



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**LEI Nº 850/2006  
De 10 de outubro de 2006.**

**“Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pinheiros, Cria o Conselho da Cidade e dá outras providências.”**

O Prefeito Municipal de Pinheiros, Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Em atendimento às disposições constantes do art. 182 da Constituição Federal, do capítulo III da lei 10.257, de 10/07/2001 – Estatuto da Cidade e, título II, capítulo I e art. 48, I da lei orgânica do Município de Pinheiros, fica aprovado, nos termos da presente Lei, o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pinheiros, devendo suas regras serem observadas pelos agentes públicos e privados, que atuam no Município de Pinheiros, na construção e gestão da cidade.

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

**TÍTULO I**

**DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, OBJETIVOS GERAIS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I**

**DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

Art. 3º São princípios do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pinheiros:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

I - a função social da cidade;

II - a função social da propriedade;

III - a gestão democrática do município;

Art. 4º a função social da cidade no Município de Pinheiros corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

I - a promoção da justiça social, da redução da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial;

II - os direitos à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, ao trabalho, à cultura, ao lazer, à memória e ao meio ambiente preservado e sustentável.

Art. 5º A propriedade cumpre sua função social quando respeitada a função de que trata o inciso I do art. 3º, retro e os seguintes dispositivos:

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

II - atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor;

III - assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

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

## **CAPÍTULO II**

### **DOS OBJETIVOS GERAIS**

Art. 7º São objetivos gerais do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pinheiros:

I - ordenar o uso e ocupação do solo;

II - coibir a especulação imobiliária, bem como o uso inadequado do solo;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IV - urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;

V - produzir habitação de interesse social (HIS) com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;

VI - a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

VII - estimular a utilização de imóveis não edificados, sub-utilizados e não utilizados;

VIII - definir áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de suporte de infra-estrutura instalada e preservação ambiental;

IX - estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo;

X - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas pela população, garantindo a preservação ambiental;

XI - preservar o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e ambiental;

XII - implementar áreas de lazer nos bairros;

XIII - preservar os recursos naturais, especialmente os hídricos;

XIV - promover o saneamento ambiental;

XV - criar canais de participação popular na gestão da cidade;

XVI - promover a reabilitação urbana dos bairros de maior exclusão sócio-territorial;

XVII - atender às necessidades de mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que seja democrático, não polua, respeite a dignidade humana e valorize o ambiente urbano e rural;

XVIII - qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

XIX - promover a integração entre as atividades urbanas e rurais, de forma complementar, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município;

XX - incentivar a atividade agro-pastoril;

XXI - recuperar a cobertura florestal do Município;

XXII - estabelecer critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**CAPÍTULO III**

**DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL**

**Seção I**

**Da Política Fundiária Municipal**

Art. 8º A Política Fundiária Municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

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

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

- I - implementação do macrozoneamento;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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

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

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

**Seção II**

Da Política Municipal de Habitação

Art.11. A Política Municipal de Habitação deverá seguir as seguintes diretrizes:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

I – assegurar a todos o acesso à moradia digna, a qual deve contemplar a segurança jurídica da posse, a disponibilidade de serviços, materiais, benefícios e infraestrutura e a habitabilidade;

II - garantir o acesso à Habitação de Interesse Social (HIS) em terra urbanizada, com condições adequadas de infra-estrutura urbana e sem fragilidade ambiental, referencialmente nas Zonas de Adensamento Prioritário e Secundário;

III - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio de políticas sociais e de desenvolvimento econômico;

IV - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares da população de baixa renda;

V - promover o acesso a terra, por intermédio de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e sub-utilizadas indicadas neste plano;

VI - impedir novas ocupações irregulares ou clandestinas nas Macrozonas Urbana e Rural;

VII - garantir alternativas de habitação para os moradores removidos das seguintes áreas de risco: das destinadas a programas de recuperação ambiental e daquelas objeto de intervenções urbanísticas;

VIII - estimular a produção de Habitação de Interesse Social pela iniciativa privada, assegurando padrão adequado quanto ao tamanho de lote, características construtivas, a localização, condições de infra-estrutura e inserção sócio-territorial na malha urbana existente;

IX - reverter a lógica de produção para a Habitação de Interesse Social, em terras distantes da mancha urbana consolidada e das oportunidades de geração de emprego e renda, dos equipamentos públicos, das atividades de cultura e lazer da cidade;

X - promover um sistema de informações com objetivo de coletar, sistematizar e atualizar dados territoriais e sócio-econômicos que subsidiem a elaboração de projetos e programas de HIS;

XI - assegurar procedimentos e mecanismos descentralizados e democráticos de planejamento e gestão de empreendimentos de interesse social.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 12. Para a realização das diretrizes da Política Municipal de Habitação, a Secretaria Municipal de Ação Social deverá promover e coordenar a elaboração do Plano Municipal de Habitação, garantindo a participação das demais secretarias e órgãos da Administração Municipal.

**Parágrafo único.** O processo de elaboração do Plano Municipal de Habitação deverá garantir a participação popular.

Art. 13. O Plano Municipal de Habitação deverá conter, no mínimo:

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

Art. 14. Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da Política Municipal de Habitação deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III - fundo municipal de desenvolvimento local;
- IV - ZEIS;
- V - consórcio imobiliário;
- VI - concessão de direito real de uso;
- VII – concessão de uso especial para fins de moradia;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

VIII - cessão de posse;

IX - direito de preempção;

**Seção III**

**DA POLÍTICA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO,  
CULTURAL E ARQUITETÔNICO**

Art. 15. A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico visa sua preservação e valorização, tomadas individual ou em conjunto, desde que portadoras de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

Art. 16. A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - contribuir para a construção da cidadania cultural no Município de Pinheiros;

II - garantir a inclusão cultural da população de baixa renda;

III - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a identidade cultural;

IV - estimular e preservar a diversidade cultural existente no Município;

V - garantir a proteção e preservação do Rio Itaúnas como patrimônio cultural do Município;

VI - valorizar e estimular o uso, a conservação e a restauração do patrimônio cultural e arquitetônico;

VII - garantir usos compatíveis para as edificações que façam parte do patrimônio arquitetônico do Município.

