executivo municipal procederá às adequações desta Lei e das demais normas legais de planejamento, uso, ocupação e parcelamento do solo com o objetivo de incorporar as diretrizes e normas ambientais e urbanísticas determinadas na lei específica indicada neste parágrafo.

Art. 57. As Áreas de Restrição à Ocupação - AROs são as definidas na legislação estadual como Áreas de Proteção Permanente – APP e aquelas de interesse para a proteção dos mananciais e para a preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais.

Parágrafo único. As Áreas de Restrição à Ocupação - AROs estão inseridas no Mapa 15 - Zoneamento, Anexo 02, e na “Delimitação 16” do Anexo 03, desta Lei.

Art. 58. As Áreas de Ocupação Dirigida - AODs são as definidas em lei estadual como de interesse para a consolidação ou implantação de usos agrícolas e urbanos, desde que atendidos os requisitos que garantam a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento das populações atuais e futuras.

§ 1º Para atender ao disposto neste artigo, o Poder Público deverá promover a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos subnormais e das atividades econômicas de baixo impacto, observada a legislação urbanística e ambiental pertinente.

§ 2º As Áreas de Ocupação Dirigida - AODs estão inseridas no Mapa 15 - Zoneamento, Anexo 02 e na “Delimitação 15” do Anexo 03, desta Lei.

Art. 59. As Áreas de Recuperação Ambiental - ARAs, conforme o previsto em lei estadual, são aquelas em que o uso e a ocupação do solo estejam comprometendo a fluidez, potabilidade, quantidade e qualidade dos mananciais hídricos, necessitando de intervenções de caráter corretivo.

§ 1º As ARAs, para os efeitos desta Lei, por suas características de uso e para a viabilização de sua regularização urbanística e fundiária, correspondem à ZEIS – 5, conforme o previsto no artigo 60º.

§ 2º As ARAs poderão ser reenquadradas em AOD ou ARO desde que comprovada sua efetiva recuperação ambiental, a ser atestada pelo órgão ambiental municipal e estadual competentes.

Art. 60. Os assentamentos precários localizados na MPRA e ocupados preferencialmente por população de baixa renda são caracterizados como Zona Especial de Interesse Social 5 - ZEIS 5, conforme demarcação contida no Mapa 15 – Zoneamento do Anexo 02 e na “Delimitação 10” do Anexo 03, desta Lei.

§ 1º Os assentamentos demarcados em ZEIS 5 são os caracterizados por irregularidade fundiária, precariedade construtiva e ausência de infraestrutura.

§ 2º Os assentamentos tratados neste artigo serão objeto de estudos para a regularização urbanística e fundiária de interesse social, conforme instrumentos previstos na legislação pertinente, ouvidos os órgãos públicos competentes.

§ 3º Para a regularização tratada neste artigo será dada prioridade às famílias moradoras de Ferraz de Vasconcelos, que serão cadastradas nos programas previstos na Secretaria Municipal de Habitação.

§ 4º Os espaços ocupados por assentamentos precários que forem recuperados poderão ser reenquadrados na categoria de AOD ou ARO, conforme dispuser o Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental - PDPA aprovado pelos órgãos estaduais competentes.

CAPITULO VI  
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Seção I – Diretrizes e disposições gerais de uso e da ocupação do solo**

Art. 61. São diretrizes de uso do solo:

- I - o controle do adensamento construtivo segundo a capacidade de suporte da estrutura viária;
- II - a promoção de adensamento construtivo e populacional, em áreas de urbanização em desenvolvimento, e que tenham capacidade de suporte da infraestrutura instalada;
- III - a promoção da regularização fundiária dos assentamentos habitacionais populares, garantindo acesso aos serviços e equipamentos públicos;
- IV – a requalificação dos espaços livres das drenagens para proteção e manutenção da qualidade ambiental;
- V - a recuperação, pelos instrumentos legais constantes do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, dos recursos advindos da valorização imobiliária resultantes das ações do Poder Público para a aplicação em obras de infraestrutura urbana, no sistema viário necessário ao transporte coletivo, na recuperação ambiental e na habitação de interesse social;
- VI - a criação e manutenção de um sistema de informações georreferenciadas, com dados sobre parcelamento, uso do solo e edificações para subsidiar a gestão tributária de uso e ocupação do solo; e
- VII - o desenvolvimento de programas de assessoria técnica, social, urbanística e jurídica para o atendimento da população de baixa renda com problemas de moradia.

Art. 62. Todas as categorias e subcategorias de uso e ocupação do solo permitidas serão determinadas em função da zona onde o imóvel se situa e da classificação da via para a qual tem frente, conforme for disposto na LUOS.

Art. 63. Para efeitos desta Lei os imóveis serão classificados conforme os níveis de compatibilidade ou não compatibilidade com o uso residencial, a saber:

- I - Uso Compatível com o uso residencial - UC;
- II – Uso Não Compatível com o uso residencial - UNC.

Art. 64. - A classificação dos usos previstos no artigo 63º desta Lei será realizada de acordo com os níveis de compatibilidade com o uso residencial e obedecerá aos seguintes critérios:

I - Os usos compatíveis com o uso residencial – UC correspondem às categorias de comércio, serviços e institucional que apresentam níveis de impacto urbanístico, ambiental e do sistema viário adequados com usos habitacionais;

II - os usos não compatíveis com o uso residencial – UNC correspondem às categorias de comércio, serviços, institucional e/ou industrial que apresentam níveis de impacto urbanístico, ambiental e do sistema viário não adequados com os usos habitacionais;

Parágrafo único. A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS detalhará os usos compatíveis e não compatíveis com o uso residencial, conforme as categorias e subcategorias dispostas neste capítulo.

Art. 65. Ficam classificados os usos nas seguintes categorias e subcategorias:

I – Uso Residencial Unifamiliar – R1.

II – Uso Residencial Multifamiliar, correspondendo às subcategorias:

- a) Uso Residencial Multifamiliar - R2;
- b) Uso Residencial Multifamiliar - R3;
- c) Uso Residencial Multifamiliar - R4;
- d) Uso Residencial Multifamiliar - R5;

III – Uso Comercial.

IV – Uso de Serviços.

V – Uso Institucional.

III – Uso Misto.

IV – Uso Industrial.

## **Seção II - Do Uso Residencial**

Art. 66. Ficam estabelecidas as categorias de Uso Residencial com as respectivas características básicas:

I – Residencial Unifamiliar – R1: edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

II - Residencial Multifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo quatro subcategorias de uso: R2, R3, R4 e R5, assim caracterizadas:

a) Residencial Geminado – R2: edificações de uso residencial correspondentes a duas unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, obedecida quota mínima de terreno de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00 m (cinco metros) por habitação;

b) Residencial Tipo Apartamento - R3: edificações de uso residencial correspondentes a edificações residenciais agrupadas verticalmente em um único edifício tendo cada uma delas uma fração ideal do lote de acordo com a legislação de condomínios;

c) Conjunto Residencial - R4: corresponde a edificações residenciais agrupadas horizontalmente, com qualquer número de unidades, dispo de uma fração real do lote e de fração ideal para uso comum de todos moradores do edifício;

d) Habitação Popular – R5: corresponde a edificações residenciais agrupadas horizontal ou verticalmente, destinadas a programas de Habitação de Interesse Social – HIS ou Habitação do Mercado Popular – HMP.

§ 1º Fica admitido o Uso Misto para as construções da categoria R1 e da subcategoria R2 desde que obedecidos os índices e parâmetros urbanísticos das zonas em que se situam, conforme for disposto na LUOS.

§ 2º A subcategoria R3 poderá dispor de espaços no pavimento térreo destinados à instalação de atividades comerciais ou de serviços.

§ 3º Os projetos da subcategoria de uso R5 devem estar inseridos em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, conforme diretrizes específicas estabelecidas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 67. Para a aprovação dos projetos de Uso Residencial Multifamiliar da subcategoria R5 deverão ser reservadas áreas de uso institucional que constarão, obrigatoriamente, do documento de incorporação a ser registrado no cartório de registro de imóveis competente.

§ 1º As áreas de uso institucional dos projetos tratados neste artigo somente serão aprovadas para as atividades de educação, esporte, saúde, lazer, cultura e assistência social.

§ 2º O Poder Executivo municipal poderá administrar os serviços públicos nas áreas reservadas nos conjuntos residenciais mediante prévia doação do imóvel ao Município, aprovada na forma da lei pelo respectivo condomínio e autorização legislativa, bem como por convênio ou parceria previamente autorizados em lei específica.

§ 3º O Poder Executivo municipal poderá autorizar a instalação de atividades comerciais e de serviços nos conjuntos de habitação popular inseridos na subcategoria R5, mediante estudos que comprovem sua importância para o atendimento da população moradora.

### **Seção III - Do Uso Misto**

Art. 68. São admitidos Usos Mistos em lotes e edificações localizados nas ZMA-1, ZMA-2 e ZM-3 da Macrozona Urbana.

§ 1º o Uso Misto, sendo um deles residencial, admite para demais usos o comercial de serviços e institucional;

§ 2º o Uso Misto deverá obrigatoriamente dispor de áreas de acesso e circulação independentes;

§ 3º Nesta categoria de uso não será admitida a utilização de qualquer produto classificado como perigoso.

§ 4º A LUOS determinará o detalhamento das categorias de Uso Misto

## **CAPITULO VII**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **Seção I - Dos Processos de Urbanização e Parcelamento do Solo**

Art. 69. São considerados processos de urbanização as atividades desenvolvidas por agentes públicos ou privados e outras formas de organização social que objetivem produzir espaços apropriados para o uso urbano, compreendendo qualquer tipo de uso do solo.



Art. 70. Os processos de urbanização podem ser realizados através de:

- I - parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento abertos ou desmembramento de glebas;
- II - urbanização de condomínio ou forma assemelhada;
- III - outras formas de urbanização que impliquem na produção de novos espaços próprios para o desenvolvimento de atividades voltadas para a habitação, comércio, serviços e indústrias.

Art. 71. Os processos de urbanização que gerenciem espaços próprios para o uso habitacional devem prever a produção de áreas públicas voltadas para a sustentabilidade da população que ali irá residir, nos termos previstos nesta Lei, respeitadas as legislações específicas.

Art. 72. As áreas públicas destinadas a dar sustentabilidade ao Uso Residencial dos parcelamentos são:

- I - áreas institucionais;
- II - áreas para equipamentos urbanos;
- III - áreas para equipamentos comunitários;
- IV - áreas verdes.

Parágrafo único. As áreas públicas deverão integrar o cadastro de áreas municipais e serão objeto de abertura de matrícula própria junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 73. Todo e qualquer processo de urbanização deve prever, no mínimo, um percentual de 20% (vinte por cento) do total da área objeto do empreendimento, excetuadas as áreas que compõem o sistema viário, destinados ao uso público.

Parágrafo único. Os empreendimentos realizados na modalidade de condomínio deverão prever o acesso irrestrito a tais áreas através de via pública.

Art. 74. É obrigatória a reserva de faixas *non-aedificandi* ao longo de qualquer curso ou corpo d'água, das faixas de domínio público, das rodovias, ferrovia, dutos e

linhas de drenagem, conforme o previsto na Lei federal nº 6.766, de 1979 e na LUOS.

§ 1º As faixas *non-aedificandi* terão a largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, a partir da cota máxima das margens de cursos, linhas de drenagem e corpos d'água, dos limites das faixas de domínio das estradas, das faixas públicas de dutos, salvo maiores exigências de legislação ou Norma Técnica específica.

§ 2º As faixas *non aedificandi* dos cursos, linhas de drenagem e corpos d'água, terão, nas áreas rurais, a largura mínima de 30 (trinta) metros de cada lado a partir da cota máxima das suas margens, salvo maiores exigências das legislações e determinações estadual e federal.

§ 3º Será garantido o acesso às faixas *non-aedificandi* para o Poder Público e concessionários de serviços públicos para a execução de quaisquer serviços necessários.

Art. 75. Não farão parte do cômputo das áreas verdes destinadas ao uso público os canteiros laterais e centrais do sistema viário e as rotatórias com diâmetro inferior a 50 (cinquenta) metros.

Art. 76. As Áreas de Preservação Permanente – APP somente poderão computar os índices de áreas verdes.

Art. 77. As áreas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica não podem ser computadas como áreas públicas nos processos de parcelamento do solo, de urbanização de condomínio ou assemelhados.

Parágrafo único. Serão fomentados projetos de aproveitamento das áreas tratadas neste artigo mediante a plantação de hortaliças ou outros usos compatíveis.

Art. 78. A área mínima para lotes urbanos no município, exceto nas ZEIS 1 e ZEIS 2, é de 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, sendo que a testada ou frente mínima é de 5,00 (cinco) metros.

§ 1º Somente as ZEIS 1 e 2 poderão apresentar lotes com áreas ou testadas menores do que as apresentadas neste artigo, conforme disposto no Plano de Urbanização dessas zonas.

§ 2º As áreas mínimas para as demais zonas do município serão fixadas pela Lei de Uso e Ocupação do solo- LUOS

Art. 79. Não será permitida a instauração de processo de urbanização ou parcelamento do solo em áreas com problemas físicos ou geológicos a não ser que sejam tomadas medidas técnicas que tornem seguras essas situações, conforme indicado abaixo:

I - em áreas alagadiças ou sujeitas à inundação, antes da execução das obras necessárias e devidamente aprovadas pelos órgãos públicos competentes, para seu saneamento;

II - em áreas que tenham sido objeto de aterro ou depósito de materiais prejudiciais à saúde pública, antes que tenham sido comprovadamente sanadas as condições de insalubridade, devidamente aprovadas pelos órgãos públicos competentes;

III - em áreas cuja declividade seja superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em áreas onde as condições geológicas não sejam adequadas à edificação, até a sua correção;

V - em áreas de preservação ecológica, paisagística cultural e arqueológica ou naquelas onde não haja condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 80. A regulamentação do parcelamento do solo será definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, respeitando-se as diretrizes e as normas indicadas nesta Lei.

Parágrafo único. Outras formas de urbanização, como a urbanização de condomínio, ou forma assemelhada, ficam sujeitas, no que couber, às disposições indicadas na LUOS.

Art. 81. As urbanizações de condomínio, ou forma assemelhada, somente serão realizadas em terrenos originados de glebas onde tenha ocorrido processo de parcelamento do solo com a consequente criação de áreas públicas.

§ 1º Para não prejudicar a mobilidade urbana as áreas das urbanizações tratadas neste artigo não poderão ultrapassar o limite de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de terreno.

§ 2º Não será permitida a contiguidade de urbanizações em condomínio sem a necessária existência de vias e espaços públicos integrados ao sistema viário municipal e que os separem entre si, para garantir a fluidez, a acessibilidade e a mobilidade urbanas.

## **Seção II – Dos Tipos de Loteamentos**

Art. 82. Os parcelamentos do solo, atendidas as disposições da LUOS, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

- I - Loteamento de Interesse Geral;
- II - Loteamento de Interesse Social;
- III - Loteamento Chácaras de Recreio;
- IV - Loteamento Industrial.

### **Subseção II – Dos Loteamentos de Interesse Geral**

Art. 83. Os Loteamentos de Interesse Geral deverão atender as disposições constantes desta Lei, bem como as indicadas na Lei federal nº 6.766, de 1979, com suas alterações, para aprovação do parcelamento e a execução das obras de infraestrutura.

§ 1º Os Loteamentos de Interesse Geral são permitidos em todas as Zonas de Uso em que o uso residencial seja admitido;

§ 2º A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS regulamenta o tamanho das áreas mínimas dos lotes para as zonas urbanas ZMA-1, ZMA-2 e ZM-3.

### **Subseção II – Dos Loteamentos de Interesse Social**

Art. 84. Os Loteamentos de Interesse Social serão implantados unicamente nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e atendem às características urbanísticas e edíficas específicas estabelecidas para cada ZEIS.

Parágrafo único. Os Loteamentos de Interesse Social serão destinados, exclusivamente, à implantação de programas habitacionais de interesse social pelas entidades governamentais e instituições congêneres.

### **Subseção III - Dos Loteamentos Chácaras de Recreio**

Art. 85. Consideram-se Loteamentos Chácaras de Recreio os parcelamentos residenciais das glebas localizadas nas Zonas de Uso Controlado – ZUC, com lotes com área mínima de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º A dimensão máxima dos lotes das chácaras de recreio dependerá de análise específica determinada em função do impacto urbanístico a ser acarretado sobre o meio ambiente e o sistema viário.