Art. 17. Para realização dessas diretrizes, a política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico municipal deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

I - garantir a participação da comunidade na política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico do Município;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

II - desenvolver, estimular e consolidar o potencial biológico da Reserva Córrego do Veado, de forma compatível com a preservação de seu patrimônio histórico e meio ambiente;

III - atualizar os procedimentos administrativos de avaliação dos imóveis com valor histórico - arquitetônico, garantindo melhor agilidade;

IV - rever os critérios para avaliação dos imóveis de interesse histórico, cultural e arquitetônico, baseado no valor histórico-cultural-arquitetônico do imóvel, independente do período de construção ou do estilo arquitetônico;

V - assegurar e ampliar as ações de fiscalização com relação ao patrimônio edificado, tombado ou com potencial para preservação;

VI - criar programas especiais de educação patrimonial;

Art. 18. Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da política de preservação do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico municipal deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - inventário dos imóveis de interesse histórico e cultural;

II - tombamento;

III - fundo municipal de desenvolvimento local;

IV - Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico;

V - Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural;

VI - transferência do direito de construir;

VII - consórcio imobiliário;

VIII - Conselho Municipal de Cultura;

IX - Fóruns de Cultura;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**Seção IV**

Da Política Ambiental Municipal

**Subseção I**

**Das Diretrizes e Estratégias**

**Art. 19.** A política ambiental tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento de esgoto sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e re-uso de águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

**Art. 20.** A política ambiental municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - recuperar a qualidade da água dos rios municipais, despoluindo-os e recuperando suas matas ciliares;

II - universalizar os serviços de saneamento ambiental;

III - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletora de esgoto e de abastecimento de água;

IV - elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

V - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de portabilidade;

VI - assegurar um sistema de drenagem pluvial, em toda área ocupada pelo Município, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que o escoamento das águas pluviais reabasteçam os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos seus habitantes;

VII - promover a qualidade ambiental, a preservação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

VIII - promover a recuperação ambiental revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

IX - promover a manutenção e ampliação da arborização no Município;

X - promover a incorporação das áreas verdes particulares e significativas ao sistema de áreas verdes do Município, vinculando-as às ações da Municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

XI - promover a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;

XII - promover a recuperação ambiental da Macrozona Rural, com a participação das instituições e demais envolvidos, incluindo proprietários, moradores, trabalhadores rurais e Poder Público;

XIII - promover a educação ambiental, especialmente na rede pública de ensino.

Art. 21. Para realização dessas diretrizes, a política ambiental municipal deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

I - integrar as ações do Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Itaúnas, relativas à questão dos recursos hídricos;

II - seguir as diretrizes e projetos do Plano Diretor de Água, elaborado pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente, visando a Conservação dos recursos hídricos, por meio da Conservação da Cobertura Florestal da Bacia do Rio Itaúnas;

III - compatibilizar a expansão da cidade e a capacidade de infra-estrutura, de acordo com o proposto pelo Macrozoneamento;

IV – criar e implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;

V - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para a implantação e manutenção de áreas verdes, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo Executivo Municipal;

VI - elaborar mapa de áreas verdes do Município;

VII - elaborar o Mapa de Potencial de Regeneração de Área de Preservação Permanente - APP, para o desenvolvimento de programas e projetos de recuperação ambiental;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

VIII - elaborar um Plano de Recuperação Ambiental da Macrozona Rural;

IX – elaborar o Plano de Recursos Hídricos Municipal;

X – integrar as ações da Reserva Biológica Córrego do Veado, nas questões relativas a conservação e recuperação da cobertura florestal e educação ambiental no âmbito do Município de Pinheiros;

**Subseção II**

**DOS INSTRUMENTOS**

Art. 22. Para a implementação da Política Ambiental serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - macrozoneamento;

II - unidades de conservação;

III - direito de preempção;

IV - outorga onerosa do direito de construir;

V - transferência do direito de construir;

VI - estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

**Subseção III**

**DO SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES**

Art. 23. O Sistema Municipal de Áreas Verdes é constituído pelo conjunto de espaços significativos ajardinados e arborizados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental, tendo por objetivo a preservação, proteção, recuperação e ampliação desses espaços.

Art. 24. São consideradas integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município todas as áreas verdes existentes, bem como as que vierem a ser criadas, de acordo com a necessidade de preservação e proteção, compreendendo dentre outros:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

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

Art. 25. As propriedades particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Verdes do Município, mediante interesse público devidamente justificado, através de manifestação das Secretarias Municipais interessadas e com prévia autorização legislativa.

**Seção V**

**DA POLÍTICA AGRO-PASTORIL MUNICIPAL**

Art. 26. A política agro-pastoril do Município de Pinheiros visa incentivar a produtividade e qualidade nesses setores.

**Subseção I**

**Da Produção Agrícola**

Art. 27. São diretrizes para o Setor da Produção Agrícola:

- I - privilegiar a gestão do negócio centrada no produtor;
- II - adequar-se às exigências ambientais, tais como: a utilização de defensivos agrícola em consonância com a legislação estadual vigente, bem como às demandas sociais, quais sejam, as relações de trabalho e o retorno sócio-econômico da produção;
- III – promover a pesquisa e o incentivo para a colheita do café, priorizando o pequeno e médio produtor;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

IV – promover a pesquisa e o incentivo no âmbito da fruticultura,

V - promover a requalificação da mão-de-obra utilizada na colheita do café, tendo em vista, a melhoria na qualidade de vida do trabalhador.

VI – incentivo a diversificação da unidade produtiva e à agricultura orgânica;

Art. 28. Para a realização destas diretrizes, o Poder Público Municipal poderá interagir com o Setor Agrícola, na perspectiva de adoção das seguintes ações estratégicas:

I - fomentar a instalação de microempresas;

II - buscar parceiros no setor empresarial;

III - captar recursos para financiamento;

IV - incorporar inovações tecnológicas;

V - diversificar os sistemas produtivos explorando novos produtos e tecnologias;

VI – prover ações para conservação do solo.

**Subseção II**

**Do Setor Pecuário**

Art. 29. São diretrizes para o Setor Pecuário:

I - melhorar a produtividade, visando maior retorno para o produtor e para a sociedade, objetivando a geração de renda e minimizando o impacto ambiental;

II - dispor de assistência técnica de órgãos municipais, com o apoio dos demais órgãos governamentais;

III - buscar soluções técnicas que contemplem as características do Município, na área de produção do café e da fruticultura.

Art. 30. Para a realização das diretrizes do Setor Pecuário deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

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

**Subseção III**

**Dos Instrumentos**

Art. 31. Para a consecução das diretrizes e estratégias da Política Agro-pastoril Municipal deverão ser utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

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

**CAPITULO IV**

**DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, DA EDUCAÇÃO E  
SAÚDE**

Art. 32 – A Política de desenvolvimento Econômico e Social, Educação e Saúde do Município de Pinheiros, definida nesta lei, articulada com a promoção do desenvolvimento econômico, social, sustentável e solidário, visará à justiça à inclusão social com melhoria na qualidade de vida da população.

Art. 33 – A Política Municipal de Gestão Territorial para o desenvolvimento econômico observará as seguintes diretrizes:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

I – Instalação e consolidação de atividades produtivas em áreas com disponibilidade de infra-estruturas e compatíveis com os padrões de sustentabilidade ambiental;

II – Regularização e regulamentação das atividades econômicas existentes, através de critérios definidos em lei;

III – Incentivo às iniciativas de produção cooperativa, ao artesanato, às empresas e às atividades desenvolvidas por meio de micro e pequenos empreendimentos ou estruturas familiares e produção de populações tradicionais;

IV – Instalação, por meio de investimentos públicos ou privados, de infra-estrutura de empreendimentos tecnológicos, geradores de emprego, renda e de inclusão social;

V – Fixação de condições apropriadas para o revigoreamento dos setores econômicos tradicionais;

VI – Implantação de empreendimentos econômicos com a política urbana através dos instrumentos do Estatuto da Cidade;

VII – Prioridade em programas e instalações de atividades geradoras de emprego e trabalho em áreas de baixa renda, tornando-as adequadas às infra-estruturas;

VIII – Políticas de desenvolvimento em consonância com a preservação ambiental e investimentos que privilegiam a distribuição de renda e riqueza, e ampliação da oferta de empregos, com remuneração digna e a preservação dos direitos sócias e trabalhistas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

IX - Ações de controle urbano e de melhoria dos espaços e serviços públicos, visando à atração de atividades econômicas que promovam geração de emprego, renda e inclusão social, em áreas propícias ao funcionamento com a criação de pólos industriais;

X – Parcerias e ações integradas com outros agentes promotores do desenvolvimento, públicos e privados, governamentais e institucionais;

Parágrafo Único – O Chefe do Poder Executivo, após ouvir o Conselho da Cidade, defira por meio de Decreto, critérios locacionais, diretrizes e procedimentos para a regularização das atividades, em especial, para as áreas de interesse social, e para o fortalecimento de cadeias produtivas geradoras de trabalho.

Art. 34 – A política Municipal de Educação observará as seguintes diretrizes:

- I. garantir a construção ou ampliação de prédios escolares compatíveis com as condições ambientais;
- II. promover uma construção espacial adequada dos equipamentos educacionais;
- III. Ampliar a oferta de educação infantil;
- IV. garantir o ensino fundamental para todos os cidadãos em todo território do município, privilegiando a educação camponesa;
- V. expandir o ensino médio;
- VI. expandir o ensino profissional básico e médio;
- VII. estimular a implantação de cursos superiores e profissionalizantes;
- VIII. incentivar e promover a implantação de programas de capacitação e treinamento de profissionais da educação;
- IX. implantar programas de capacitação profissional;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- X. garantir o ensino especializado para os portadores de necessidades especiais, tanto física quanto sensoriais e mentais e ao superdotados, preferencialmente na rede regular de ensino, com espaços físicos, material e recursos humanos;
- XI. incrementar ações de erradicação de analfabetismo real e funcional;
- XII. garantir a gestão democrática dos sistema de ensino no município através da participação de representantes dos educadores e sociedade civil em todos os níveis, nos conselhos de caráter deliberativo e fiscalizador;
- XIII. valorizar os profissionais de educação mediante adequada condições de trabalho, aprimoramento profissional e remuneração condigna;
- XIV. garantir o pluralismo de idéias e concepções pedagógicas das instituições de ensino do município

Art. 35 – A Política Municipal para saúde observará as seguintes diretrizes:

- I. promover uma distribuição adequada dos equipamentos de saúde;
- II. controle e combate as doenças transmissíveis;
- III. incrementar os programas de combate a mortalidade infantil e puerinatal;
- IV. incrementar em todo território do município o Programa de Saúde da Família (PSF);
- V. incrementar os programas de combates as causa de morbidade e mortalidade passíveis de prevenção, em especial ao câncer;
- VI. controle combate a poluição ambiental e adoção de medidas de saneamento ambiental;
- VII. implantação de programas de higiene nas atividades agropecuárias extrativas, industriais, comerciais e de serviço;
- VIII. combate ao uso de tecnologias perigosas como as que empregam pesticidas ou que exponham a coletividade a radiações ultravioletas e nucleares;
- IX. criação de um centro de zoonoses;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

- X. educação sanitária para a prevenção e tratamento de doenças;
- XI. treinamento de pessoal e adoção de tecnologias sustentáveis na área da saúde;
- XII. seguir as diretrizes da política geral de saúde Estadual e Federal.

**DA POLÍTICA PARA O SISTEMA VIÁRIO**

Art. 36. O Sistema de Circulação busca facilitar a circulação de pessoas e bens no Município com os demais municípios da região com a melhoria da infraestrutura e modernização do sistema viário, garantindo a mobilização urbana, o desenvolvimento sócio-econômico e a integração com as políticas de uso e ocupação do solo.

Art. 37. Como parte do Sistema de Circulação, o Sistema Viário é o conjunto de vias do Município que dá suporte físico à mobilidade urbana.

§ 1º O Sistema Viário é constituído pela infra-estrutura física das vias e logradouros que compõe a malha por onde circulam os veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento e o canteiro central.

§ 2º As características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias integrantes do Sistema Viário são definidas no Código de Parcelamento e Uso do Solo.

Art. 38. São diretrizes da Política Municipal de Mobilidade Urbana, no aspecto da circulação:

I – implementar Plano Integrado de Circulação em consonância com as demais políticas municipais;

II – priorizar a circulação do trânsito e do transporte coletivo sobre o transporte individual motorizado ou automotivo na ordenação do sistema viário, através de mecanismos de engenharia, legislação e capacitação da malha viária;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III – implantar o sistema cicloviário municipal e outros tipos de transporte alternativo, integrando todas as regiões do Município, sensibilizando a comunidade quanto ao uso do sistema cicloviário, através da implantação de espaços adequados para o sistema cicloviário;

IV – facilitar o deslocamento entre os diversos pontos do Município por meio de uma rede integrada de vias, melhorando a conexão entre setores segregados;

V – implantar os projetos do sistema viário básico estrutural como solução para desviar os fluxos de passagem de veículos pesados pela área central e articular esse sistema com as rodovias estaduais integrando todas as Regiões do Município;

VI – equacionar o abastecimento e a distribuição de bens dentro do Município de modo a reduzir seus impactos sobre a circulação viária;

VII – criar dispositivos para regulamentação do licenciamento de Pólos Geradores de Tráfego, caracterizando os usos não-habitacionais geradores de interferência no tráfego, entendidos com aqueles que geram fluxo concentrado em determinados horários, e aplicando-lhe exigências quanto ao uso e ocupação do solo, normas edilícias e esquemas especiais de circulação, acesso e saída de veículos;

VIII – reduzir os conflitos entre o tráfego de veículos e pedestres, priorizando e protegendo o pedestre;

IX – adotar medidas que minimizem os impactos ambientais no que refere a construção e manutenção das obras viárias;

X – implementar parcerias público/privada objetivando soluções para o sistema de circulação.