§ 2º As características técnicas, bem como a declividade, as dimensões mínimas e máximas das vias de circulação serão as definidas no estudo de viabilidade da malha viária, conforme o determinado na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

### **Subseção IV - Dos Loteamentos Industriais**

Art. 86. Considera-se Loteamento Industrial o parcelamento do solo localizado exclusivamente nas zonas mistas 4 - ZM-4, Mista 5 - ZM-5 e na Área de Ocupação Dirigida – AOD, destinado a absorver atividades industriais e econômicas que necessitam de espaços e infraestrutura adequadas para o seu funcionamento a fim de não oferecer impactos nas áreas habitacionais ou em áreas de restrição à ocupação - ARO.

§ 1º A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS disporá do detalhamento de cada subcategoria.

§ 2º Restrições adicionais poderão ser feitas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIA.

## **CAPÍTULO VIII - DO SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL E DA MOBILIDADE URBANA**

Art. 87. O sistema viário municipal, composto pelo conjunto das vias públicas urbanas e pelas estradas municipais, compreende a rede de mobilidade, acessibilidade e de circulação de pessoas e mercadorias que estrutura as redes de infraestrutura, de transporte e de ocupação territorial de Ferraz de Vasconcelos.

Art. 88. O uso e a ocupação do solo urbano devem ser vinculados à rede viária, de forma a estabelecer relações entre a capacidade operacional das vias com a densidade da ocupação e a tipologia do uso do solo.

Art. 89. O sistema viário do município é constituído pelo conjunto de vias urbanas e estradas que, de forma integrada e hierarquizada, articulam-se entre si permitindo a circulação de pessoas, veículos e cargas.

Art. 90. O sistema de mobilidade do Município estrutura-se a partir da hierarquização dos seguintes modais de transporte:

I – Ferrovia: Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM.

II - Vias municipais que se subdividem funcionalmente da seguinte forma:

- a) vias estruturais;
- b) vias coletoras;
- c) vias locais;
- d) vias de pedestres;
- e) ciclovias;
- f) vias especiais para ZEIS;
- g) estradas municipais.

Art. 91. A hierarquia do sistema viário de Ferraz de Vasconcelos se classifica em:

I – Sistema Viário Metropolitano Primário com via estrutural de 1ª categoria, constituído pelas Avenida Gov. Jânio Quadros e Avenida Brasil.

II - Sistema Viário Metropolitano Secundário com vias estruturais de 2ª categoria, que são:

- a) Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves;
- b) Estrada do Bandeirante.

III - vias coletoras, que são:

- a- Avenida 15 de Novembro;
- b- Avenida Albino Francisco de Figueiredo;
- c- Avenida Dom Pedro II;
- d- Avenida Helmuth Hermann Hans Louis Baxmann;
- e- Estrada Ibrahim Tânios Abi Chedid;
- f- Avenida Luis Antonio de Paiva;

- g- Rua Manoel Sebastião;
- h- Rua Antonio Rúvolo;
- i- Estrada Stella Mazzucca;
- j- Rua das Indústrias;
- k- Rua Floriano Peixoto;
- l- Rua Iijima;
- m- Rua Tito Temporin;
- n- Rua Itaprata;
- o- Rua Itaquaquetuba;
- p- João Canzi;
- q- Rua Maria Joaquina de Abreu;
- r- Avenida Rosa Teixeira Bueno;
- s- Rua Santos Dumond;
- t- Rua São João.

Parágrafo único. O sistema viário de Ferraz de Vasconcelos está representado no Mapa 13 do anexo 02.

Art. 92. A implantação de empreendimentos de qualquer natureza deverá ser objeto de análise dos órgãos públicos municipais competentes a fim de ser detectado o aumento da demanda sobre os sistemas de circulação e de transportes.

Parágrafo único. A análise referida neste artigo será complementar ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e a outros estudos cabíveis e os custos decorrentes das medidas de adequação ou de minimização dos impactos poderão ser incluídos no custo do empreendimento, na forma que for definida em lei específica.

Art. 93. A ocupação do solo lindeira às vias públicas respeitará os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos para a região, macrozona ou zona especial em que se situa, independente da natureza da atividade a que se destina.

Art. 94. O Poder Executivo municipal elaborará e implementará, mediante normas dispostas em lei específica, o Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes.

Art. 95. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes será peça estruturadora dos novos espaços urbanos e dos espaços de requalificação urbana,

devendo harmonizar e ordenar o uso e a ocupação do solo em função dos padrões operacionais e funcionais do sistema viário e da oferta de infraestrutura.

Parágrafo único. O Plano referido neste artigo deverá se compatibilizar com os planos viários e de transporte metropolitanos, em especial com o Sistema Viário de Interesse Metropolitano – SIVIM e com o futuro corredor metropolitano do *Bus Rapid Transit* - BRT e o acesso ao Rodoanel.

Art. 96. A integração viária e a melhoria das condições de mobilidade da população de Ferraz de Vasconcelos são de importância estratégica fundamental para o desenvolvimento do município devendo ser detalhadas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes.

Art. 97. A melhoria dos acessos de Ferraz de Vasconcelos, aos municípios vizinhos é diretriz prioritária deste Plano Diretor, e será detalhada no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes.

Art. 98. As avenidas Gov. Jânio Quadros e Brasil, que interligam Ferraz de Vasconcelos aos municípios de São Paulo e de Poá deverão ser objeto de estudos de ampliação, visando estabelecer uma via de integração da Região Metropolitana de São Paulo, contribuindo também para um novo eixo de desenvolvimento regional.

Art. 99. O corredor do eixo norte formado pelas Rua Marginal Direita, Rua José Carlos Gracia, Avenida José do Patrocínio, Rua Júlio de Carvalho, Rua Paschoal Lobosco - Rua Godofredo Osório Novaes e Avenida Lourenço Paganucci, deve ser, também, objeto de estudos de ampliação.

Art. 100. O Poder Executivo municipal fica encarregado de realizar estudos e projetos para a implantação da nova estrada municipal que interligue o município de Ferraz de Vasconcelos ao acesso do Rodoanel localizado no município de Suzano;  
Parágrafo único. Para a implantação da estrada citada neste artigo, o Poder Executivo Municipal poderá buscar recursos através de consórcios municipais, parcerias e gestões junto aos governos estadual e federal, destacando a importância regional de tal interligação.



Art. 101. A integração harmônica e eficaz do transporte ferroviário de alta capacidade e o transporte sobre pneus de média capacidade é de interesse prioritário para este Plano Diretor.

Art. 102. Todas as vias públicas urbanas e as estradas municipais não pavimentadas deverão receber estudos específicos para a sua pavimentação, utilizando-se as tecnologias de menor impacto ambiental que visem a coleta e a captação de águas pluviais.

Art. 103. Todas as vias públicas localizadas nas proximidades de escolas deverão ter sinalização específica alertando sobre a travessia de crianças.

Art. 104. As estradas municipais deverão ser margeadas por faixa *non-aedificandi* de 20 (vinte) metros de largura de cada lado, contados a partir do limite das faixas de domínio.

Parágrafo único. Entre a faixa *non-aedificandi* e a faixa de domínio das estradas deverá haver uma faixa de 5 (cinco) metros de largura reservada ao plantio de vegetação, cuja função é a de formar uma barreira para proteção acústica e visual.

Art. 105. O trânsito de veículos de carga perigosa nas áreas centrais do Município deverá ser objeto de Plano Municipal de Circulação de Cargas Perigosas.

Art. 106. A integração das duas áreas do Centro seccionadas pela linha da CPTM é de interesse prioritário deste Plano Diretor e deverá obedecer a um planejamento específico para ampliação e melhoria das travessias.

Art. 107. O Município deverá garantir boas condições de mobilidade urbana para todos os cidadãos, especialmente aos portadores de necessidades especiais, às crianças e aos idosos.

Art. 108. O Município deverá garantir boas condições de mobilidade urbana para a utilização de bicicletas como alternativa de deslocamentos da população, bem como para recreação e lazer.

Art. 109. A segurança e conforto do pedestre é fator primordial na mobilidade urbana, devendo ser garantido:

I - sinalização horizontal e vertical nas vias públicas, principalmente nas travessias de pedestres;

II - proteção nos pontos de ônibus;

III - mobiliário urbano adequado;

IV - calçamento adequado;

V - informações sobre itinerários de ônibus nos pontos de parada;

VI - abrigo e segurança para bicicletas junto aos terminais de ônibus.

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 110. A normatização dos instrumentos da política urbana que são tratados neste Título se dá pelas normas aqui dispostas, por legislação própria e pelo disposto no Estatuto da Cidade.

### CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art.111. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do disposto no artigo 182, parágrafo 4º da Constituição Federal, e nos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não-edificados, subutilizados ou não-utilizados, conforme o disposto nesta Lei e na legislação municipal específica.

Parágrafo único. Os instrumentos mencionados neste artigo deverão ser aplicados em todo território do Município, excluídos os imóveis localizados na ARO da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

Art.112. Considera-se subutilizado, para a aplicação dos instrumentos previstos neste artigo, os imóveis que estejam desocupados por período superior a 2 (dois) anos.

Art. 113. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para cumprir a função social de sua propriedade, nos termos do artigo 9º desta Lei, observando os seguintes prazos e procedimentos:

I - 1 (um) ano para:

- a) utilização de imóveis não-utilizados ou com subutilização ocupacional;
- b) protocolização de pedido de Alvará de Construção ou Parcelamento do Solo, instruído com cronograma para execução do empreendimento, nos casos de imóveis não-edificados ou com subutilização construtiva;

II - 2 (dois) anos, a contar da aprovação dos projetos indicados na letra “b”, do inciso “I” deste artigo, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º A notificação será feita por servidor municipal competente, na seguinte conformidade:

I - pessoalmente ao proprietário do imóvel, no endereço constante do cadastro imobiliário municipal ou no próprio imóvel e, no caso do proprietário ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º A notificação deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente, junto ao respectivo registro. No caso da transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias serão transferidas ao novo proprietário ou sucessores, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 3º Os empreendimentos de grande porte, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, em prazo superior ao previsto no inciso II deste artigo, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§ 4º A paralisação das obras ou o não-atendimento do cronograma de obras previsto no parágrafo anterior, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não-edificado, subutilizado ou não-utilizado, sujeitando o proprietário às cominações legais dispostas nesta Lei e na legislação federal.

§ 5º Serão aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não-edificados, subutilizados ou não-utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que previsto o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal e aprovação dos órgãos competentes.

## CAPÍTULO II

### DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 114. No caso do descumprimento das condições e prazos previstos no Capítulo anterior, o Poder Executivo municipal procederá à aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota durante cinco exercícios fiscais consecutivos, nos termos estabelecidos em lei municipal específica, obedecidas as regras contidas neste artigo.

§ 1º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 5 (cinco) anos, o Poder Executivo municipal poderá promover a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública municipal.

§ 2º Será mantida a cobrança do IPTU pela alíquota máxima até que o proprietário cumpra a obrigação prevista no Capítulo anterior desta Lei ou até a imissão na posse ou transferência do domínio do imóvel ao Município, no caso da desapropriação indicada no parágrafo 1º.

§ 3º O pagamento com títulos da dívida pública municipal terá prévia aprovação da Câmara Municipal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 8º do Estatuto da Cidade, e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 4º A partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, o Poder Executivo municipal procederá ao seu adequado aproveitamento no prazo máximo de 5 (cinco) anos, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observado, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

## CAPÍTULO III

### DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 115. O Poder Executivo municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel que esteja nas condições previstas no artigo 113º desta Lei a apresentação de requerimento para o estabelecimento de consórcio imobiliário a fim de viabilizar financeiramente o seu aproveitamento, mediante urbanização ou edificação do imóvel, conforme o previsto no artigo 46º do Estatuto da Cidade.

§ 1º O consórcio imobiliário dar-se-á pela transferência do imóvel pelo proprietário ao Poder Público municipal. Neste caso, o proprietário receberá como pagamento, após a realização das obras, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor da parte do imóvel a ser entregue ao proprietário corresponderá ao valor do imóvel antes da execução das intervenções, observado o parágrafo 2º do artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 116. As condições para execução do consórcio imobiliário serão fixadas por lei municipal específica e em contrato firmado entre as partes envolvidas, que deverá conter, no mínimo:

I - a descrição das melhorias que serão executadas, o valor do imóvel, índices e critérios utilizados para a avaliação do empreendimento, bem como repartição e descrição das partes correspondentes ao Poder Executivo Municipal e ao proprietário do imóvel após a urbanização ou edificação;

II – destinação que será dada à parcela do imóvel que passará a ser de propriedade pública;

III - projeto de urbanização ou de edificação da área;

IV - cronograma físico-financeiro das obras.

#### CAPÍTULO IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 117. O direito de preempção é o instrumento que confere ao Poder Executivo Municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, incidirá sobre os imóveis que forem delimitados em lei municipal específica que enquadrará o imóvel em uma das modalidades previstas neste artigo e no Estatuto da Cidade, pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável por mais 1 (um) ano.

§ 1º O direito de preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Executivo municipal necessitar de áreas, em especial para:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;

III - regularização fundiária.

§ 2º O proprietário do imóvel deverá, antes de proceder à alienação, notificar o Poder Executivo municipal sobre sua intenção, juntamente com as informações de preço, condições de pagamento, proposta de compra com prazo de validade e assinada pelas partes interessadas.

§ 3º A partir do recebimento da notificação o Poder Executivo municipal terá 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre a aceitação da proposta, devendo publicar em jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Transcorridos 30 (trinta) dias da notificação prevista neste artigo, sem manifestação do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 5º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 6º A alienação a terceiros, processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no parágrafo 5º, do artigo 27º do Estatuto da Cidade.

§ 7º Na ocorrência da hipótese prevista no parágrafo anterior deste artigo, o Poder Público municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 8º Ficam incluídas no Direito de Preempção as áreas correspondentes às AIUs e às ZEIS-4.

§ 9º As zonas passíveis de aplicação do Direito de Preempção estão indicadas no Mapa 18 do Anexo 02 desta Lei.

## CAPÍTULO V

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 118. Poderá ser concedido direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento (C.A.), por meio de outorga onerosa do direito de construir e contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário que pretender utilizar o potencial construtivo ou de adensamento para imóveis localizados nas Zonas Mistas Adensáveis - ZMA 1 e ZMA 2 e, no caso das Áreas de Intervenção Urbanística – AIUs, somente após a execução dos respectivos planos urbanísticos, conforme delimitação indicada no Mapa 16, Anexo 02 desta Lei.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, considera-se:

- I - coeficiente de aproveitamento (C.A.): aquele definido nos termos da LUOS, que determinará a relação entre a área edificável e a área do terreno;
- II - taxa de ocupação (T.O.): aquela definida na LUOS;
- III - contrapartida financeira: o valor econômico a ser pago ao Poder Público;
- IV - beneficiário: o proprietário do imóvel.

Art. 119. O coeficiente de aproveitamento (C.A.) poderá ser alterado até os limites fixados no parágrafo 1º do Art. 33 desta Lei, mediante contrapartida financeira.

Art. 120. A contrapartida a ser paga pelo beneficiário em face da outorga do direito de construir será calculada na moeda corrente nacional, por meio da seguinte fórmula:  **$C = At / Ac \cdot Vt \cdot Fs \cdot Fp$** , onde:

**C** = contrapartida financeira do adicional construído

**At** = Área total do terreno.

**Ac** = área adicional construída pretendida.

**Vt** = valor do m<sup>2</sup> de terreno.

**Fs** = fator de interesse social (variando de 0 a 1).

**Fp** = fator de planejamento (variando de 0 a 1,3).

§ 1º Os fatores **Fp** e **Fs**, descritos nos incisos II e III do parágrafo 1º deste artigo, poderão variar em função dos objetivos de desenvolvimento urbano e diretrizes de adensamento construtivo e populacional estabelecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

§ 2º A variável **Fs**, descrita no caput deste artigo apresenta a seguinte variação para o uso residencial:

HIS - FS = 0,0

HMP até 50m<sup>2</sup> - FS = 0,4

HMP até 51 até 70m<sup>2</sup> - FS = 0,6

Habitação - com área até 50m<sup>2</sup> - FS = 0,8

Habitação - com área de 51 até 70m<sup>2</sup> - FS = 0,9

Habitação - com área maior que 70m<sup>2</sup> - FS = 1,0

§ 3º A variável **Fs**, descrita no *caput* deste artigo apresenta a seguinte variação para o uso não residencial:

Uso institucional - FS = 0,0

Entidades mantenedoras sem fins lucrativos - FS = 0,3

Outras entidades mantenedoras - FS = 0,7

Outras atividades - FS = 1,0

§ 4º A variável **Fp**, descrita no caput deste artigo apresenta a seguinte variação para os usos residenciais e não residenciais:

Usos residenciais:

ZMA I e II - Fp= 1,3

Usos não residenciais:

ZMA I e II - Fp= 1,3

§ 5º Na hipótese do lote dispor de frente para faces distintas de uma mesma quadra, para fins de cálculo do **Vt**, conforme previsto no caput deste artigo, será utilizado o maior valor fixado na Planta Genérica de Valores do Município.

§ 6º As zonas passíveis de aplicação da Outorga Onerosa estão indicadas no Mapa 18 do Anexo 02 desta Lei.



Art. 121. O Poder Executivo municipal poderá autorizar a outorga onerosa do direito de construir para imóveis edificados irregularmente, como medida de regularização do imóvel, desde que garantidas as condições de salubridade e de estabilidade da edificação e a salubridade das edificações do entorno.

Parágrafo único. O Poder Executivo municipal poderá solicitar a apresentação de laudo assinado por profissional devidamente habilitado para atestar as condições previstas neste artigo.

Art. 122. Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da outorga onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano – FMHDU, devendo ser aplicados nas finalidades previstas nos incisos I a VIII do artigo 26º do Estatuto da Cidade e, preferencialmente, canalizados na recuperação urbana e ambiental dos assentamentos habitacionais precários e de baixa renda.

## CAPÍTULO VI DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 123. O Poder Executivo municipal poderá promover operações urbanas consorciadas em todo o território municipal, visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais, bem como melhorias sociais e valorização ambiental do Município.

Art. 124. Para os fins desta Lei considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo municipal, com a participação e recursos de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 125. A aplicação da operação urbana consorciada será definida por lei municipal específica, que deverá conter um plano de operação urbana consorciada, incluindo, no mínimo:

I - finalidade, bem como o interesse público na operação proposta e anuência de, no mínimo, 80% dos proprietários, moradores e usuários permanentes da área de intervenção e manifestação das instâncias municipais competentes de planejamento e gestão, nos termos da presente Lei;

II - delimitação da área de intervenção e de influência do projeto, com descrição da situação de propriedade e posse dos imóveis, uso e ocupação do solo existentes e condições da infraestrutura e equipamentos comunitários;

III - Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, nos termos da presente Lei;

IV- programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

V - programa básico de ocupação da área;

VI - plano de operacionalização, contendo orçamento, cronograma físico-financeiro do projeto e fontes de financiamento;

VII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, dos usuários permanentes e dos investidores privados em função da utilização dos benefícios decorrentes da implantação da operação urbana consorciada, nos termos da presente Lei;

VIII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade organizada.

§ 1º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, mediante contrapartida fornecida pelo interessado, e conforme critérios estabelecidos por lei municipal específica:

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

II - regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º Os recursos obtidos na forma do inciso VII do *caput* deste artigo serão destinados ao FMH DU e aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 3º As zonas passíveis de aplicação do instrumento das Operações Urbanas Consorciadas, correspondentes às AIUs, estão indicadas no Mapa 18 do Anexo 02 desta Lei.

## CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 126. A regularização fundiária e urbanística consiste num conjunto de medidas a serem tomadas pelo Poder Público municipal para atingir a regularização de assentamentos irregulares e a titulação dos imóveis a seus moradores, garantindo, assim, o direito à moradia e ao meio ambiente equilibrado, bem como o desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

Art. 127. O Poder Público municipal promoverá a regularização fundiária de interesse específico não caracterizados como de interesse social e a regularização fundiária de interesse social de assentamentos ocupados, preferencialmente, por população de baixa renda, mediante projetos específicos aprovados pelos órgãos públicos competentes, conforme instrumentos previstos na Lei federal nº 11.977, 2.009, com suas alterações, na Medida Provisória nº 2.220, de 2.001 e na Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1.993, com suas alterações.

Parágrafo único. O período de consolidação dos assentamentos humanos poderá ser comprovado por meio de foto aérea.

### **Seção I - Áreas Públicas**

Art. 128. Para a regularização fundiária das áreas públicas irregularmente ocupadas no Município de Ferraz de Vasconcelos, poderá o Poder Executivo municipal implantar programa de regularização urbanística e fundiária de interesse social, nos termos do disposto no Estatuto da Cidade, na Medida Provisória nº 2.220, de 2001, e na Lei nº 11.977, de 2009, com suas alterações.

Art. 129. Nos casos em que o morador não atenda às exigências previstas na Medida Provisória nº 2.220, de 2001, o Poder Público municipal poderá expedir título de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e na Lei federal nº 8.666, de 1.993, com suas alterações.

## Seção II - Áreas Particulares

Art. 130. Na regularização fundiária de áreas particulares, onde não for possível a utilização do instrumento da demarcação urbanística e nem o registro da regularização do parcelamento, o Poder Executivo municipal poderá orientar os moradores dos assentamentos a ingressarem com ações de usucapião especial urbano, conforme o previsto no artigo 183º da Constituição Federal e legislação pertinente, com o intuito de viabilizar o registro de seus lotes.

Parágrafo único. Paralelamente ao previsto no *caput* deste artigo o Poder Público municipal desenvolverá projetos de regularização urbanística desses assentamentos, nos termos da Lei nº 11.977, de 2009.

### CAPÍTULO VIII

#### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 131. Cabe ao Poder Executivo municipal avaliar o impacto causado por empreendimento ou atividade a ser implantado no município, a fim de minorar os efeitos causados ao meio urbano, podendo exigir medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar os impactos de uma atividade ou empreendimento.

Parágrafo único. Para avaliar os impactos referidos neste artigo fica o Poder Executivo municipal, por meio de seu órgão competente, autorizado a exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para a implantação de empreendimentos ou atividades no território municipal.

Art. 132. Lei Municipal específica regulamentará o Estudo de Impacto de Vizinhança, sua aplicação e a classificação dos empreendimentos e atividades sujeitas ao estudo.

Art. 133. Os Estudos de Impacto de Vizinhança deverão avaliar os impactos econômicos, sociais, urbanísticos e ambientais, além dos relacionados à infraestrutura urbana, à emissão de ruídos, resíduos, efluentes e vibrações, apresentando, ainda, as medidas mitigadoras para tais impactos.

Art. 134. As medidas mitigadoras dos impactos de vizinhança podem ser preventivas ou corretivas e serão exigidas dos empreendimentos novos e naqueles já existentes, quando da renovação da licença municipal.

Art. 135. Para garantir as mitigações no tráfego e no sistema de circulação municipal, poderão ser exigidos dos responsáveis pelo empreendimento:

I - abertura e pavimentação de vias;

II - pagamento do valor da desapropriação da área para implantação ou alargamento da via;

III - implantação de equipamentos públicos, se necessário.

Art. 136. A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá as atividades e empreendimentos privados ou públicos sujeitos à obrigatoriedade de apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV para a obtenção da autorização ou da licença municipal para parcelamento, construção, ampliação, renovação ou funcionamento de empreendimentos e atividades.

§ 1º Considera-se vizinhança, para os fins desta Lei, as áreas de entorno de até 200 (duzentos) metros, contados a partir dos limites do empreendimento ou atividade.

§ 2º O EIV e o RIV deverão dispor em suas análises, no mínimo, dos seguintes aspectos:

I - adensamento populacional e demandas por equipamentos públicos;

II - capacidade da infraestrutura;

III - geração de tráfego e demanda por transporte público;

IV - ventilação e iluminação;

V - geração de ruídos e vibrações;

VI - geração de efluentes;

VII - geração de resíduos;

VIII - lançamento de gases e partículas na atmosfera;

IX - vegetação e arborização urbana;

X - paisagem urbana;

XI - riscos à saúde pública;

XII - geração de emprego e renda para a população local.

Art. 137. O Poder Executivo municipal, com base na análise do EIV e do RIV poderá exigir a execução de medidas mitigadoras ou compensatórias como condição imprescindível para expedição de licença ou autorização para implantação de empreendimento ou funcionamento de atividade em edificação existente.

## CAPÍTULO IX GESTÃO AMBIENTAL

Art. 138. Fica instituído o Termo de Compromisso Ambiental - TCA, documento a ser firmado entre o Poder Executivo municipal e pessoas físicas ou jurídicas para contratar os termos da negociação prévia de contrapartidas nos casos de supressão de espécies arbóreas.

## CAPÍTULO X TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 139. O Poder Executivo, através de lei municipal, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º 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.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

TÍTULO V  
DAS POLÍTICAS MUNICIPAIS  
CAPÍTULO I  
DO CONSELHO DA CIDADE

Art. 140. Fica mantido o Conselho da Cidade como órgão de caráter consultivo e deliberativo, subordinado à Secretaria Municipal de Habitação, para as matérias de natureza urbanística, habitacional, de política urbana e desenvolvimento econômico e social, composto por representantes do poder público e da sociedade civil, compondo-se conforme o previsto neste artigo:

I – representantes do Poder Público:

- a) o prefeito ou seu representante, a quem recairá a incumbência de presidir as reuniões do Conselho;
- b) 1 (um) representante do órgão municipal afeto à questão habitacional e seu suplente, designados pelo prefeito;
- c) 1 (um) representante do órgão de planejamento municipal e seu suplente, designados pelo prefeito;
- d) 1 (um) representante do órgão municipal de saúde ou promoção social e seu suplente, designados pelo prefeito;
- e) 1 (um) representante do órgão municipal de obras públicas e serviços urbanos e seu suplente, designados pelo prefeito;
- f) 2 (dois) representantes da Câmara Municipal e seus suplentes, designados pelo presidente da Câmara;
- g) 1 (um) representante do órgão estadual de meio ambiente e seu suplente, designados pelo titular do órgão;
- h) 1 (um) representante do órgão estadual de planejamento regional e seu suplente, designados pelo titular do órgão.

II - representantes da Sociedade Civil:

- a) 1 (um) representante de organização representativa municipal do setor industrial e seu suplente, designados pelo titular da organização;
- b) 1 (um) representante de organização representativa municipal do setor de comércio e serviços e seu suplente, designados pelo titular da organização;
- c) 1 (um) representante de organização civil comprometida com a produção habitacional e seu suplente, designados pelo titular da organização;

- d) 1 (um) representante de organização do setor imobiliário e seu suplente, designados pelo titular da organização;
- e) 1 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia ou do Conselho Regional de Arquitetura, Seccional Ferraz de Vasconcelos, e seu suplente, designados pelo titular da organização;
- f) 1 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, Seccional Ferraz de Vasconcelos, e seu suplente, designados pelo titular da organização;
- g) 1 (um) representante de organização não governamental relacionada com a questão ambiental, e seu suplente, designados pelo responsável da instituição;
- h) 1 (um) representante de organização não governamental relacionada com a questão habitacional, e seu suplente, designados pelo responsável da instituição;
- i) 1 (um) representante de organização não governamental relacionada com a promoção social, e seu suplente, designados pelo responsável da instituição.

Art. 141. Compete ao Conselho da Cidade:

- I - acompanhar a implementação do Plano Diretor analisando e deliberando sobre questões afetas à sua aplicação;
- II - propor e acompanhar a execução de planos, projetos e programas de interesse do desenvolvimento urbano propostos pelo Plano Diretor;
- III - propor a criação de novas ZEIS ou a alteração das existentes;
- IV - propor o aperfeiçoamento da legislação municipal relacionada com o Plano Diretor;
- V - deliberar sobre omissões e indefinições da legislação urbanística municipal;
- VI - convocar audiências públicas;
- VII - analisar e anuir sobre os instrumentos e demais disposições previstas nesta Lei;
- VIII – promover os estudos necessários à revisão do Plano Diretor, conforme definido nesta Lei;
- IX - elaborar e aprovar o seu regimento interno.

Art. 142. O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas setoriais e grupos de trabalho específicos.



Art. 143. O mandato dos membros do Conselho da Cidade e de seus suplentes será de 2 (dois) anos, sendo permitida a recondução contínua dos representantes e suplentes por até 3 (três) mandatos.

§ 1º A nomeação e a posse de seus membros deverão ocorrer em até 50 (sessenta) dias após o início de cada gestão administrativa do Poder Executivo municipal.

§ 2º Os órgãos públicos, entidades ou organizações representadas no Conselho da Cidade poderão substituir seus representantes a qualquer momento, mediante ofício encaminhado à presidência do Conselho.

Art. 144. As reuniões do Conselho da Cidade serão públicas, com elaboração de pautas e atas que deverão ser amplamente divulgadas em jornal de circulação municipal.

Art. 145. As reuniões ordinárias do Conselho da Cidade serão convocadas pelo seu presidente a cada 2 (dois) meses, sendo facultada a realização de reuniões extraordinárias quando houver necessidade.

Parágrafo único. Os membros do Conselho da Cidade poderão solicitar formalmente reuniões extraordinárias ao presidente do Conselho quando pelo menos 3 (três) representantes entenderem haver necessidade da sua realização.

Art. 146. O Poder Executivo municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao desenvolvimento dos trabalhos do Conselho da Cidade.

## CAPÍTULO II

### DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, SOCIAL E ECONÔMICO DO MUNICÍPIO

Art. 147. A fim de se compatibilizar o exercício do direito de propriedade urbana ao cumprimento das funções sociais da cidade e promover a qualidade de vida e do ambiente, a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, Social e Econômico tem como diretrizes básicas:

I - assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como sua participação em um processo contínuo, descentralizado e democrático de gestão;

- II - integrar as ações públicas e privadas através de programas, projetos e parcerias;
- III - assegurar a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes, em especial aos portadores de necessidades especiais;
- IV - assegurar espaços para o desenvolvimento das atividades econômicas;
- V - buscar a utilização adequada dos imóveis, promovendo seu aproveitamento através de regimes específicos, estímulos ou sanções;
- VI - assegurar a distribuição equânime dos custos e benefícios das obras e serviços de infraestrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;
- VII - racionalizar e adequar o uso da infraestrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga ou ociosidade;
- VIII - incentivar a convivência de múltiplos usos em todas as áreas da cidade, observando-se as características ambientais e de salubridade, estabelecendo um critério de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos imóveis;
- IX - preservar, conservar e recuperar os recursos naturais e intervir no ambiente construído, promovendo a melhoria da qualidade ambiental, a proteção do patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico e cultural;
- X - propiciar a melhoria das unidades residenciais e a regularização urbanística e fundiária dos aglomerados habitacionais ocupados pela população de baixa renda;
- XI - assegurar o direito de locomoção dos habitantes mediante oferta de transporte público e condições adequadas para a circulação de pedestres, em especial os portadores de necessidades especiais, e de veículos;
- XII - promover o acesso dos habitantes aos serviços de saúde, educação, cultura, esportes e lazer;
- XIII - promover gestões junto aos órgãos públicos federais e estaduais, no sentido de assegurar, cooperar e complementar sua ação.

Art. 148. O Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos, através de suas diretrizes e regulamentações, juntamente com a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, o Plano Plurianual e o Orçamento Anual do Município, todos apoiados na Lei Orgânica de Ferraz de Vasconcelos, dão a sustentabilidade legal e o direcionamento básico para o estabelecimento da Política de Desenvolvimento Urbano, Social e Econômico do Município.

Parágrafo único. A Política de Desenvolvimento Urbano, Social e Econômico de Ferraz de Vasconcelos deverá harmonizar-se com a dos municípios vizinhos e com a Política de Desenvolvimento Metropolitano, de forma a se evitar conflitos e incongruências relativas ao uso e ocupação do solo, bem como potencializar ações convergentes de interesse comum.

Art. 149. Considera-se Política de Desenvolvimento Urbano, Social e Econômico de Ferraz de Vasconcelos a formulação, pelo Poder Executivo, de planos, projetos, incentivos fiscais e financeiros e ações que visem promover o fomento do desenvolvimento econômico e social da população do Município.

Art. 150. A Política de Desenvolvimento Urbano, Social e Econômico sempre deverá levar em conta a harmonização dos seguintes aspectos indissociáveis:

- I - o social;
- II - o econômico;
- III - o ambiental.

Art. 151. O desenvolvimento social, econômico e ambiental de Ferraz de Vasconcelos tem como objetivo primordial melhorar as condições de vida da população, sem qualquer tipo de distinção.

Art. 152. A Política de Desenvolvimento tem como prioridades a geração de empregos, a qualificação educacional e profissional, a melhoria dos padrões urbanísticos, a melhoria dos serviços públicos de saúde, educação, segurança, transporte, assistência social e a preservação ambiental.

Art. 153. A formulação das políticas de desenvolvimento previstas nesta Lei deverão garantir a participação popular através da formação de audiências públicas, da organização de seminários e da veiculação das informações relativas às ações em andamento.