## **TÍTULO II**

### **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO I**

**DO MACROZONEAMENTO**

Art. 39. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, definindo as áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de infraestrutura e a preservação do meio ambiente.

Art. 40. O território do Município de Pinheiros subdivide-se em Macrozona Urbana e Macrozona Rural.

§ 1º A Macrozona Urbana, perímetro urbano do distrito-sede, tem sua delimitação descrita conforme Lei Municipal 0709 de 09/12/2002 e que segue anexo à presente lei.

§ 2º A Macrozona Rural é composta pelas comunidades descritas na convenção cartográfica do IPES (Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves) e anexada à presente lei.

§ 3º O perímetro urbano do distrito de São João do Sobrado seguirá os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) e encontra-se descrita em memorial que segue anexo à presente Lei.

Art. 41. A Macrozona Urbana, de acordo com o mapa anexo, subdivide-se nas seguintes Zonas:

I – Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);

II – Zona de Adensamento Secundário (ZAS);

III – Zona de Ocupação Controlada por Infra-Estrutura (ZOCIE);

IV – Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA);

V – Zona de Ocupação Restrita (ZOR);

VI – Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC);

VII – Zona Especial Industrial (ZEI);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

VIII – Zona Especial Institucional (ZEIT);

Art. 42. As delimitações das Macrozonas têm por objetivos:

I - incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infra-estrutura e a proteção ao meio ambiente;

II - a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação sócio-ambiental;

III – a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais;

IV – ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.

Art. 43. São parâmetros urbanísticos utilizados no Macrozoneamento:

I - coeficiente de aproveitamento básico (CAB);

II - coeficiente de aproveitamento máximo (CAM);

III - taxa de ocupação (TO);

IV - taxa de permeabilidade (TP);

V - tamanho mínimo de lote.

**Seção I**

**DA ZONA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIO (ZAP)**

Art. 44. A Zona de Adensamento Prioritário (ZAP) é a região mais consolidada da cidade, que não apresenta fragilidade ambiental e possui as melhores condições de infra-estrutura (água e esgoto), acesso a transporte, educação, lazer e cultura.

Art. 45. São objetivos da Zona de Adensamento Prioritário (ZAP):



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- I - promover o adensamento populacional;
- II - evitar a ociosidade da infra-estrutura instalada;
- III - combater a especulação imobiliária;
- IV - democratizar o acesso à terra urbanizada;
- V - garantir a utilização dos imóveis não edificados, sub-utilizados e não utilizados.

**Parágrafo único.** Fica enquadrado na Zona de Adensamento Prioritário, o perímetro delimitado na Lei 0709 de 09/12/2002 e que segue anexo à presente Lei.

Art. 46. Serão aplicados na Zona de Adensamento Prioritário, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III - transferência do direito de construir;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - direito de preempção;
- VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VII - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- VIII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Art. 47. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Adensamento Prioritário (ZAP):

- I - CAB (coeficiente de aproveitamento básico) = 1 (um);
- II - CAM (coeficiente de aproveitamento máximo) = 2 (dois);
- III - TO (taxa de ocupação para uso residencial) = 75% (setenta e cinco por cento);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

IV - TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);

V – TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);

VI - tamanho mínimo de lote = 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**Seção II**

**DA ZONA DE ADENSAMENTO SECUNDÁRIO (ZAS)**

Art. 48. A Zona de Adensamento Secundário (ZAS) é composta por áreas do território que possuem infra-estrutura, não apresentam fragilidade ambiental e concentram um grande número de vazios urbanos.

Art. 49. São objetivos da Zona de Adensamento Secundário (ZAS):

I - induzir a ocupação nas áreas vazias, promovendo a integração sócio-territorial dos bairros;

II - promover o adensamento populacional;

III - compatibilizar a ocupação e o adensamento com a capacidade de suporte da infra-estrutura, especialmente o sistema de água e esgoto, bem como a oferta de equipamentos sociais.

**Parágrafo único.** Fica enquadrado na Zona de Adensamento Secundário, o perímetro delimitado no mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 50. Deverão ser aplicados na Zona de Adensamento Secundário (ZAS), dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

III - consórcio imobiliário;

IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

V - direito de preempção;

VI - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

VII - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 51. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Adensamento Secundário (ZAS):

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,5 (um virgula cinco);

II - TO (taxa de ocupação para uso residencial) = 75% (setenta e cinco por cento);

III – TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);

IV - TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);

V - tamanho mínimo de lote = 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**Seção III**

**DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA POR INFRA-ESTRUTURA  
(ZOCIE)**

Art. 52. A Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) é composta por áreas do território sem fragilidade ambiental e condições insuficientes de infra-estrutura (água e esgoto).

Art. 53. A Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) tem como objetivo controlar a ocupação, compatibilizando-a com as condições de infra-estrutura, especialmente água e esgoto.

**Parágrafo único.** Fica enquadrado na Zona de Ocupação Controlada por Infraestrutura, o perímetro delimitado no mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 54. Para os novos parcelamentos localizados na ZOCIE, deverá ser exigido para aprovação, além do previsto na lei federal e municipal de parcelamento, Projeto de Adequação e Melhoria do Sistema de Água e Esgoto Municipal, que deverá prever contrapartidas do empreendedor, a serem definidas através de justificativa técnica, elaborada por profissional responsável pelo Serviço de engenharia do Município de Pinheiros.

Art. 55. Serão aplicados na Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE), dentre outros, os seguintes instrumentos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- III - plano de intervenção prioritária;
- IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- V - regularização fundiária.

Art. 56. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Ocupação Controlada por Infra –estrutura (ZOCIE)

- I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 2 (dois);
- II - TO (taxa de ocupação) = 60% (sessenta por cento);
- III -TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- IV - tamanho mínimo de lote = 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**Seção IV**

**DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA POR FRAGILIDADE AMBIENTAL  
(ZOCFA)**

Art. 57. A Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA) é composta por áreas do território que embora possuam condições de infraestrutura, apresentam fragilidades ambientais, com solo sujeito a altos índices de erosão, não recomendável para o adensamento populacional.