Art. 154. Para promover o desenvolvimento social, econômico e ambiental de Ferraz de Vasconcelos o Poder Público poderá estabelecer parcerias, convênios, cooperações e outras formas de atuação conjunta com entidades públicas e

privadas para a elaboração e execução de planos, projetos e programas destinados a esse fim.

### CAPÍTULO III DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 155. Será desenvolvida política pública de habitação constituída por ações, meios e fontes de recursos que assegurem o acesso à moradia para a população de baixa renda, segundo as diretrizes previstas na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município de Ferraz de Vasconcelos e no Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - Será garantida a equidade de acesso à habitação em assentamentos seguros e com condições de habitabilidade e salubridade, dotados de infraestrutura urbana, equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 156. Para a consecução do previsto no artigo anterior, o Município deverá:

- I - aderir do ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS;
- II - elaborar e instituir a Política Municipal de Habitação - PMH;
- III - incorporar à PMH as diretrizes e instrumentos do Estatuto da Cidade de modo a permitir o acesso à terra urbanizada, o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas;
- IV - garantir o direito à cidade a todos os cidadãos do município, através da promoção da universalização do acesso à terra e à moradia digna, ao saneamento ambiental, ao trânsito e mobilidade seguros e à infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais de qualidade;
- V - priorizar planos e programas que contemplem o atendimento da população de menor renda ou que se encontre em situação de risco, ou de dano ao meio ambiente;
- VI - democratizar, descentralizar e dar transparência aos processos decisórios;
- VII - compatibilizar e articular programas e projetos locais com as políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano de âmbito federal e estadual;
- VIII – integrar as políticas habitacionais com as demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano;

IX – ter sustentabilidade econômico-financeira através da definição de fontes e mecanismos estáveis e permanentes de recursos, integração das três esferas de governo, combinação de recursos onerosos e não onerosos, elevação da produtividade na produção de moradia e implantação e operação de serviços públicos urbanos;

X - incentivar e fortalecer parcerias com associações da sociedade civil que atuem em programas de cooperativismo e associativismo para produção de habitação popular.

### **Seção I – Do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano**

Art. 157. Fica mantido, na estrutura da Secretaria Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes, o Conselho Municipal de Habitação – CMH, que tem caráter consultivo e deliberativo para propor, aprovar e supervisionar a implantação de projetos habitacionais, além de administrar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano - FMHDU e viabilizar a implementação da Política Municipal de Habitação.

Parágrafo único. Após a aprovação desta Lei, o CMH passa a ser denominado por Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano - CMHDU

Art. 158. O CMHDU atende a Lei municipal nº 2.283, de 1 de setembro de 1998 e Lei municipal nº 2.590, de 2 de março de 2005 e será composto por representantes do Poder Executivo e da sociedade civil, sendo constituído da seguinte forma:

- I. 3 (três) representante do Poder Executivo Municipal;
- II. 3 (três) representante da Sociedade Civil, escolhidos mediante eleição dentre as entidades devidamente constituídas;

§ 1º O presidente do CMHDU exercerá o voto de qualidade.

§ 2º Na ausência ou impedimentos eventuais os representantes poderão ser substituídos por suplentes indicados pelos respectivos titulares ou entidades.

§ 3º O Poder Executivo, consultados os órgãos e entidades indicados neste artigo, regulamentará a composição do CMHDU, em até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação desta Lei.

§ 4º A função dos conselheiros do CMHDU não será remunerada, sendo considerada serviço de natureza relevante.

Art. 159. O CMHDU elaborará anualmente o orçamento e o plano de aplicação dos recursos do FMHDU.

Art. 160. São atribuições do CMHDU:

I – estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do FMHDU, observado o disposto nesta Lei, na Política e no Plano Nacional de Habitação e nas diretrizes do Conselho das Cidades;

II - participar da elaboração de planos e programas da política municipal de habitação;

III - realizar a gestão administrativa do FMHDU mediante a aprovação do orçamento e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos seus recursos;

IV - analisar e deliberar sobre as prestações de contas do FMHDU;

V – dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FMHDU, nas matérias de sua competência;

VI - propor diretrizes, planos e programas visando a implantação da regularização fundiária;

VII - propiciar a participação e o controle social da implementação de políticas públicas habitacionais e de desenvolvimento urbano;

VIII - constituir grupos técnicos, comissões especiais, temporários ou permanentes, para melhor desempenho de suas funções, quando necessário;

IX - garantir a adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS;

X - elaborar seu regimento interno.

## **Seção II – Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano**

Art. 161. Fica o Poder Executivo municipal autorizado a instituir o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano - FMHDU, com natureza contábil-financeira, sem personalidade jurídica, regido pela legislação

pertinente, vinculado à Secretaria Municipal da Habitação, que deterá a gestão operacional, e à Secretaria Municipal da Fazenda, que será responsável pelo controle contábil-financeiro.

§ 1º Caberá ao FMHDU centralizar e gerenciar os recursos orçamentários dos programas voltados à implantação da política municipal de habitação de interesse social e de desenvolvimento urbano, dentre eles os recursos vinculados ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e aos advindos da aplicação dos instrumentos da política urbana, conforme o previsto nesta Lei.

§ 2º O CMHDU, órgão vinculado à Secretaria Municipal da Habitação, é responsável pela administração do FMHDU, devendo estabelecer as diretrizes, prioridades e programas de alocação dos recursos deste Fundo, em conformidade com a Política Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Art. 162. O FMHDU será constituído por recursos provenientes de:

- I - transferências do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS;
- II - dotação orçamentária consignadas anualmente no orçamento municipal e créditos adicionais que lhe sejam destinados;
- III - rendimentos provenientes de aplicações financeiras dos recursos do FMHDU, realizados na forma da lei;
- IV - contribuições e doações públicas ou privadas, de pessoas físicas ou jurídicas, a ele destinadas;
- V - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMHDU;
- VI - recursos provenientes de venda, locação, permissão onerosa e cessão de uso de áreas do patrimônio municipal;
- VII - recursos financeiros provenientes de organismos internacionais;
- VIII - recursos provenientes de empréstimos internos e externos;
- IX – subvenções, contribuições, transferências e participação do Município em convênios, contratos e consórcios relacionadas à habitação de interesse social;
- X– contrapartidas decorrentes da aplicação dos instrumentos tributários, financeiros, jurídicos e políticos previstos nesta Lei e no Estatuto da Cidade;
- XI - outros recursos que lhe vierem a ser destinados por lei.

§ 1º A aplicação dos recursos do FMHDU será supervisionada pelo CMHDU, conforme o previsto nos artigos 156 e 159, inciso III desta Lei.

§ 2º As receitas do FMHDU serão depositadas em conta especial, aberta e controlada pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§3º Os recursos incorporados ao FMHDU com destinação específica serão depositados em contas individualizadas, abertas e controladas pela Secretaria Municipal da Fazenda, vinculadas aos respectivos projetos.

§4º Toda movimentação financeira do FMHDU será divulgada pela *internet*, em página específica do Portal da Prefeitura.

Art. 163. São diretrizes do FMHDU:

- I - atendimento preferencial às faixas de baixa renda;
- II - estabelecimento dos parâmetros relativos aos valores dos benefícios relacionados à capacidade de pagamento da família;
- III – observar os valores máximos dos imóveis e as diferenças regionais de custo das unidades ou intervenções;
- IV – priorizar o atendimento dos programas de mutirões, urbanização de favelas, regularização fundiária e melhoria da habitabilidade de cortiços, locação social.

Art. 164. Os recursos do FMHDU deverão ser aplicados na execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e de desenvolvimento urbano contidos na Política Municipal de Habitação e no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS.

### **Seção III - Diretrizes Específicas da Política Municipal de Habitação**

Art. 165. A Política Municipal de Habitação - PMH tem como diretrizes específicas garantir o acesso da população a espaços adequadamente urbanizados e às moradias dignas, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade, especialmente da população em situação de vulnerabilidade social, com prioridade para os locais que mantenham pessoas portadoras de necessidades especiais, idosos, filhos dependentes, mulheres arrimo de família, com garantia de acesso aos programas habitacionais.

§ 1º Entende-se como espaço adequadamente urbanizado as áreas urbanas providas de infraestrutura, com vias adequadamente dimensionadas e pavimentadas, com passeios, guias e sarjetas, sistema de drenagem de águas



pluviais, abastecimento de água potável, afastamento e tratamento de esgotos, coleta de lixo, iluminação pública e equipamentos urbanos comunitários adequadamente dimensionados para atender as necessidades da população local.

§ 2º Entende-se por moradia digna aquela localizada em terrenos adequados ao uso habitacional, com construção que atenda os níveis mínimos de salubridade, iluminação e ventilação adequadas com construção segura, executada dentro dos preceitos técnicos vigentes.

Art. 166. As diretrizes indicadas no artigo anterior serão alcançadas através das seguintes ações:

I - incentivar a produção de Habitações de Interesse Social e de Habitação de Mercado pela iniciativa privada, em conformidade com os critérios estabelecidos na legislação vigente;

II - garantir a sustentabilidade socioeconômica e ambiental dos programas habitacionais através de políticas de promoção e desenvolvimento social, estímulos às atividades e políticas de desenvolvimento econômico e de políticas de proteção e valorização do meio ambiente e gestão do espaço público;

III - promover a participação da população beneficiada nos programas habitacionais de interesse social, por intermédio de Trabalho Técnico Social, e no gerenciamento e administração de seus Conjuntos Habitacionais e de seus recursos financeiros, através de auto-gestão e cogestão;

IV - priorizar a remoção de unidades habitacionais que estejam em áreas de risco ou que interfiram na execução de obras públicas, garantindo sua realocação para áreas com melhores condições de habitabilidade, promovendo parcerias com as Secretarias afins para o cadastramento das áreas de risco e o levantamento de medidas de recuperação e regularização ambiental;

V - utilizar áreas urbanas que não cumpram a função social da propriedade urbana para, através dos instrumentos previstos nesta Lei, produzir moradia de interesse social para a população de baixa renda, mediante enquadramento nos programas vigentes;

VI - promover a integração de ações e programas habitacionais municipais com ações e programas de âmbito regional promovidos pelo Estado ou pelos Municípios vizinhos, em casos de áreas localizadas na divisa de Ferraz de Vasconcelos;

- VII - promover e manter parcerias com a Caixa Econômica Federal, órgãos e entidades governamentais e não governamentais para a implantação de programas habitacionais, desde que em consonância com Programa Municipal de Habitação;
- VIII - promover a integração dos programas habitacionais nos âmbitos municipal, estadual e federal, com vistas a unir esforços para minimizar o déficit habitacional;
- IX - incentivar a participação da comunidade, através do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano – CMH DU, para a efetivação da Política Municipal de Habitação;
- X - viabilizar parcerias de assistência técnica gratuita com entidades para o desenvolvimento de programas de Interesse Social, autoconstrução e regularização fundiária;
- XI - promover o desenvolvimento e a utilização de novas técnicas construtivas que visem baratear, diminuir o prazo de execução e melhorar a qualidade das edificações;
- XII - propor alternativas de equipamentos sociais e urbanos que venham a atender, em sua área de abrangência, as famílias contempladas pelos programas habitacionais;
- XIII - promover a regularização fundiária e requalificação urbanística dos assentamentos, conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares passíveis de regularização, identificando e responsabilizando judicialmente, sempre que possível, os responsáveis pelas irregularidades;
- XIV - impedir, em conjunto com as secretarias afins, novas ocupações irregulares em todo território, especialmente nas Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais – APRM, Áreas de Preservação Permanente – APP e Áreas de Risco;
- XV - buscar formas para possibilitar o acesso à moradia digna à população de baixa renda, através de incentivos fiscais para construção e IPTU reduzido;
- XVI - incentivar a participação das instituições de pesquisa e ensino e outras, através de convênios, para sistematização de experiências e transferência de conhecimentos e tecnologia de barateamento das construções;
- XVII - garantir recursos, inclusive através da participação de entidades estaduais, federais e internacionais para o desenvolvimento de estudos e programas voltados para o desenvolvimento da melhoria das condições de habitabilidade, da população de baixa renda.

Art. 167. O Poder Executivo constituirá Grupo de Trabalho com o objetivo de realizar estudos para a revisão da legislação urbanística e edilícia de forma a simplificar e desburocratizar os processos de aprovação de empreendimentos habitacionais.

Parágrafo único. O Grupo de Trabalho será competente para desenvolver também estudos para a revisão e a atualização do Plano Local de Habitação Social – PLHIS de 2012.

Art. 168. A Política Municipal de Habitacional será implementada através da utilização dos instrumentos jurídicos previstos nesta Lei, conforme o disposto no Capítulo I, do Título II, e no Título IV, que serão regulamentados por lei específica.

#### **Seção IV - Do Plano Municipal de Habitação**

Art. 169. Para a efetiva realização da Política Habitacional, o Poder Executivo municipal elaborará a revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, que conterà, no mínimo:

- I - diagnóstico das condições de moradia em Ferraz de Vasconcelos;
- II - identificação, quantificação e qualificação dos problemas e potenciais;
- III - identificação, qualificação e quantificação das demandas;
- IV - articulação com planos e programas estaduais e federais;
- V - definição de metas e alternativas para atingi-las;
- VI - definição de fontes financeiras e compromissos orçamentários.

Art. 170. Para elaborar a revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, de 2012, o Poder Executivo Municipal, através de sua Secretaria competente poderá estabelecer convênios e contratos com entidades públicas e privadas para assessoramento técnico.

Art. 171. As propostas, orientações e diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, sugeridas pelo Grupo de Trabalho de que trata o artigo 166, deverão ser discutidas amplamente através de, no mínimo, 2 (duas) Audiências Públicas.

Parágrafo único. As Audiências Públicas mencionadas no caput deste artigo deverão ser divulgadas antecipadamente através de mídias de alcance municipal.

Art. 172. Fica criado o Programa Municipal de Regularização Fundiária e Urbanística de Ferraz de Vasconcelos, denominado "Programa Cidade Legal".

§ 1º Cabe ao Poder Executivo municipal, através do órgão municipal competente, detalhar e desenvolver o Programa Municipal de Regularização Fundiária e Urbanística.

§ 2º O "Programa Cidade Legal" poderá ser desenvolvido em consonância com programas de regularização fundiária e urbanística criados no âmbito dos governos estadual e federal.

§ 3º O programa deve ser objeto de apreciação do Conselho da Cidade que deliberará por sua aprovação e implementação.

Art. 173. A regularização fundiária e urbanística de interesse social dos assentamentos irregulares destinados à população de baixa renda, existentes nas áreas urbanas de Ferraz de Vasconcelos até a data de aprovação desta Lei, são consideradas de caráter prioritário para a consecução do Programa de Regularização Fundiária e Urbanística tratado no artigo 171º desta Lei.

Art. 174. A instauração de processo de regularização fundiária e urbanística não isenta os responsáveis pela irregularidade das aplicações das sanções administrativas, civis e criminais previstas em legislação municipal, estadual e federal.

Parágrafo único - Os responsáveis pela implantação dos empreendimentos irregulares serão acionados judicialmente pelo Poder Executivo municipal, através de Ação Civil Pública, sempre que possível.

Art. 175. Para a realização dos projetos de regularização, das obras, adaptações urbanísticas e melhoramentos urbanos necessários, deverá ser empregada a caução retida e o montante financeiro originado dos pagamentos realizados em juízo, quando existirem, e aplicadas as medidas previstas nos artigos 38º a 49º da Lei Federal nº 6.766, de 1979, e suas alterações

Art. 176. Os lotes vagos e já comercializados dos empreendimentos irregulares, se não tiverem dívida fiscal, poderão ser alienados à Prefeitura para uso institucional ou para programas habitacionais, podendo comercializá-los para reduzir o montante dos investimentos públicos aplicados na área a ser regularizada.

Art. 177. Os lotes vagos e não comercializados serão prioritariamente objeto do imposto territorial urbano progressivo no tempo, conforme previsto nesta Lei ou, se tiverem dívida fiscal, serão considerados abandonados e arrecadados pela Municipalidade, conforme o disposto nesta Lei.

Art. 178. Os casos de regularização fundiária e urbanística de loteamentos, assentamentos ou ocupações irregulares situadas dentro do perímetro das Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais - APRM, deverão ser analisados e solucionados de forma integrada com a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, da Secretaria de Estado do Meio Ambiente, de forma a se evitar ilegalidades com relação à legislação estadual de proteção dos mananciais.

§ 1º O Poder Executivo Municipal elaborará estudos específicos para buscar a melhor técnica de compatibilizar as situações de ocupações existentes com as diretrizes e normas ambientais incidentes nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRMs, cumprindo o determinado no artigo 54, §1º de Lei nº 11.977, de 2009 para regularizá-las.