Art. 58. São objetivos da Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA):

- I – condicionar sua ocupação e adensamento com projetos urbanísticos compatíveis com a fragilidade ambiental;
- II – requalificar as áreas de baixa qualidade urbanística;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

III – promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários, compatibilizando-a com a proteção do meio ambiente.

Parágrafo único. Fica enquadrado na Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental, o perímetro delimitado no mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 59. Serão aplicados na Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);

III -Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

IV - regularização fundiária;

Art. 60. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA):

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,4 (um virgula quatro);

II - TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);

III -TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);

IV - tamanho mínimo de lote = 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

### **Seção V**

#### **DA ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA (ZOR)**

Art. 61. A Zona de Ocupação Restrita (ZOR) é composta por áreas do território com infra-estrutura deficitária e apresentam fragilidade ambiental, com alta declividade, altos índices de erosão do solo e forte presença de recursos hídricos.

Art. 62. São objetivos da Zona de Ocupação Restrita (ZOR):

I – restringir a ocupação e o adensamento construtivo e populacional da área;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

II – requalificar as áreas de baixa qualidade urbanística;

III – promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários,

compatibilizando-a com a proteção do meio ambiente;

IV – incentivar a implantação de chácaras de lazer.

Parágrafo único. Fica enquadrado na Zona de Ocupação Restrita, o perímetro delimitado no mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 63. Serão aplicados na Zona de Ocupação Restrita, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

III -Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);

IV - Plano de Intervenção Prioritária Sul;

V -regularização fundiária.

Art. 64. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Ocupação Restrita (ZOR):

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 1 (um);

II - TO (taxa de ocupação) = 50% (cinquenta por cento);

III -TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);

IV - tamanho mínimo de lote = 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. Os lotes pertencentes aos parcelamentos implantados anteriormente à publicação desta Lei e que possuem dimensões iguais ou inferiores a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), terão os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,4 (um virgula quatro);

II – TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);

III – TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO II**

**DAS ZONAS ESPECIAIS**

Art. 65. As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao zoneamento e classificam-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

II - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);

III - Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico;

IV – Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC);

V – Zona Especial Institucional (ZEIT);

VI – Zona Especial Industrial (ZEI);

VII – Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE).

Art. 66. A criação de novas Zonas Especiais deverá seguir as diretrizes definidas nas seções seguintes.

**Seção I**

Das Zonas Especiais com Delimitação de Perímetro Específico

**Subseção I**

Da Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC)

Art. 67. A Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC) é constituída por porções do território que possuem ocupação consolidada, predominantemente, por uso residencial, de serviços e comércio de apoio à moradia, não sendo permitido o uso industrial, bem como aqueles vedados pelas restrições particulares dos loteamentos registrados.

Art. 68. A Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC) é classificada em:

I – ZEIPC I;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

II - ZEIPC II;

III -ZEIPC III;

IV – ZEIPC IV;

V – ZEIPC V;

VI – ZEIPC VI;

VII – ZEIPC VII;

VIII – ZEIPC VIII.

Parágrafo único. A Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC) está delimitada em mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 69. A Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC) só poderá ser criada ou alterada pela revisão do Plano Diretor.

Art. 70. Serão aplicados na Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC), dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

III -transferência do direito de construir;

IV - direito de preempção;

V -direito de superfície;

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 71. Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída serão definidos no Código de Obras e Edificações do Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**Subseção II**

Da Zona Especial Industrial (ZEI)

Art. 72. A Zona Especial Industrial será constituída por áreas destinadas à instalação de indústrias incompatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único. Não será admitido na ZEI o uso residencial, exceto para moradia de caseiros da própria indústria.

Art. 73. A Zona Especial Industrial (ZEI) só poderá ser alterada na revisão do Plano Diretor.

Art. 74. Serão aplicados na Zona Especial Industrial (ZEI), dentre outros, os seguintes instrumentos:

II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

III - IPTU progressivo no tempo.

Art. 75. Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial Industrial 1 são:

I - Estudo de Impacto Ambiental (EIA);

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 2 (dois);

II - TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);

III - TP (taxa de permeabilidade) = 15% (quinze por cento);

IV - tamanho mínimo de lote= 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

Art. 76. Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial Industrial 2 são:

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 3 (três);

II - TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);

III - TP (taxa de permeabilidade) = 15% (quinze por cento);

IV - tamanho mínimo de lote= 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

**Subseção III**

Da Zona Especial Institucional (ZEIT)

Art. 77. A Zona Especial Institucional (ZEIT) é constituída por áreas que deverão ter os seguintes usos: educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, administração e serviço público, ficando vedado o uso industrial.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 78. A Zona Especial Institucional (ZEIT) só poderá ser criada ou alterada pela revisão do Plano Diretor.

Art. 79. Serão aplicados na Zona Especial Institucional (ZEIT), dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - direito de preempção;
- II - direito de superfície;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 80. Os parâmetros urbanísticos da Zona Especial Institucional (ZEIT) são os seguintes:

- I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,5 (um virgula cinco);
- II - TO (taxa de ocupação) = 75% (setenta e cinco por cento);
- III - TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- IV - tamanho mínimo de lote= 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

## **Seção II**

### **Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

Art. 81. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é constituída por porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de habitação de interesse social (HIS), bem como à produção de loteamentos de interesse social.

Art. 82 A Zona Especial de Interesse Social pode ser classificada nas seguintes categorias:

I - ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a urbanização e a regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e de equipamentos de recreação e lazer;

II - ZEIS 2 – imóveis não edificados, onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social.

§ 1º A Zona Especial de Interesse Social deverá ser delimitada e mapeada posteriormente.

§ 2º A criação de cada ZEIS deverá ser precedida da realização de audiência pública.

Art. 83. A delimitação da ZEIS deverá obedecer à classificação prevista no artigo anterior e será feita por lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo.

§ 1º A delimitação da ZEIS 1 só será admitida nas áreas ocupadas por favelas e em loteamentos irregulares e clandestinos ocupados por população de baixa renda.

§ 2º A delimitação da ZEIS 2 só será admitida nas Zonas de Adensamento Prioritário e Secundário (ZAP e ZAS) e nas Zonas de Ocupação Controlada por Infra-estrutura e por Fragilidade Ambiental (ZOCIE e ZOCFA), em imóveis não edificadas, sub-utilizadas ou não utilizadas, com infra-estrutura urbana.