§ 2º Os estudos técnicos mencionados no parágrafo anterior embasarão a formulação dos instrumentos legais necessários para a regularização de empreendimentos localizados nas APRMs.

§ 3º O Poder Executivo municipal submeterá ao órgão colegiado da APRM as propostas previstas no parágrafo anterior, de acordo com o artigo 19 da Lei Estadual nº 9.866, de 1997.

§ 4º Na regularização de empreendimentos situados nos perímetros das ZEIS, o Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental - PDPA, previsto na Lei Estadual nº 9.866, de 1997, deverá considerar os estudos aludidos no parágrafo 1º deste artigo, os instrumentos legais municipais e o padrão de ocupação existente para orientar as regulamentações específicas de legislação estadual.

Art. 179. Na formulação de alternativas de compensação ou melhoria da qualidade ambiental dever-se-á priorizar a área objeto de regularização em detrimento de investimentos a serem realizados em locais distantes da área a ser regularizada.

Art. 180. Para a regularização fundiária e urbanística de interesse social deverão ser preenchidos os seguintes requisitos:

I - interesse social;

II - localização do empreendimento em Zonas Especiais de Interesse Social -ZEIS;

III - cadastro das edificações através de foto aérea e socioeconômico das famílias atendidas;

IV - identificação e mapeamento das áreas de risco, dos cursos d'água, das Áreas de Proteção Permanentes, das vias de circulação, das espécies arbóreas, dos acidentes topográficos e das redes de infraestrutura existentes;

V - elaboração de projeto urbanístico e projetos complementares necessários.

Parágrafo único. Os lotes e as edificações localizadas em áreas que apresentem risco à segurança física dos moradores não poderão ser regularizados até a reversão dessa situação, devendo os moradores serem realocados para local que apresente condições de segurança.

Art. 181. As regularizações de empreendimentos que não forem considerados de interesse social serão realizadas conforme o disposto nos artigos 61º e seguintes da Lei federal nº 11.977, de 2009, com suas alterações.

Art. 182. A regularização de parcelamentos do solo não implica no reconhecimento, pelo Poder Executivo Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo empreendedor junto aos adquirentes dos lotes ou edificações.

## **Seção V - Dos Projetos Habitacionais**

Art. 183. Os projetos habitacionais devem respeitar os preceitos desta Lei e as normas técnicas de engenharia e arquitetura vigentes, adequando-se à realidade local e às características socioculturais e econômicas da população a ser atendida, tendo como objetivo a construção da habitação inserida no contexto de seu entorno e do desenvolvimento urbano ambientalmente sustentável.

Art. 184. Os projetos e implantações de loteamentos, condomínios, conjuntos e núcleos habitacionais devem ser planejados procurando atender os preceitos mínimos de acessibilidade aos serviços de infraestrutura, equipamentos públicos e comunitários e transporte público, passíveis de serem providos até o final da execução do empreendimento.

Parágrafo único. Os empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda devem prever a acessibilidade ao transporte público e aos equipamentos de educação de primeiro grau.

Art. 185. A produção de Habitação de Interesse Social será estimulada dentro das ZEIS, através da priorização na aprovação de projetos e provimento de assessoria técnica, jurídica e ambiental às famílias de baixa renda, aos movimentos e às organizações populares de construção de habitação para fins sociais.

## **CAPÍTULO IV DA POLÍTICA AMBIENTAL**

### **Seção I – Dos Princípios da Política Municipal de Meio ambiente**

Art. 186. São princípios da Política Municipal de Meio Ambiente

- I - a garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como direito fundamental dos habitantes de Ferraz de Vasconcelos;
- II - a preponderância do interesse público nas questões ambientais;
- III - o desenvolvimento sustentável como norteador das políticas públicas municipais;
- IV - a natureza pública da proteção ambiental;
- V - a função social e ambiental da propriedade;

- VI - a prevenção e a precaução aos riscos, perigos e impactos ao meio ambiente e à qualidade de vida;
- VII - a garantia do acesso e da difusão das informações relativas ao meio ambiente;
- VIII - a participação democrática da população na elaboração, execução, monitoramento e controle das políticas ambientais;
- IX - a responsabilidade e a presunção da legitimidade das ações dos órgãos e das entidades envolvidas com a qualidade ambiental, nas suas esferas de atuação;
- X - a integração e a articulação das políticas e ações de governo;
- XI - a responsabilidade do poluidor-pagador e do usuário-pagador;
- XII - a adoção de práticas, tecnologias e mecanismos ambientalmente adequados na produção de bens e serviços, no consumo e no uso dos recursos ambientais;
- XIII - promoção de estímulos e incentivos às ações que visem a proteção, manutenção e recuperação do ambiente.
- XIV - ação governamental na manutenção do equilíbrio ecológico, considerando o meio ambiente como um patrimônio público a ser necessariamente assegurado e protegido, tendo em vista o uso coletivo;
- XV - racionalização do uso do solo, do subsolo, da água e do ar;
- XVI - planejamento e fiscalização do uso dos recursos ambientais;
- XVII - proteção dos ecossistemas, com a preservação de áreas representativas;
- XVIII - controle e zoneamento das atividades potencial ou efetivamente poluidoras;
- XIX - incentivos ao estudo e à pesquisa de tecnologias orientadas para o uso racional e a proteção dos recursos ambientais;
- XX - acompanhamento do estado da qualidade ambiental;
- XXI - recuperação de áreas degradadas;
- XXII - proteção de áreas ameaçadas de degradação;
- XXIII – princípio do protetor-recebedor;
- XXIV - a visão sistêmica, na gestão ambiental, que considere as variáveis social, cultural, econômica, tecnológica e de saúde pública;
- XXV - a ecoeficiência, mediante a compatibilização entre o fornecimento, a preços competitivos, de bens e serviços qualificados que satisfaçam as necessidades humanas e tragam qualidade de vida e redução do impacto ambiental e do consumo de recursos naturais no mínimo equivalentes à capacidade de sustentação estimada do planeta;



XXVI - a cooperação entre as diferentes esferas do poder público, o setor empresarial e demais segmentos da sociedade;

XXVII - a responsabilidade compartilhada da gestão ambiental;

XXVIII - o respeito às diversidades locais e regionais;

XXIX - o direito da sociedade à informação e ao controle social;

XXX - a razoabilidade e a proporcionalidade;

XXXI - educação ambiental em todos os níveis de ensino, inclusive a educação da comunidade, objetivando capacitá-la para participação ativa na defesa do meio ambiente.

## **Seção II - Das Diretrizes, Objetivos e Metas**

Art. 187. A Política Municipal de Meio Ambiente estabelecerá suas diretrizes, objetivos e metas objetivando definir normas aos seguintes aspectos da gestão ambiental municipal:

- I - sistema municipal do meio ambiente;
- II - instrumentos de gestão ambiental;
- III - educação ambiental;
- IV - agenda ambiental na Administração Pública Municipal;
- V - proteção da flora;
- VI - sistema de espaços livres;
- VII - proteção da fauna;
- VIII - normas e padrões para prevenção e controle da qualidade ambiental;
- IX - monitoramento ambiental;
- X - sistema de informações ambientais;
- XI - prevenção e controle da qualidade do ar, do solo, das águas, da emissão de ruídos e vibrações, da poluição visual e da recuperação de áreas degradadas;
- XII - compensação ambiental;
- XIII - estímulos e incentivos às práticas sustentáveis;
- XIV - armazenamento e transporte de produtos perigosos;
- XV - fiscalização ambiental;
- XVI - infrações ambientais e penalidades;
- XVII – desempenho ambiental empresarial.

Art. 188. A qualidade ambiental e sanitária é considerada estratégica às atividades econômicas de alto valor agregado e melhoria das condições de habitabilidade.

Art. 189. O Município fornecerá os meios financeiros e físicos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento, Meio Ambiente e Saneamento – CONDEMAS para que este providencie, com a participação da coletividade, a preservação, a conservação, a defesa, a recuperação e a melhoria do meio ambiente natural, artificial e do trabalho, atendidas as peculiaridades locais e em harmonia com o desenvolvimento social e econômico.

Parágrafo único. Serão admitidas a execução de obras, atividades, processos produtivos e empreendimentos e a exploração de recursos naturais de qualquer espécie, quer pelo setor público, quer pelo particular, desde que haja resguardo do meio ambiente ecologicamente equilibrado, observando-se os seguintes requisitos:

I – aquele que explorar recursos naturais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com a solução técnica exigida pelo Município, conforme as leis estaduais e federais;

II – é obrigatória, na forma da lei, a recuperação, pelo responsável, da vegetação adequada nas áreas protegidas, sem prejuízo das demais sanções cabíveis;

III – as condutas e atividades lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, com aplicação de multas diárias e progressivas no caso de continuidade da infração ou reincidência, incluídas a redução do nível de atividade e a interdição, independentemente da obrigação dos infratores de reparação dos danos causados;

IV – o Município, através do Conselho Municipal do Meio Ambiente, de que trata o artigo 193º desta Lei, estimulará a criação e a manutenção de unidades particulares de preservação do meio ambiente.

Art. 190. O Município desenvolverá o Plano Municipal da Mata Atlântica, estabelecendo parcerias, convênios e termos de cooperação com instituições públicas e privadas que se fizerem necessárias para os estudos e ações correlatas ao plano.

Parágrafo único. O Município poderá estabelecer consórcio com outros Municípios objetivando a solução de problemas comuns, relativos a proteção ambiental, em

particular à preservação dos recursos hídricos e ao uso equilibrado dos recursos naturais.

Art. 191. As áreas declaradas de utilidade pública, para fins de desapropriação, objetivando a implantação de unidades de conservação ambiental, serão consideradas espaços territoriais especialmente protegidos, não sendo nelas permitidas atividades que degradem o meio ambiente ou que, por qualquer forma, possam comprometer a integridade das condições ambientais que motivarem a expropriação.

### **Seção III - Dos Instrumentos da Política Municipal Ambiental**

Art. 192. A Política Ambiental se realizará através das diretrizes e regulamentações contidas neste Plano Diretor e através de leis ambientais específicas direcionadas para a consecução dos objetivos desta Lei e se valerá dos seguintes instrumentos previstos nesta Lei para a consecução de seus objetivos:

- I - a instituição de unidades de conservação;
- II - a desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública;
- III - a contribuição de melhoria;
- IV - taxas e tarifas públicas específicas;
- V - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- VI - a servidão administrativa;
- VII - limitações administrativas;
- VIII - o direito de preempção;
- IX - o tombamento de imóveis ou do mobiliário urbano;
- X - a transferência do direito de construir;
- XI - o estudo prévio de impacto ambiental - EIA;
- XII - o estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV;
- XIII - recursos provenientes de parcerias com o setor privado;
- XIV - financiamentos de bancos e instituições financeiras nacionais e internacionais;
- XV - recursos geridos por operações urbanas consorciadas;
- XVI - recursos voluntários de entes governamentais ou não governamentais;
- XVII - fundos de habitação e desenvolvimento urbano;
- XVIII - Fundo de Desenvolvimento da Região Metropolitana de São Paulo;

IXX – Fundo Estadual do Meio Ambiente - FEMA;  
XX - criação do Fundo Municipal do Meio Ambiente;  
XXI – celebração de Termos de Cooperação Intermunicipal.

Art. 193. A Política Ambiental municipal buscará equilibrar o direito de construir diante das restrições ambientais impostas pelos órgãos públicos, através da execução dos seguintes instrumentos:

- I - transferência do direito de construir;
- II - aplicação de IPTU diferenciado ou sua isenção;
- III - outros incentivos fiscais.

Parágrafo único. Lei específica regulamentará o IPTU diferenciado ou sua isenção e a transferência do direito de construir.

#### **Seção IV - Do Conselho Municipal de Meio Ambiente**

Art. 194. O artigo 1º da Lei Municipal nº 3.254, de 28 de agosto de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º. Fica instituído, na estrutura da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, o Conselho Municipal de Desenvolvimento, Meio Ambiente e Saneamento – CONDEMAS, de caráter consultivo e deliberativo, com o objetivo de assessorar o Poder Executivo municipal na implementação da Política Municipal do Meio Ambiente e administrar o FMMA.

§ 1º O CONDEMAS será composto 14 (quatorze) membros titulares e respectivos suplentes, sendo 07 (sete) indicados pelo Poder Público, 05 (cinco) indicados por representantes de classe, 01 (um) representante de serviços públicos de saneamento básico e 01 (um) representante de entidade técnica relacionada a questões de saneamento básico e meio ambiente.

§ 2º A composição do CONDEMAS obedecerá o disposto na Lei Municipal nº 3.254 de 2015 para os representantes do poder público e das demais entidades;

§ 3º Os membros que irão compor o Conselho Municipal de Desenvolvimento, Meio Ambiente e Saneamento deverão ser nomeados por ato do Poder Executivo;

§ 4º A função dos membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Meio Ambiente e Saneamento é considerada serviço de relevante valor social, não sendo remunerada ou gratificada.

§ 3º O CONDEMAS elaborará anualmente o orçamento e o plano de aplicação dos recursos do FMMA.”

### **Seção V - Do Fundo Municipal de Meio Ambiente**

Art. 195. Altera os Art. 10º §2º e Art. 11º §4º, da Lei Municipal nº 2.548 de 2004, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“ Art. 10º. Fica instituído o Fundo Municipal de Meio Ambiente – FMMA, com natureza contábil-financeira, sem personalidade jurídica, regido pela legislação pertinente, vinculado à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, que deterá a gestão operacional, e à Secretaria Municipal da Fazenda, que será responsável pelo controle contábil-financeiro.

§ 1º Caberá ao FMMA centralizar e gerenciar os recursos orçamentários dos programas voltados à implantação da política municipal ambiental, mediante ações voltadas à adequada gestão dos recursos naturais, incluindo a manutenção, melhoria e recuperação da qualidade ambiental, de forma a garantir um desenvolvimento integrado e sustentável e a elevação da qualidade de vida da população local, conforme o previsto no Plano Diretor.

§ 2º O Conselho Municipal de Desenvolvimento, Meio Ambiente e Saneamento – CONDEMAS, em conjunto com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, será responsável pela administração do FMMA e deverá estabelecer as diretrizes, prioridades e programas de alocação dos recursos deste Fundo, em conformidade com a Política Municipal do Meio Ambiente.”

“Art. 11º. Constituem recursos do FMMA:

- I - dotações orçamentárias a ele destinadas;
- II - créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- III - produto de multas impostas por infração à Legislação Ambiental, lavradas pelo Município ou repassadas pelos órgãos públicos estaduais;
- IV - produto de licenças ambientais emitidas pelo Município;
- V - doações de pessoas físicas e de entidades nacionais e internacionais;
- VI - recursos oriundos de acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII - preços públicos cobrados por análises de projetos ambientais e dados requeridos junto ao cadastro de informações ambientais do Município;
- VIII - rendimentos obtidos com a aplicação de seu próprio patrimônio;

IX - indenizações decorrentes de cobranças judiciais e extrajudiciais de áreas verdes, devidas em razão de parcelamento irregular ou clandestino do solo;

X - compensação financeira ambiental;

XI - outras receitas a ele destinadas.

§ 1º. As receitas deste Fundo serão depositadas em conta especial, aberta e controlada pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 2º. Os recursos incorporados ao Fundo e com destinação específica serão depositados em contas individualizadas, abertas e controladas pela Secretaria Municipal da Fazenda, vinculadas aos respectivos projetos.

§ 3º. Toda movimentação financeira do Fundo será divulgada em página específica do Portal da Prefeitura na internet.”

§ 4º. As contas do FMMA serão submetidas à apreciação do CONDEMAS e do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.”

Art. 196. Altera o Art. 11º-A item F e Art. 11º-B e parágrafo único do Art. 11º-B da Lei municipal nº 2.548 de 2004, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11º – A. Os recursos do FMMA serão aplicados na execução dos seguintes projetos e atividades:

I – custear e financiar as ações de controle, fiscalização e defesa do meio ambiente, exercidas pelo Poder Público municipal;

II – financiar planos, programas, projetos e ações, governamentais ou não governamentais, que visem:

a) a proteção, recuperação ou estímulo ao uso sustentado dos recursos naturais no Município;

b) o desenvolvimento de pesquisas de interesse ambiental;

c) o treinamento e a capacitação de recursos humanos para a gestão ambiental;

d) o desenvolvimento de projetos de educação e de conscientização ambiental;

e) o desenvolvimento e aperfeiçoamento de instrumentos de gestão, planejamento, administração e controle das ações constantes na Política Municipal do Meio Ambiente;

f) outras atividades, relacionadas à preservação e conservação ambiental, previstas em resoluções do CONDEMAS.

Parágrafo único. Não poderão ser financiados pelo FMMA projetos incompatíveis com a Política Municipal do Meio Ambiente, assim como com quaisquer normas ou

critérios de preservação e proteção ambiental previstos nas legislações federal, estadual e municipal vigentes.”

“Art. 11º - B. O Conselho Municipal de Desenvolvimento, Meio Ambiente e Saneamento – CONDEMAS editará resoluções estabelecendo os termos de referência, os documentos obrigatórios, a forma e os procedimentos para apresentação e aprovação dos projetos a serem apoiados pelo FMMA, assim como a forma, o conteúdo e a periodicidade dos relatórios financeiros e de atividades que deverão ser apresentados pelos beneficiários.

Parágrafo único. O CONDEMAS elaborará, anualmente, o orçamento e o plano de aplicação dos recursos do FMMA.

TÍTULO VI  
DOS SERVIÇOS PÚBLICOS MUNICIPAIS  
CAPÍTULO I  
DOS SERVIÇOS SOCIAIS

**Seção I - Da Educação**

Art.197. A Secretaria Municipal da Educação proporá a revisão do Plano Municipal de Educação visando melhorar o padrão das escolas municipais tanto quantitativa quanto qualitativamente.

Art. 198. Fica garantido o respeito à pluralidade de ideias, raças, crenças e culturas nos programas de ensino.

Art. 199. A Educação Municipal será organizada de acordo com o previsto na Constituição Federal e no artigo 189º da Lei Orgânica de Ferraz de Vasconcelos, que preveem a aplicação de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da receita resultante de impostos, compreendida a proveniente de transferências, para a manutenção e desenvolvimento do ensino.

Art. 200. Todos os cidadãos, especialmente as crianças e jovens, têm a garantia de acesso e permanência em escola gratuita, preferencialmente em local de vizinhança de sua moradia.

§ 1º O Poder Executivo municipal, através da Secretaria da Educação, garantirá a oferta de creches e escolas de ensino fundamental para as crianças de Ferraz de Vasconcelos em todo o território municipal.

§ 2º Para os moradores das áreas rurais será garantido o acesso às escolas municipais através de sistema de transporte escolar gratuito.

Art. 201. O Município de Ferraz de Vasconcelos obedecerá ao Plano Municipal de Educação, conforme o disposto na Lei municipal nº 3.253, de 23 de junho de 2015, que determina que o setor atenda às seguintes diretrizes:

I – universalização do atendimento à educação infantil para a faixa etária de 4 e 5 anos;

II – ampliação da oferta de educação infantil em creches de forma a atender, no mínimo, 50% das crianças até 3 anos;

III - universalização do ensino fundamental de nove anos para a faixa etária de 6 a 14 anos;

IV - universalização do acesso à educação básica e ao atendimento educacional especializado para a população de 4 a 17 anos portadora de deficiência, transtornos globais do desenvolvimento e altas habilidades ou superdotação, preferencialmente no ensino regular, com garantia de sistema educacional inclusivo;

V – alfabetização de todas as crianças, no máximo, até o final do terceiro ano do ensino fundamental;

VI – elevação da taxa de alfabetização da população com 15 anos ou mais, erradicando o analfabetismo absoluto e reduzindo a taxa de analfabetismo funcional;

VII - elevação da escolaridade média da população de 18 a 29 anos no mínimo para 12 anos de estudo;

VIII – implantação da educação integral nas escolas municipais, de forma a atender, pelo menos, 25% do corpo discente da educação básica;

IX - ampliação de forma gradual dos equipamentos públicos para o atendimento da educação infantil, visando garantir o acesso e permanência;

X – garantia de acesso aos portadores de deficiência, bem como sua mobilidade nos ambientes escolares, dotando-os de condições físicas e materiais necessárias;



- XI – desenvolvimento de sistema de avaliação institucional anual nos níveis e modalidades de ensino do município;
- XII – fomentação da qualidade da educação básica em todas as etapas, níveis e modalidades por meio de formulação de políticas de gestão de resultados, estabelecendo metas e indicadores para as escolas municipais;
- XIII – oferecimento de educação para jovens e adultos no ensino fundamental e de forma integrada à educação profissional;
- XIV – articulação das ações do ensino formal e não formal para a interação com as demais secretarias da municipalidade, criando, em parceria, centros de apoio à educação profissional básica de curta duração com função qualificadora;
- XV - oferecimento de formação continuada em nível de pós-graduação aos professores da rede municipal de ensino, após período probatório, em sua área de atuação, considerando as necessidades, demandas e contextualizações do sistema de ensino;
- XVI - garantia de um sólido ambiente intelectual e científico à educação básica, constituindo parcerias com Institutos de Educação Superior e Universidades;
- XVII - assegurar o padrão de qualidade no ensino público municipal, ofertando formação continuada permanente aos profissionais da Educação;
- XVIII - garantia de gestão democrática do ensino municipal por meio da manutenção e funcionamento do Conselho Municipal de Educação e Desenvolvimento do Ensino – CMEDE e da associação de pais e mestres, de forma a promover e agilizar procedimentos para melhoria da qualidade dos serviços educacionais;
- XIX – promoção de ações conjuntas da Educação com as demais secretarias da municipalidade, desenvolvendo projetos sociais, esportivos e culturais;
- XX – valorização dos profissionais da Educação no tocante ao plano de carreira e remuneração;
- XXI – implantação do Fórum Permanente de Educação.

Art. 202. O Poder Público viabilizará a implantação dos Centros de Arte e Esportes Unificados – CEUs nos estabelecimentos de ensino da rede municipal com área disponível para os equipamentos.

Art. 203. O Poder Executivo municipal promoverá articulações junto aos governos estadual e federal para a implantação no município de unidades de ensino profissional e superior público.

## **Seção II - Da Saúde**

Art. 204. Caberá à Secretaria Municipal de Saúde propor medidas, ações, planos, projetos e programas que visem a melhoria constante das condições de saúde da população de Ferraz de Vasconcelos, entre elas:

- I – elaborar e implementar o Plano Municipal de Saúde;
- II – promover a humanização nos serviços de saúde no município;
- III – ampliar a rede de atenção básica municipal através da criação de novos equipamentos de saúde;
- IV – implementar medidas de capacitação do funcionalismo através de ações de treinamento e de formação continuadas, assegurando a acessibilidade dos servidores e colaboradores;
- V – adotar políticas de remuneração do funcionalismo que compatibilizem os salários locais com aqueles praticados na região, incentivando a fixação dos profissionais de saúde no sistema municipal;
- VI – ampliar as Equipes da Estratégia Saúde da Família em todas as regiões do município visando a eficácia na promoção da saúde, na prevenção de agravos, no tratamento, na reabilitação e na manutenção da saúde;
- VII – ampliar as Equipes do Programa Melhor em Casa, garantido a cobertura às pessoas de grau de classificação ADII e ADIII;
- VIII – ampliar a rede de atendimento municipal através da criação de novas Unidades de Saúde da Família, priorizando as regiões com maior carência e com maior demanda;
- IX – ampliar e implementar as Redes de Atenção à Saúde;
- X – adotar medidas administrativas que assegurem a adequada gestão da rede municipal, promovendo a sua agilidade no atendimento e o adequado controle sobre todos os aspectos da saúde;
- XI – implantar sistemas informatizados conectando todos os equipamentos de saúde do município, viabilizando a melhor articulação de agendamentos, prontuários únicos, procedimentos laboratoriais, controle de medicamentos, de materiais de

consumo e equipamentos, dos aspectos financeiros e dos recursos humanos, entre outros pertinentes à saúde municipal;

XII – criar e assegurar o eficaz funcionamento do Centro de Controle de Zoonoses;

XIII – implantar medidas integradas com outros setores do Poder Executivo, na vigilância em saúde e nas ações programáticas;

XIV – promover junto à população do Município a cobertura vacinal completa;

XV – promover amplas campanhas educacionais de cunho preventivo, especialmente no que se refere à conscientização do jovem, estabelecendo mecanismos para avaliar a eficácia das mesmas;

XVI – assegurar a cooperação ampla em estratégias articuladas com os setores de saneamento, de educação e de meio ambiente para, por meio de ações preventivas, promover a melhoria das condições ambientais, do saneamento básico, da água consumida, da poluição atmosférica e do adequado destino dos resíduos sólidos;

XVII - garantir a gestão da área da saúde por meio da manutenção e funcionamento do Conselho Municipal de Saúde e dos Conselhos Gestores de Unidades de Saúde, de forma a promover e agilizar procedimentos para a melhoria da qualidade dos serviços prestados.

### **Seção III - Da Segurança Municipal**

Art. 205. São diretrizes da segurança pública municipal:

I - apoiar as ações da Coordenadoria Municipal de Defesa Civil nos seus esforços de:

a) estruturação organizacional, para o melhor desempenho de suas atribuições legais;

b) promover o mapeamento das eventuais áreas de risco existentes em território municipal;

c) promover a educação da comunidade com vistas a prevenir e minimizar acidentes e desastres naturais;

d) promover a instituição de comissões distritais de defesa civil, em áreas sujeitas a desastres ambientais, e treinamento de seus quadros.

II - elaborar o Plano Municipal de Segurança Urbana com o objetivo de definir as ações relevantes para a prevenção e combate à violência urbana, identificando e

caracterizando as áreas geográficas e socioeconômicas, os problemas em cada região, a tipologia de crimes e as ocorrências policiais diversas;

III - promover articulações com o Governo Estadual com vistas a reforçar e aumentar o contingente das Polícias Civil e Militar, bem como agilizar as aquisições de veículos e equipamentos voltados à segurança pública;

IV - promover articulações com a Secretaria Estadual de Segurança Pública com vistas a celebrar convênio com esse organismo público para que o Poder Executivo municipal tenha acesso aos mapas de ocorrências criminais do Sistema INFOCRIM;

V - criar um fórum de debates comunitário contra a violência com a participação de agentes comunitários, do Poder Executivo Municipal, da guarda civil e da polícia militar;

VI - dar prioridade ao programa de instalação de iluminação pública, notadamente em áreas com maior incidência de delitos;

VII - melhorar as condições de policiamento no trânsito e na segurança pública para o controle das situações de mortes por causas externas;

VIII - implantar câmeras de vigilância e monitoramento nos locais públicos de maior ocorrência de crimes e transgressões;

IX - criar postos móveis de policiamento;

X - ampliar o efetivo da Guarda Municipal;

XI - utilizar-se das bases de dados e informações do Sistema Municipal de Informações para aprimorar as ações policiais de caráter preventivo;

XII - implantar Bases Comunitárias Policiais nas vizinhanças das escolas, nos locais de maior afluxo de pessoas e nos locais de maior incidência de crimes;

XIII - a manutenção e o funcionamento do Conselho Municipal de Segurança do Município para a promoção de políticas e ações voltadas à resolução de problemas de segurança.

#### **Seção IV - Da Promoção, Assistência e Bem Estar Social**

Art. 206. A promoção, a assistência e o bem estar social são direitos assegurados às crianças, aos adolescentes, aos idosos, às famílias carentes, aos portadores de necessidades especiais, às vítimas de discriminação étnica, econômica, religiosa, sexual e de gênero, conforme disposto na Constituição Federal, no Estatuto da Criança e do Adolescente, na Lei Orgânica do Município e nesta Lei.

Parágrafo único. As ações de proteção, amparo, habilitação e reabilitação e de geração de renda deverão ser prestadas pelo Poder Executivo Municipal, com o apoio de instituições públicas estaduais e federais, do setor privado, de organizações não governamentais e da sociedade civil.

Art. 207. As ações municipais direcionadas à Assistência e ao Bem Estar Social deverão priorizar:

- I – a constituição de um "Posto Central de Informação e Atendimento" da população;
- II - a adoção de bairros como unidade territorial de referência para a implementação de políticas de assistência e promoção social;
- III - a identificação, em cada bairro, das áreas que polarizam a população residente no entorno, seja pela presença de paradas de transportes coletivos, estabelecimentos comerciais e de serviços e, ainda, em função de outros motivos de aglutinação da comunidade local, com o objetivo de promover, em tais locais, o fortalecimento dos vínculos sociais;
- IV - a constituição de núcleos de serviços básicos nos bairros, notadamente nas áreas que polarizam a população residente no entorno, com a finalidade de facilitar o acesso de moradores aos serviços sociais básicos, como as unidades de saúde, de polícia, de promoção social, de lazer, recreação e esportes;
- V - a criação de um Sistema de Informações e Estatísticas visando a identificação e avaliação das carências predominantes das populações menos favorecidas para que esse processo se torne referência das iniciativas e empreendimentos de promoção social;
- VI - a implementação das normas estabelecidas pelo Sistema Único de Assistência Social - SUAS;
- VII - a implementação de programas definidos pela Secretaria de Assistência Social, notadamente àqueles que visam a valorização dos indivíduos, a integração das pessoas no mercado de trabalho e a inclusão na vida cultural e social.
- VIII - a promoção, nos bairros que apresentam os maiores Índices de Vulnerabilidade Social - IPVS, a qualificação de recursos humanos, a inserção de pessoas no mercado de trabalho e a geração de renda, mediante a implementação de programas especializados de assistência social, conforme diretrizes estabelecidas pelos Governos Federal e Estadual;

IX - a manutenção e o funcionamento dos Conselhos Municipais do Deficiente Físico, dos Direitos da Criança e do Adolescente, de Assistência Social e do Idoso, conforme o previsto em legislação municipal própria.

EM ANÁLISE

## **Seção V - Da Juventude, Esportes e Lazer**

Art. 208. A Política Municipal para a Juventude, Esportes e Lazer será pautada nas seguintes diretrizes:

I – elaboração de Plano Municipal do Desporto e Paradesporto contemplando as estruturas e recursos necessários para suprir o Município das modalidades que ainda Ferraz não oferece aos usuários;

II – ativação do Conselho Municipal de Desporto e realização das Conferências Municipais de Desporto;

III – estabelecimento de uma estratégia de reformulação e recuperação das quadras comunitárias, qualificando-as para o desenvolvimento das atividades esportivas e de lazer;

IV – implantação de Núcleos Poliesportivos nas regiões de maior demanda, descentralizando as ações esportivas e de lazer;

V – desenvolvimento de projeto de atividades físicas e qualidade de vida para todos os munícipes, crianças, jovens, adultos e idosos;

VI – construção de um Centro de Treinamento Específico Poliesportivo, onde as equipes das categorias de base possam ter como referência as equipes adultas de competição;

VII – promoção e incentivo para a implantação de ciclovias, aproveitando a estrutura contínua do leito ferroviário da CPTM e a futura implantação do Corredor do BRT;

VIII – administração das praças de esportes, das unidades educacionais desportivas e das demais integrantes da estrutura da Secretaria;

IX – criação de um espaço propício para a convivência da juventude, com pista de skate e patins, quadra para a prática de esportes e de lazer, principalmente em bairros com maior índice de risco social;

X – implantação de Centros de Arte e Esportes Unificados – CEUs em conjunto com as Secretarias Municipais de Educação, Cultura e Promoção e Desenvolvimento Social;

XI - manutenção e funcionamento do Conselho Municipal de Desporto.

## Seção VI - Da Agricultura e do Abastecimento

Art. 209. A Política Municipal de Agricultura e Abastecimento tem como objetivo a promoção de políticas de desenvolvimento voltadas ao setor dos produtores rurais e ao sistema de abastecimento do Município, visando implementar a produção agrícola e a segurança alimentar da população, especialmente aquelas em situação de risco social, melhorando o seu padrão nutricional e o acesso a produtos alimentícios básicos de qualidade e com baixo custo.

Art. 210. São diretrizes da Política Municipal de Agricultura e Abastecimento:

- I – promoção de ações de combate à fome;
- II – ampliação da assistência técnica para os agricultores;
- III – apoio à agricultura familiar e à produção orgânica;
- IV - promoção da manutenção do produtor na área de produção agrícola;
- V- manutenção das áreas de produção agrícola visando a integração de um cinturão verde, que contribua para aumentar a qualidade de vida no Município, protegendo o ambiente natural e gerando empregos para a população;
- VI – incentivo ao emprego de novas tecnologias voltadas ao desenvolvimento da agropecuária no Município;
- VII – elaboração de programa para difusão de tecnologia de plantio aos produtores rurais, visando o aumento da renda no meio rural e a diversificação da produção, incentivando a agricultura familiar;
- VIII - promoção da melhora na qualidade do produto agrícola;
- IX- implantação de programa de plantio racional, visando a utilização adequada da água na lavoura e a difusão da melhor forma de utilização do solo para sua conservação;
- X – Permissão da ocorrência de usos e atividades na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental que apoiem a produção agrícola e aumentem a renda de seus proprietários, tais como a venda direta ao consumidor e no entreposto de produtos, entre outros;
- XI - ampliação e apoio às parcerias e iniciativas na produção, distribuição e comercialização de alimentos;



XII – formação de parceria entre Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos e os agricultores do Município para o fornecimento da produção gerada de alimentos, para o abastecimento das escolas e órgãos municipais.