Art. 84. O Plano de Urbanização para cada ZEIS será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócio-econômica da população;

III – os planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos

sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;

IV - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V - condições para o remembramento de lotes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

VI – forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

VIII - atividades de geração de emprego e renda;

IX - plano de ação social;

X - a relocação das famílias que ocupam imóvel localizado em APP(área de preservação permanente) ou área de risco para áreas dotadas de infraestrutura, devendo ser garantido o direito à moradia digna, preferencialmente em empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) implementados nas ZEIS 2.

Art. 85. Nas ZEIS 2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou Empreendimentos de habitação de interesse social (HIS).

§ 1º Consideram-se loteamento de interesse social aquele destinado à produção de lotes, com tamanho mínimo de 150 m<sup>2</sup>, destinados a famílias com renda igual ou inferior a 02 (dois) salários mínimos.

§ 2º Consideram-se empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), aqueles destinados a famílias com renda igual ou inferior a 02 (dois) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com no máximo 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída e tamanho mínimo de lote de 150 m<sup>2</sup>.

Art. 86. Deverão ser constituídos em todas as ZEIS, Conselhos Gestores ou comissões compostas por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

Parágrafo único. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores das ZEIS poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

Art. 87. Na Zona Especial de Interesse Social deverão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I. transferência do direito de construir;
- II. consórcio imobiliário;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- III. direito de preempção;
- IV. direito de superfície;
- V. concessão de direito real de uso;
- VI. concessão de uso especial para fins de moradia;
- VII. cessão de posse;
- VIII. direito de preempção;
- IX. direito de superfície;
- X. parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- XI. transferência do direito de construir;
- XII. autorização de uso;
- XIII. direito à propriedade.

**Subseção I**

**Da Zona Especial de Interesse Ambiental**

Art. 88. A Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) é constituída por áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente, cujo objetivo é a preservação da natureza, sendo admitido apenas o uso que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais.

Art. 89. A Zona Especial de Interesse Ambiental subdividem-se em:

- I -ZEIA de Conservação e Recreação – áreas públicas ou privadas, cujo objetivo é compatibilizar a conservação da natureza com a recreação da população;
- II -ZEIA de Proteção Integral – áreas de proteção integral, públicas ou privadas, cujo objetivo é a preservação da natureza.

Parágrafo único. A Zona Especial de Interesse Ambiental deverá ser delimitada Posteriormente por iniciativa do chefe do poder executivo.

Art. 90. O Município poderá criar mecanismos de incentivo visando à preservação da Zona Especial de Interesse Ambiental.

Art. 91. A delimitação da Zona Especial de Interesse Ambiental poderá ser feita por lei municipal específica, desde que obedeça a classificação proposta pelo Plano Diretor.

Art. 92. Para a implementação da Zona Especial de Interesse Ambiental serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I. direito de preempção



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

- II - transferência do direito de construir;
- III -direito de superfície;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 93. São parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse Ambiental:

I - ZEIA de Proteção Integral (ZEIA PI): não será permitido parcelamento e ocupação do solo;

II -ZEIA de Proteção de Recreação e Conservação (ZEIA CR): não será permitido parcelamento do solo, somente uso de apoio ao lazer e à recreação;

**Subseção II**

Da Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico

Art. 94. A Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico concentra os imóveis de interesse histórico e arquitetônico da cidade e que necessitam de políticas específicas para efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio.

Parágrafo único. A Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico será posteriormente delimitada, de acordo com as características e necessidades do Município.

Art. 95. As condições de uso, compensações e estímulos, inclusive fiscais, visando a preservação econômica do imóvel, de modo a evitar o seu abandono ou a sua degradação serão regulados em lei municipal específica.

Art. 96. Para a implementação da Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - direito de preempção;
- II - transferência do direito de construir;
- III -direito de superfície;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 97. A Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico seguirá os padrões urbanísticos das zonas em que for inserida.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**Subseção III**

**Da Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE)**

Art. 98 A Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE) é constituída por porções do território, localizadas na Macrozona Rural, destinadas à regularização fundiária, urbanização dos loteamentos clandestinos e implantação de distritos industriais, os quais, a partir de sua delimitação e aprovação por lei complementar, se enquadrarão no disposto no art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 99. A Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE) pode ser classificada nas seguintes categorias:

I – ZEUE 1 – são áreas localizadas na Macrozona Rural, ocupadas por loteamentos clandestinos, implantados até 31 de dezembro de 2.004, tendo como objetivo a regularização fundiária e urbanística desses empreendimentos nos órgãos competentes;

II – ZEUE 2 – são áreas localizadas na Macrozona Rural não ocupadas, as quais destinar-se-ão à implantação de novos distritos industriais.

Parágrafo único. A Zona Especial de Urbanização Específica deverá ser delimitada e mapeada posteriormente.

Art. 100 A delimitação da ZEUE deverá obedecer a classificação prevista no artigo anterior e será feita por lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo.

§ 1º A delimitação das ZEUE 1 só será admitida nas áreas ocupadas por loteamentos clandestinos, implantados até 31 dezembro de 2.004.

§ 2º A delimitação das ZEUE 2 só será admitida para implantação de novos distritos industriais.

Art. 101. A criação de cada ZEUE 1, bem como seu Plano de Regularização serão estabelecidos por lei complementar, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que deverá conter, no mínimo:

I – matrícula (s) do (s) imóvel (is);

II – planta e memorial descritivo do perímetro específico de cada zona;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

IV - diagnóstico da ZEUE que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócio-econômica da população local;

V -os planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, a serem elaborados e apresentados pelo (s) loteador (es) e ou moradores, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água, de tratamento e de coleta de esgotos, sistema de drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;

VI -forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas.

Art. 102. Quando da implantação das ZEUE 1 deverão ser constituídas comissões compostas por representantes dos moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Regularização e de sua implementação.

Parágrafo único. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores das ZEUE 1 poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Regularização de que trata este artigo.

Art. 103. A criação de cada ZEUE 2, bem como a delimitação de seu perímetro serão estabelecidos por lei complementar, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que deverá conter, no mínimo:

I – planta e memorial descritivo do perímetro específico de cada zona;

II – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

III – instrumentos aplicáveis para a referida zona, previstos neste Plano Diretor.

**CAPÍTULO III**

**DAS ZONAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA**

Art. 104. As Zonas Especiais de Urbanização Específica de São João do Sobrado, Lagoa Seca, Vila Fernandes, a seguir elencadas, só poderão ser alteradas pela revisão do Plano Diretor.

**Seção I**

**Da Zona Especial de Urbanização Específica de São João do Sobrado**

Art. 105. Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica do Distrito de São João do Sobrado, neste Município, de acordo com o perímetro que assim se descreve:

“Inicia no ponto “0” situado na propriedade do Sr. José Lopes do lado direito no sentido Pinheiros X São João do Sobrado, Rua Milton Cabral”; deste marco segue culminando com divisa da propriedade rural do Sr. Gerre Firmino, Rua Antonio Andrade com seu inicio na divisa do Assentamento Olinda II finalizando na divisa com a Fazenda Caiado Fraga  
Rua Nova Venécia com seu inicio no cruzamento com a Rua Antonio Andrade culminando com inicio da Estrada São João do Sobrado- Dalmasio.

Art. 106 Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada os dispositivos constantes da Zona Especial Industrial e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Seção II**

**Da Zona Especial de Urbanização Específica de Lagoa Seca.**

Art. 107. Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica de Lagoa Seca, neste Município, que deverá ser mapeado posteriormente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 108. Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada os dispositivos constantes da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Seção III**

Da Zona Especial de Urbanização Específica de Vila Fernandes

Art. 109. Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica de Vila Fernandes, neste Município que será mapeada posteriormente

Art. 110. Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada os dispositivos constantes da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**CAPÍTULO IV**

**DO ABAIRRAMENTO**

Art. 111. Fica estabelecido o abairramento ou divisão em bairros da Macrozona Urbana de Pinheiros (distrito-sede), com a numeração e nomenclatura a seguir:

- I. Centro – 01;
- II. Canário – 02;
- III. Vila Nova -03;
- IV. Jundiá – 04;
- V. Niterói – 05;
- VI. Colina – 06;
- VII. Vila Verde – 07;
- VIII. Residencial Pinheiros – 08;
- IX. Nova Galiléia – 09;
- X. Planalto – 10;
- XI. Santo Antonio I – 11;
- XII. Santo Antonio II – 12;
- XIII. Loteamento Vista do Sol – 13;
- XIV. Domiciano – 14;
- XV. Pinheirinho – 15;

Parágrafo único. O Mapa de Abairramento de Pinheiros e suas descrições seguem em Anexo e fica fazendo parte integrante da presente Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO V**

**DOS PARÂMETROS PARA USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

**Seção I**

**Do Uso**

Art. 112. O uso do solo na Macrozona Urbana e Rural será regulamentado na criação da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, que deverá seguir as diretrizes deste Plano Diretor.

Art. 113 A Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso:

I – residencial;

II – não residencial.

§1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades, comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.

Art. 114. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedeçam as condições estabelecidas no Plano Diretor e os requisitos de instalação constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto nas seguintes zonas:

I - na Zona Especial Empresarial: não será permitido o uso residencial, exceto para residências de caseiros das empresas;

II - na Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída: não será permitido o uso industrial, sendo, no entanto, admitido o uso comercial e de serviços de âmbito local, desde que em conformidade com as restrições particulares dos loteamentos registrados;

III - na Zona Especial Institucional: não será permitido o uso industrial;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

IV - na Zona Especial de Interesse Ambiental: os usos serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

V -na Macrozona Rural: os usos serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 115. O uso e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - tráfego;

III - impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), com exceção do uso agro-silvo-pastoril na Macrozona Rural.

## **Seção II**

Da Ocupação do Solo

Art. 116. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de ocupação;

III - taxa de permeabilidade do solo;

IV - tamanho de lote.

Parágrafo único. Os parâmetros para ocupação do solo da Macrozona Urbana e das Zonas Especiais são aqueles previstos nesta Lei.

Art. 117. A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá criar novos parâmetros de ocupação, ressalvados os já definidos pelo artigo anterior.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação definidos por este Plano Diretor só poderão ser modificados quando de sua revisão.

## **Seção III**

Do Parcelamento do Solo

Art. 118. O tamanho do lote para cada Zona Urbana é aquele previsto nesta Lei e deverá ser observado quando da aprovação dos loteamentos.

Parágrafo único. Aplica-se para o desmembramento de gleba e o desdobro de lote o disposto no caput do presente artigo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 119. Os condomínios só poderão se localizar nas Zonas de Ocupação Controlada por Infra-Estrutura (ZOCIE), de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA) e de Ocupação Restrita (ZOR).

Art. 120. Os projetos de condomínios serão analisados, individualmente, quanto à área ocupada e possíveis incomodidades que possam causar.

**CAPÍTULO VI**

**DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA**

Art. 121. As Áreas de Intervenção Prioritária são porções do território que necessitam de ações e projetos estratégicos do Poder Público, juntamente com programas e políticas intersecretariais.

Art. 122. As Áreas de Intervenção Prioritária são classificadas nas seguintes categorias:

I - CENTRAL - são áreas localizadas na região central do Município, que deverá ser destinada a requalificação urbanística, revertendo o processo de esvaziamento populacional;

II -PERIFÉRICA -são áreas que necessitam de políticas públicas destinadas a reverter o quadro de exclusão sócio-territorial urbana a fim de integrar a área com o restante da cidade, compatibilizando e democratizando as oportunidades econômicas, sociais, culturais e de lazer de Pinheiros, através de requalificação urbanística vinculada a ações e projetos e políticas intersecretariais do Executivo;

III - RURAL – são áreas localizadas na Macrozona Rural do Município, próximas à Macrozona Urbana, com baixa aptidão para expansão urbana, com intensa fragmentação da propriedade, descaracterização produtiva, uso não

agrícola e comprometimento dos recursos naturais, que necessitam de políticas públicas de incentivo a exploração agro-silvo-pastoril.

Parágrafo único. As Áreas de Intervenção Prioritária deverão ser definidas posteriormente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**Seção I**

Da Área de Intervenção Prioritária Central

Art. 123. Para a Área de Intervenção Prioritária Central deverá ser elaborado o Plano de Intervenção, aprovado por decreto do Executivo, devendo conter os seguintes objetivos:

- I - requalificar urbanisticamente o Centro de Pinheiros;
- II - democratizar o acesso, uso e a ocupação do Centro a toda população;
- III - promover a permanência e atração da população, a fim de reverter o processo de esvaziamento populacional do centro da cidade;
- IV -reestruturar física, econômica e socialmente a área central, assegurando a diversidade social e de uso
- VIII - preservar a identidade histórica local;
- IX - apontar e implementar ações estratégicas para os objetivos citados.