XIII – garantia do direito de mobilidade e locomoção dos agricultores e moradores da área rural;

XIV - manutenção e funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Agricultura e Abastecimento e do Fundo Municipal de Desenvolvimento da Agricultura e Abastecimento.

### **Subseção I – Do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Agricultura e Abastecimento**

Art. 211. O artigo 1º da Lei Municipal nº 2.653, 23 de setembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º. Fica instituído, na estrutura da Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, o Conselho Municipal de Desenvolvimento da Agricultura e Abastecimento - CMDAA, de caráter consultivo e deliberativo, de composição paritária entre o Poder Executivo e a sociedade civil, com o objetivo de assessorar a Administração Pública na implementação da política municipal de agricultura e abastecimento e administrar o Fundo Municipal de Desenvolvimento da Agricultura e Abastecimento.

Parágrafo único. O CMDAA elaborará anualmente o orçamento e o plano de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento da Agricultura e Abastecimento.”

### **Subseção II - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento da Agricultura e Abastecimento**

Art. 212. Fica o Poder Executivo municipal autorizado a instituir o Fundo Municipal de Desenvolvimento da Agricultura e Abastecimento - FMDAA, com natureza contábil-financeira, sem personalidade jurídica, regido pela legislação pertinente, vinculado à Secretaria Municipal da Agricultura e Abastecimento, que deterá a gestão operacional, e à Secretaria Municipal da Fazenda, que será responsável pelo controle contábil-financeiro.

§ 1º Caberá ao FMDAA centralizar e gerenciar os recursos orçamentários dos programas voltados à implantação da política municipal da agricultura e do abastecimento.

§ 2º O CMDAA é responsável pela administração do FMDAA, devendo estabelecer as diretrizes, prioridades e programas de alocação dos recursos deste Fundo, em conformidade com a política municipal de agricultura e abastecimento.

Art. 213. O FMDAA será constituído por recursos provenientes de:

I - transferências das esferas estadual e federal relacionadas à política de agricultura familiar, de alimentação e abastecimento;

II - dotação orçamentária consignadas anualmente no orçamento municipal e créditos adicionais que lhe sejam destinados;

III - rendimentos provenientes de aplicações financeiras dos recursos do FMDAA, realizados na forma da lei;

IV - contribuições e doações públicas ou privadas, de pessoas físicas ou jurídicas, a ele destinadas;

V - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMDAA;

VI - subvenções, contribuições, transferências e participação do Município em convênios, contratos e consórcios relacionadas à agricultura e abastecimento;

VII - outros recursos que lhe vierem a ser destinados por lei.

§ 1º A aplicação dos recursos do FMDAA será supervisionada pelo CMDAA, conforme o previsto no artigo 1º da Lei municipal 2.563, de 2005, e suas alterações.

§ 2º As receitas do FMDAA serão depositadas em conta especial, aberta e controlada pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 3º Os recursos incorporados ao FMDAA com destinação específica serão depositados em contas individualizadas, abertas e controladas pela Secretaria Municipal da Fazenda, vinculadas aos respectivos projetos.

§ 4º Toda movimentação financeira do FMDAA será divulgada pela *internet*, em página específica do Portal da Prefeitura.

Art. 214. São diretrizes do FMDAA:

I - o atendimento preferencial aos agricultores familiares;

II – o atendimento a programas voltados à produção de alimentos e à segurança alimentar;

III – as diretrizes previstas para a Política Municipal de Agricultura, conforme o indicado no artigo 209 desta Lei.

Art. 215. Os recursos do FMDAA deverão ser aplicados na execução de programas e projetos de aquisição de insumos voltados ao apoio da agricultura familiar e suas organizações, bem como o fomento da política de aquisição de alimento e segurança alimentar.

### **Seção VII - Da Cultura e Turismo**

Art. 216. São diretrizes da Política Municipal de Cultura e Turismo:

I – promoção constante de atividades culturais e sociais, tendo como meta atingir as regiões com alta vulnerabilidade social;

II – inclusão de temas diversificados de incentivo à cultura através de palestras e espetáculos para crianças, jovens e adultos;

III – estabelecimento de parcerias com os governos federal, estadual, empresas e entidades diversas;

IV – incentivo à capacitação dos artistas locais através de cursos, oficinas e fóruns;

V – implantação de projetos que levem a cultura de uma forma abrangente para dentro das escolas;

VI – descentralização da realização de atividades culturais;

VII – elaboração de agenda cultural ferrazense com eventos comemorativos para datas especiais de caráter nacional, estadual e municipal;

VIII - implantação de centros de fomentação da cultura, como conservatório musical;

IX – implantação do Conselho Municipal da Cultura com membros do Poder Executivo e da sociedade civil;

X - implantação de ações de restauração e manutenção do edifício conhecido como “castelo”, espaço histórico do Município, para a criação do Museu de Ferraz, valorizando a cultura histórica da cidade;

XI – incentivo a todo tipo de manifestação cultural, independente dos aspectos religiosos, raciais e regionais, fortalecendo a democracia em sua abrangência;

XII - implantação dos Centros de Arte e Esportes Unificados – CEUs em conjunto com as Secretarias Municipais de Educação, Juventude e Esportes e Promoção e Desenvolvimento Social;

XIII - manutenção e funcionamento dos Conselhos Municipais de Turismo, Amigos da Biblioteca e da Cultura

### **Seção VIII - Da Indústria e Comércio**

Art. 217. São objetivos da Política Municipal para a Indústria e o Comércio o planejamento, a coordenação e a execução das políticas industrial e comercial, através de ações de articulação e fomento, estimulação de atividades que promovam o desenvolvimento econômico e social do Município, de maneira sustentável e em consonância com as diretrizes apontadas no plano estratégico municipal, bem como o acompanhamento e a fiscalização da indústria e do comércio.

Art. 218. São diretrizes das políticas municipais voltadas à indústria e ao comércio:

I - formulação e coordenação da política municipal de desenvolvimento econômico e a supervisão da sua execução;

II - formulação de planos e programas em sua área de competência, observadas as diretrizes gerais de governo;

III - articulação com órgãos e entidades, públicos ou privados, em especial os que atuam nas áreas de ciência e tecnologia, infraestrutura, desenvolvimento regional e políticas urbanas, visando a integração das respectivas políticas e ações;

IV - promoção de ações que visem a atrair novos empreendimentos para o Município e a promoção da modernização e desenvolvimento das empresas já instaladas e a expansão de negócios, aperfeiçoando a Lei municipal n.º 2.587, de 2005, que dispõe sobre a criação e ampliação do Distrito Industrial, visando a concessão de incentivos fiscais e outros benefícios às indústrias e aos prestadores de serviços que vierem a esse instalar no Município.

V - coordenação da implantação do programa Arranjos Produtivos Locais - APL e a defesa da sua consolidação no Município;

VI - participação, juntamente com as Secretarias Municipais de Fazenda, Planejamento e Finanças, Gestão Administrativa e Procuradoria Geral do Município,

bem como com os órgãos e entidades de sua área de competência, para a formulação de instrumentos e mecanismos de apoio, incentivo e fomento ao desenvolvimento econômico local;

VII - manutenção de intercâmbio com instituições nacionais e internacionais, assim como com entidades representativas da iniciativa privada e de organizações não-governamentais, visando a cooperação técnica, financeira e operacional de interesse do Município;

VIII - promoção de ações visando o inter-relacionamento comercial, financeiro e técnico da economia local com o mercado externo, inclusive internacional;

IX - definição de diretrizes e políticas de apoio ao cooperativismo, em articulação com órgãos e entidades que mantenham linhas correlatas de atuação, visando o desenvolvimento socioeconômico do Município;

X - promoção e gerenciamento do desenvolvimento econômico a partir do estímulo e apoio aos empreendimentos municipais, por meio de programas e projetos de fomento que incentivem a ampliação física e produtiva;

XI - incentivo e orientação à formação do empreendedorismo, com objetivo de geração de emprego e renda;

XII - planejamento e execução de ações que apoiem o desenvolvimento do micro e pequeno empreendedor;

XIII - incentivo e orientação à criação de cooperativas, associações e outras modalidades de organização voltadas para as atividades de comércio, indústria e emprego;

XIV - promoção da qualificação profissional, por meio de organização e controle de cursos e seminários voltados à capacitação profissional e especialização de mão de obra;

XV - promoção de ações de *marketing* para divulgação, no Município, do Programa Via Rápida Empresa, que tem como objetivo:

- a) otimização e modernização da gestão;
- b) incentivo à formalidade;
- c) racionalização dos recursos públicos;
- d) aumento da eficiência da fiscalização;
- e) aumento da arrecadação e atualização de cadastro;
- f) acesso aos dados reais da empresa, bem como sua atualização.

## CAPÍTULO II DA INFRAESTRUTURA URBANA

### **Seção I - Do Abastecimento de Água**

Art. 219. Para contribuir com o desenvolvimento da produção e conservação dos recursos hídricos necessários ao atendimento da população e às atividades econômicas, os órgãos públicos municipais competentes e as concessionárias de serviços de abastecimento de água devem cumprir as seguintes diretrizes:

- I – adoção de medidas de proteção ambiental para a garantia de disponibilidade hídrica, conforme Mapa 12, Anexo 02 desta Lei;
- II – implantação de instalações para reuso da água ou de sistema de preservação de águas pluviais a serem utilizadas para limpeza e manutenção de jardins e outras finalidades que não demandem a utilização de água tratada;
- III – aprimoramento da gestão integrada de todos os órgãos públicos para cuidar dos recursos hídricos;
- IV – busca da redução das perdas físicas da rede de abastecimento junto à concessionária dos serviços de abastecimento de água.

Art. 220. O Poder Executivo municipal deverá implantar o Programa Reuso para a reutilização das águas para limpeza pública e atendimento de demandas industriais que não necessitam de água potável.

Art. 221. Os empreendimentos habitacionais, industriais e comerciais com área de terreno superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) deverão contar com sistema de armazenamento de águas pluviais com a finalidade de serem utilizadas na limpeza e manutenção de áreas comuns, jardins e outros usos, visando a não utilização de água tratada.

Art. 222. O Município deverá, através de seu órgão competente, ou em conjunto com a concessionária dos serviços, elaborar o Plano Diretor de Abastecimento de Água Potável de Ferraz de Vasconcelos.

## **Seção II - Do Esgotamento Sanitário**

Art. 223. O Município deverá, através do Poder Executivo municipal ou em conjunto com a concessionária dos serviços municipais de esgotamento sanitário, elaborar o Plano Diretor de Recolhimento, Afastamento e Tratamento de Esgotos de Ferraz de Vasconcelos.

Art. 224. O Plano Diretor de Recolhimento, Afastamento e Tratamento de Esgotos deverá prever o pleno atendimento dos serviços a toda a área urbana do Município.

Art. 225. A execução das obras necessárias para que todo o esgoto recolhido no Município seja encaminhado a uma Estação de Tratamento de Esgotos será diretriz prioritária dos serviços de recolhimento, afastamento e tratamento de esgotos sanitários.

Art. 226. A Administração municipal deverá tomar as medidas necessárias para reduzir os problemas de interconexão indevida entre as redes de drenagem pluvial e as redes de esgotamento sanitário.

Art. 227. A Administração municipal deverá garantir a adequada operação e manutenção dos sistemas de esgotamento sanitário.

Art. 228º. A Administração municipal deverá estabelecer metas progressivas em conjunto com o Estado, a União e o Setor Privado a fim de garantir os investimentos necessários para implantar sistemas de coleta e tratamento de esgotos, composto por redes coletoras, interceptores e Estações de Tratamento de Esgotos Sanitários - ETES.

Art. 229. Nas áreas do município desprovidas de redes públicas de coleta e tratamento de esgotos sanitários será obrigatória a implantação de sistemas de tratamento de esgotos isolados.

Parágrafo único. Os sistemas isolados de tratamento de esgotos deverão obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

### **Seção III – Do Recolhimento e Deposição de Resíduos Sólidos Urbanos**

Art. 230. Cabe ao Poder Executivo municipal a atribuição de estender para toda a Macrozona Urbana os serviços públicos de coleta de resíduos sólidos domésticos urbanos.

Art. 231. A coleta de resíduos sólidos urbanos deverá ser programada de forma a atender a toda a população urbana de Ferraz de Vasconcelos em um regime de periodicidade mínima de 3 (três) vezes por semana.

Art. 232. O Poder Executivo municipal cuidará para que a deposição final dos resíduos sólidos urbanos sejam encaminhados a local apropriado para tal fim, devidamente avalizado pela CETESB.

Art. 233. Fica o Poder Executivo municipal autorizado a criar um sistema municipal de reciclagem de resíduos inertes provenientes da construção civil e de coleta seletiva de resíduos sólidos.

Art. 234. O Poder Executivo municipal deverá implantar Postos de Entrega Voluntária - PEV nos bairros mais adensados para a coleta seletiva de papéis, vidros, alumínio, latas e metais.

Parágrafo único. Os materiais recolhidos nos PEVs serão encaminhados ao Centro de Recolhimento Municipal de Materiais Recicláveis.

### **Seção IV - Da Drenagem Urbana**

Art. 235. O Poder Executivo municipal tem como diretrizes gerais de drenagem urbana:

I – desenvolvimento de medidas de controle dos processos erosivos, visando minimizar o assoreamento dos cursos d'água;

II – contenção da ocupação das áreas ribeirinhas, tomando medidas para liberá-las e recuperá-las;



- III – prevenção e controle da impermeabilização excessiva do solo;
- IV – execução de obras no sistema de drenagem para melhorar o escoamento e eliminar pontos de alagamento;
- V – estimulação de mecanismos para a realimentação das águas subterrâneas.

Art. 236. O Poder Executivo municipal, através de seu órgão competente, deverá criar o Plano Municipal de Drenagem Urbana - PMDU.

Art. 237. Os sistemas municipais de drenagem urbana devem privilegiar as soluções de canalizações a céu aberto quando as canalizações de cursos d'água forem necessárias.

Art. 238. Cabe ao Poder Executivo municipal, através de seu órgão competente, elaborar o mapeamento da rede de drenagem municipal, apontando a localização, profundidade e dimensões das redes e os pontos de alagamentos.

#### **Seção V - Da Iluminação Pública**

Art. 239. A iluminação pública é parte integrante da infraestrutura urbana de Ferraz de Vasconcelos e item importante da segurança pública, sendo que o Poder Executivo municipal deverá garantir sua implantação em todas vias e logradouros públicos das zonas urbanas e, ainda, garantir a iluminação adequada nas estradas municipais.

Art. 240. Para garantir a implantação de iluminação pública nas zonas urbanas e nas estradas municipais, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar o Plano Municipal de Iluminação Pública.

Parágrafo único. O Plano Municipal de Iluminação Pública será regulamentado pelos órgãos públicos municipais competentes, em prazo não superior a 2 (dois) anos, a contar da data de publicação desta Lei.

#### **Seção VI - Dos Serviços Funerários e Cemiteriais**

Art. 241. O Poder Executivo municipal regulamentará a concessão e a permissão dos serviços cemiteriais e funerários e sua localização, a particulares ou instituições beneficentes, respeitando as normas de proteção ambiental apropriadas e garantindo o acesso de todos aos serviços, que deverão ser de qualidade.

Art. 242. Constituem diretrizes para os serviços cemiteriais e funerários:

- I – elaboração de projeto, para modernização da administração dos cemitérios;
- II – realização de estudos, visando a construção de novo cemitério;
- III – estudos sobre a viabilidade da participação de empresas privadas na construção e administração de cemitérios;
- IV – promoção da informatização da administração das unidades dos cemitérios;
- V – realização de estudos com municípios vizinhos visando a implantação de crematório de alcance sub-regional.

TÍTULO VII  
DO PLANEJAMENTO TERRITORIAL  
CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE INFORMAÇÃO PARA A GESTÃO TERRITORIAL

Art. 243. O Poder Executivo municipal criará o Sistema de Informações para a Gestão de Ferraz de Vasconcelos para prover o Poder Público municipal de base de dados, informações e mapeamentos atualizados para o aperfeiçoamento da gestão territorial do Município.

§ 1º O Sistema de Informações para a Gestão de Ferraz de Vasconcelos incorporará o Cadastro Municipal e a Planta de Valores Imobiliários.

§ 2º O Sistema de Informações para Gestão manterá atualizados os dados sobre:

- I - o Cadastro Municipal;
- II - a Planta de Valores Imobiliários;
- III - o Sistema Viário;
- IV - a localização e os dados sobre equipamentos urbanos e comunitários;
- V – os dados sobre os Setores Censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;
- VI - o zoneamento municipal;
- VII - os dados e informações ambientais;

- VIII - os dados setoriais de educação, saúde, transporte, segurança, meio ambiente, promoção social, esportes e turismo, abastecimento e demais serviços municipais;
- IX - os dados sobre a infraestrutura;
- X - os indicadores socioeconômicos;
- XI - os dados e informações físico-territoriais;
- XII - os dados e informações cartográficas;
- XIII - outros dados e informações julgados necessários.

Art. 244. O Sistema de Informações para a Gestão de Ferraz de Vasconcelos tem como objetivo gerar informações para o planejamento, implementação, monitoramento, avaliação e divulgação da Política Urbana e de Desenvolvimento, subsidiando a tomada de decisões do Poder Executivo municipal.

Art. 245. O Sistema de Informações para a Gestão Municipal constitui-se em instrumento de integração entre as secretarias municipais, formando uma rede de intercâmbio de dados e informações de forma a assegurar a melhoria contínua da fluidez de processos comuns, a qualidade dos trabalhos desenvolvidos e os serviços públicos prestados ao município.

## CAPÍTULO II

### DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E DAS MEDIDAS ORGANIZACIONAIS E PARTICIPATIVAS

#### **Seção I – Do Sistema e do Processo de Planejamento Urbano Municipal**

Art. 246. O Sistema e o Processo de Planejamento Urbano Municipal serão desenvolvidos pelos órgãos do Poder Executivo, com a participação da sociedade, que garantirão os instrumentos necessários para sua efetivação, sendo composto por:

- I - órgãos públicos;
- II - planos municipais;
- III - Sistema de Informação para a Gestão Territorial;
- IV - participação popular.

Art. 247. Além do Plano Diretor, fazem parte do sistema e do processo de planejamento urbano permanente as leis, os planos e as disposições contidas na Lei Federal nº 10.257, de 2001, a Lei Federal nº 11.977, de 2009 e os planos, projetos e leis específicas previstos nesta Lei, como:

I - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS;

II - Código de Posturas;

III – Leis com projetos de Intervenção Urbana;

IV - Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes;

V - Plano Local de Habitação de Interesse Social;

VI - Plano de Recuperação das Áreas Verdes e Fundos de Vales;

VII - Plano Municipal de Drenagem Urbana;

VIII - regulamentação dos procedimentos para outorga onerosa;

IX - regulamentação da utilização do parcelamento compulsório;

X - regulamentação do Termo de Compromisso Ambiental;

XI - regulamentação dos procedimentos para avaliação ambiental estratégica;

XII - regulamentação dos aspectos técnicos da Habitação de Interesse Social - HIS e da Habitação do Mercado Popular HMP.

## **Seção II - Da Gestão Democrática do Sistema de Planejamento Urbano Municipal**

Art. 248. Como parte do modo de gestão democrática do Município, para a concretização das suas funções sociais, a elaboração, a revisão, o aperfeiçoamento, a implementação e o acompanhamento do Plano Diretor e de planos, programas e projetos setoriais, locais e específicos serão efetuados mediante processo de planejamento, implementação e controle, de caráter permanente, descentralizado e participativo.

Art. 249. O Poder Executivo promoverá a adequação da sua estrutura administrativa, quando necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstos nesta Lei, mediante a reformulação das competências dos órgãos da administração direta.

Art. 250. Cabe ao Executivo garantir os recursos e procedimentos necessários para a formação e manutenção dos quadros necessários no funcionalismo público para a implementação das propostas definidas nesta lei.

Art. 251. O Poder Executivo promoverá entendimentos com os municípios vizinhos e com a Região Metropolitana, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta Lei, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. Em até 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei, o chefe do Poder Executivo nomeará Grupo de Trabalho para a efetivação do determinado neste artigo.

Art. 252. Os planos integrantes do processo de gestão democrática do Município deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas de desenvolvimento urbano contidas nesta Lei, devendo considerar também os planos intermunicipais e metropolitanos de cuja elaboração a Municipalidade tenha participado.

### **Seção III - Da Gestão Participativa da Política Urbana**

Art. 253. É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática do Município, mediante a execução das seguintes instâncias de participação:

I - audiências públicas;

II - iniciativa popular de projetos de lei;

III - conselhos municipais criados nesta Lei e na legislação pertinente;

IV - assembleias e reuniões para a elaboração do orçamento municipal.

Parágrafo único. A participação dos munícipes em todo processo de planejamento e gestão da Cidade deverá ser efetivada através da convocação da população e na plena divulgação de informações, que deverão ser disponibilizadas pelo Executivo com antecedência.

Art. 254. O Poder Executivo realizará Audiências Públicas referentes aos processos de implantação, de impacto de vizinhança ou ambiental de empreendimentos ou atividades públicas ou privadas com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhança do seu entorno, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, para os quais serão exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental e de vizinhança, nos termos especificados nesta Lei.

Art. 255. Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, como estudos, plantas, planilhas e projetos serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da sua realização.

Art. 256. As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos e deverão constar dos respectivos processos administrativos.

Art. 257. O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para a realização das Audiências Públicas e os critérios de classificação do impacto urbanístico ou ambiental.

## TÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 258. A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA coordenará a aplicação desta Lei com a participação do Conselho da Cidade.

Parágrafo único. Em complementação ao previsto nesta Lei, a Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA elaborará o mapa com a delimitação dos bairros do Município.

Art. 259. Fazem parte desta Lei os seguintes anexos:

Anexo 01, que contém o Quadro 01 – Macrozonas, Quadro 02 – Bairros do Município com regularização de zonas e Quadro 03 – Classificação de vias

Anexo 02, que contém a cartografia e

Anexo 03, que contém as Delimitações das Zonas.

Parágrafo único. A revisão e a atualização dos quadros e do conjunto cartográfico e das delimitações das zonas é competência e responsabilidade exclusiva da Secretaria Municipal de Planejamento, através de técnicos designados para esse fim.

Art. 260. O Poder Executivo municipal elaborará o Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes, integrado ao Plano Viário de Ferraz de Vasconcelos e ao Sistema Viário Metropolitano - SIVIM até 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta Lei.

Art. 261. O Poder Executivo municipal encaminhará à Câmara Municipal projeto de lei de uso e ocupação do solo - LUOS, no prazo de até 90 (noventa) dias, a contar da publicação desta Lei.

Art. 262. O Poder Executivo deverá apresentar a revisão e a atualização do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação desta Lei.

Art. 263. O Conselho da Cidade deverá elaborar o seu Regimento Interno e a estrutura de suporte técnico e operacional em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação desta Lei.

Art. 264. O Plano Municipal de Circulação e Trânsito de Cargas Perigosas deverá ser elaborado pelo Executivo Municipal no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação desta Lei.

Art. 265. O Plano Municipal de Drenagem Urbana - PMDU, será elaborado e regulamentado pelo Poder Executivo Municipal no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação desta Lei.

Art. 266. O Poder Executivo, consultados os órgãos e entidades indicados nesta Lei, regulamentará a composição do CMH DU, em até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação desta Lei.

Art. 267. A compatibilização deste Plano Diretor com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDUI da RMSP deverá ocorrer no prazo de até 3 (três) anos.

Art. 268. A revisão deste Plano Diretor deverá ocorrer em até 10 (dez) anos da aprovação desta Lei, para as adequações que se fizerem necessárias.

Parágrafo único. O Poder Executivo coordenará e promoverá os estudos necessários para a revisão desta Lei, auxiliado pelo Conselho da Cidade, conforme disposto em regulamento.

Art. 269. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias, em especial as Leis nº 2.283, de 1º de setembro de 1998, nº 2.590, de 02 de março de 2005, e a Lei Complementar nº 175, de 2006, tendo em vista todos os instrumentos, preceitos e princípios desta Lei Complementar terem sido incorporados a esta Lei.

§ 1º Ficam acrescidos os artigos 11º – A e 11º – B e alterada a redação dos artigos 1º, 10º e 11º da Lei Municipal nº 2.548, de 2004.

§ 2º Fica alterada a redação do artigo 1º da Lei Municipal nº 2.653, de 23 de setembro de 2005.

Ferraz de Vasconcelos, ..... de .....de 2016.

JOSÉ IZIDRO NETO

Prefeito

SILAS FARIA DE SOUZA

Secretário de Planejamento Urbano



## Anexos

### 01. Quadros

#### Quadro 01 - Macrozonas

1. Macrozona Urbana				
Conceitos para as zonas	Diretriz	Tipos		
1.1. Usos mistos	Estimular a diversificação comercial e maiores aproveitamentos para usos habitacionais	Zona mista adensável 1 (Centro e corredores comerciais) – comércio/serviços e residencial		
	Promover adensamento construtivo/populacional e maiores aproveitamentos (C.A)	Zona mista adensável 2 – predominantemente residencial		
	Compatibilizar e regularizar as diferentes funções urbanas nas áreas delimitadas	Zona mista 3 – residencial e comercial Zona mista 4 – Predominantemente industrial, adequa os usos residencial e comercial existentes		
	Estimular atividade econômica e adensamento populacional	Zona mista 5 - Admite indústrias não poluentes, logística e excepcionalmente habitação de interesse social, conforme definido para a ZEIS 4		
1.2. Urbanização Dirigida	Prioridade quanto à regularização fundiária, implantação de infraestrutura e complementação urbana	Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2, 3, 4 e 5		
1.3. Preservação Ambiental I	Preservação de sítios e chácaras de lazer	Zona de Uso Controlado - ZUC		
1.4. Preservação Ambiental II	Preservação de áreas livres e drenagens	Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM		
1.5. Preservação Ambiental III	Preservação de áreas agrícolas	Zona de Produção Agrícola Sustentável - ZPAS		
1.5. Usos Especiais	Proteger áreas envoltórias e emissão de poluentes	Zona de Ocupação Especial - ZOE		
2. Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental				
Conceitos para as zonas	Diretriz	Tipos Adequados à Lei Estadual 9.866/97		
2.1 Preservação Ambiental	Obedece à legislação estadual e municipal	Áreas de Restrição à Ocupação – ARO (APPs, APRM)		
2.2 Recuperação Ambiental	Reabilitação de áreas degradadas	Área de Recuperação Ambiental – ARA (APPs, APRM)		
2.3 Desenvolvimento Controlado	Espaços já ocupados ou antropizados com necessidade de complementação de infraestrutura e limitação à expansão	Área de Ocupação Dirigida – AOD ZEIS 5		
ZEIS - Classificação				
Grau de urbanização	Zona	Situação fundiária	Edificação	Infraestrutura
Maior precariedade	ZEIS 1	I	P	A
Assentamentos Variados	ZEIS 2	I	C	Complementação
Menor precariedade	ZEIS 3	R	C	Complementação
Áreas destinadas a HIS	ZEIS 4	a ser verificada	Inexistente	a ser verificada
A ser verificada	ZEIS 5	a ser verificada	a ser verificada	a ser verificada
ZEIS Proposta de classificação - Incluiu Relatório IPT Para Áreas De Risco				
CRITÉRIOS				
<b>1. Fundiário</b>		<b>3. Infraestrutura</b> - água/ esgoto/ energia/ drenagem/ pavimentação (* apenas se oficial)		
Regular – R		Existente - E		
Irregular – I		Ausente – A		
<b>2. Edificação</b>				
Consolidada – C				
Precária – P (área de risco/APP/ocupação)				

Fonte: FUNDESPA

Quadro 02 - Quadro de bairros que foram indicados pela PMFV para regularização de zonas

Área	Bairro	Zoneamento Atual	Zoneamento Pretendido
1	Jardim Fanganiello	Zona industrial	ZEIS 2
2	Vila do Americano	Zona industrial	ZEIS 2
3	Jardim Tinoco	Zona industrial	Zona mista 4
4	Vila solar	Zona industrial	Zona mista 4
5	Jardim Brígida	Zona industrial	Zona mista 4
6	Bairro do Lajeado	Zona industrial	ZEIS 2
7	Sítio do Lajeado Velho	Zona industrial	Zona mista 4
8	Lajeado Velho	Zona industrial	Zona mista 4
9	Núcleo Itaim	Zona industrial	ZEPAM
10	Núcleo Itaim	Zona industrial	ZEPAM
11	Bairro do Tanquinho	Zona industrial	Zona mista 4 e ZEIS 2
13	Jardim TV	Zona industrial	ZEIS 2
14	Jardim Pedro Sebastião	Zona industrial	Zona mista 4 e ZEIS 2
14	Jardim Vista Alegre	Zona industrial	Zona mista 3
15	Vila Romanópolis	Zona Residencial Especial	Zona mista 2
16	Vila Romanópolis	Zona agrícola	Zona mista 2
17	VI. Romanópolis - Cambiri	Zona agrícola	Zona mista 2
18	Parque Imperial	Zona agrícola	Zona Mista 3, ZEIS 1, ZEIS 2, ZOE e ZEPAM
19	Jardim São José	Zona agrícola	Zona Mista 3, ZEIS 1, ZEIS 2, ZOE e ZEPAM
20	Recando dos Pássaros	Zona Industrial	Zona Mista 3, ZEIS 1, ZEIS 2, ZOE e ZEPAM
21	Jardim Vista Verde (parte)	Zona agrícola	ZEIS 5
22	Jardim Vista Verde (parte)	Zona rural	ZEIS 5
23	Chácaras Descansolândia	Zona agrícola	ZUC

Fonte: FUNDESPA

### Quadro 03 – Classificação de Vias

Tipo de Via	Nome da Via	
Viário Metropolitano - SIVIM: vias estruturais 1ª categoria		
	Avenida Brasil	
	Avenida Governador Jânio Quadros	
Viário Metropolitano Secundário - SIVIM: vias estruturais 2ª categoria		
	Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves	
	Rua 13 de Maio	
	Estrada do Bandeirante	
	Rua das Saudades	
	Rua Godofredo Ozório Novais	
	Av. Lourenço Paganucci	
Vias Coletoras		
	R. Dr. Miguel Vieira Ferreira	R. Marginal Direita
	R. Masato Sakai	R. José Carlos Gracia
	R. São João	Av. José do Patrocínio
	R. Itaprata	R. Júlio de Carvalho
	Av. Maria Joaquina de Abreu	R. Paschoal Lobosco
	Est. Stella Mazzucca	Av. Luiz Antônio de Paiva
	Av. Albino Francisco de Figueiredo	Av. Rosa Teixeira Bueno
	R. Tito Temporin	Rua Floriano Peixoto
	R. Antônio Ruvulo	R. Itaquaquecetuba
	R. João Canzi	Av. Dom Pedro II
	R. das Indústrias	Av. Quinze de Novembro
	R. Iijima	Av. Helmuth Helmann Hans Louis Baxmann
	Av. Santos Dumont	Rua Manoel Sebastião
	Est. Ibraim Tanios Abi Chedid	
	Est. Velha Mogi - São Bernardo	

Fonte: FUNDESPA

## **02. Cartografia**

Mapa 1 – Ortofotocarta

Mapa 2 – Base Cartográfica

Mapa 3 – Hipsometria

Mapa 4 – Clinografia

Mapa 5 – Compartimentos Geomorfológicos

Mapa 6 – Legislação Ambiental

Mapa 7 – Uso e Ocupação do Solo

Mapa 8 – Aptidão Física

Mapa 9 – Fragilidades Ambientais e Potenciais de Desenvolvimento

Mapa 10 – Evolução Urbana

Mapa 11 – Conflitos Ambientais

Mapa 12 – Bacias Hidrográficas

Mapa 13 – Sistema Viário

Mapa 14 – Macrozoneamento

Mapa 15 – Zoneamento

Mapa 16 – Área de Intervenção Urbanística - AIU

Mapa 17 – Corredores Comerciais

Mapa 18 – Instrumentos do Estatuto da Cidade

## **03. Delimitações de Zonas**

Delimitação 1 - ZMA 1

Delimitação 2 - ZMA 2

Delimitação 3 - ZM 3

Delimitação 4 - ZM 4

Delimitação 5 - ZM 5

Delimitação 6 - ZEIS 1

Delimitação 7- ZEIS 2

Delimitação 8 - ZEIS 3

Delimitação 9 - ZEIS 4

Delimitação 10 - ZEIS 5

Delimitação 11 – ZOE

Delimitação 12 – ZPAS

Delimitação 13 – ZUC

Delimitação 14 – ZEPAM

Delimitação 15 – AOD

Delimitação 16 – ARO

EM ANÁLISE