Art. 124. Nas Áreas de Intervenção Prioritária Central poderão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - consórcio imobiliário;
- II - direito de preempção;
- III -operação urbana consorciada;
- IV -transferência do direito de construir.

**Seção II**

Das Áreas de Intervenção Prioritária Periférica

Art. 125. Para cada Área de Intervenção Prioritária Periférica deverá ser elaborado Plano de Intervenção, aprovado por decreto do Executivo, devendo conter como objetivos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

I - programas de qualificação do habitat, incluindo propostas para moradia, transporte público, saneamento e melhoria da paisagem;

II - programas de geração de emprego e renda;

III - investimentos em implantação e readequação de equipamentos e serviços públicos de educação, cultura, saúde e lazer;

IV - recuperação ambiental das áreas de risco;

V – programas de desenvolvimento social.

Parágrafo único. O Plano de Intervenção deverá ser elaborado no prazo máximo de 180 dias , após a publicação desta Lei e implementado no prazo máximo de 01 (um) ano, a contar da data de publicação de seu Decreto.

Art. 126. Deverão ser constituídos em todas as Áreas de Intervenção Prioritária Periférica, Conselhos Gestores compostos por representantes:

I - do Conselho da Cidade;

II - de todas as Secretarias do Município;

III - dos moradores.

Parágrafo único. Os representantes dos moradores e do Executivo deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Reabilitação Urbana e de sua implementação.

Art. 127. Nas Áreas de Intervenção Prioritária Periférica serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - operação urbana;

II - direito de preempção;

III - consórcio imobiliário.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Seção III**

Da Área de Intervenção Prioritária Rural

Art.128. A Área de Intervenção Prioritária Rural é a porção do território localizada no interior do Município e que possui as seguintes características:

I -descaracterização da estrutura fundiária rural, devido à fragmentação da propriedade;

II - descaracterização produtiva;

III - surgimento de atividades de usos não agrícolas;

IV - loteamentos irregulares e clandestinos;

V -intensa pressão e comprometimento dos recursos naturais;

VI - área com baixa aptidão para expansão urbana;

Art. 129. O Poder Público, juntamente com parceiros institucionais, deverá coordenar a elaboração de um Plano para a Área de Intervenção Prioritária Rural, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação desta Lei, devendo conter:

I – caracterização sócio-econômica;

II - caracterização social, identificando populações de risco;

III - caracterização demográfica, com detalhamento da distribuição populacional;

IV - detalhamento dos usos agro-silvo-pastoril;

V - levantamento e espacialização de usos não agrícolas;

VI - levantamento de estrutura fundiária;

VII - caracterização ambiental e identificação de áreas de risco;

VIII -estudo prospectivo de potenciais agro-silvo-pastoril.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 130. O Plano da Área de Intervenção Prioritária Rural (AIPR), que norteará as

políticas públicas municipais específicas, aprovado por Decreto do Executivo, deverá prever:

- I - reconversão das áreas improdutivas;
- II - busca da diversidade da produção agro-silvo-pastoril compatível com proximidade de áreas urbanas;
- III - resgate das funções sócio-econômica e produtiva da propriedade rural;
- IV - incentivo à diversificação e reconversão agro-silvo-pastoril;
- V - intensificação da produção agro-silvo-pastoril;
- VI - agregação de valor na produção agro-silvo-pastoril;
- VII - estudos de viabilidade e potencial para a definição de pacotes tecnológicos e modelo de gestão replicáveis;
- VIII - fomento e apoio às organizações associativas, para produção e escoamento da atividade agrícola;
- IX - verticalização da produção pelo seu processamento;
- X - integração setorial, mediante estabelecimento de pontos de venda, distribuição, processamento e industrialização da produção;
- XI - retorno sócio-econômico da produção;
- XII - geração de emprego e renda;
- XIII - reversão das desigualdades sociais presentes na área rural;
- XIV - recuperação produtiva das áreas vinculadas à recuperação e conservação ambiental;
- XV - busca de financiamento em todas as esferas de governo;
- XVI - construção de política agro-silvo-pastoril municipal específica, para a AIPR articulada entre os diferentes órgãos governamentais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**TÍTULO III**

**DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANO E RURAL**

Art. 131. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano e rural, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana e rural:

**I - PLANEJAMENTO:**

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) planos de desenvolvimento econômico e social;
- e) planos, programas e projetos setoriais;
- f) programas, projetos e planos especiais de urbanização;
- g) instituição de unidades de conservação;

**II - JURÍDICOS E URBANÍSTICOS:**

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zona Especial de Interesse Social;
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;
- g) operações urbanas consorciadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preempção;
- j) direito de superfície;
- k) licenciamento ambiental;
- l) tombamento de imóveis;
- m) desapropriação;
- n) compensação ambiental;
- o) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- p) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto do Meio Ambiente



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**III -REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:**

- a) concessão de direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) usucapião urbano;
- d) autorização de uso,
- e) cessão de posse;
- f) direito de preempção;
- g) direito de superfície;

**IV - TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS:**

- a) impostos municipais diversos;
- b) taxas, tarifas e preços públicos específicos;
- c) contribuição de melhorias;
- d) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- e) fundo municipal de desenvolvimento local.

**V - JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS:**

- a) servidão e limitação administrativas;
- b) autorização, permissão ou concessão de uso de bens públicos municipais;
- c) concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) gestão de serviços urbanos com organizações sociais, assim declaradas pelo poder Público Municipal;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) dação em pagamento.

**VI -DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA:**

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) orçamento participativo;
- d) audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei;
- g) referendo e plebiscito.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO I**

**DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS**

**Seção I**

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

Art. 132. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

§1º Considera-se solo urbano não edificado a propriedade urbana com área igual ou superior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), localizados nas Zonas de Adensamento Prioritário e Secundário e nas ZEIS 2, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§2º Considera-se solo urbano subutilizado:

I - a propriedade urbana com área igual ou superior a 300 m<sup>2</sup> localizados na Zona de Adensamento Prioritário, bem como a propriedade urbana com área igual ou superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), localizados na Zona de Adensamento Secundário, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário;

II -os lotes mínimos da Zona Especial de Interesse Industrial que não utilizem o coeficiente de aproveitamento da zona.

§ 3º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 02 (dois) anos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário.

Art. 133. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior somente os imóveis:

I -que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal que trata do Meio Ambiente;

II - de interesse do patrimônio cultural e histórico e arquitetônico.

Parágrafo único. Para os fins desse artigo, não serão consideradas as atividades agrícolas em geral localizadas nas Zonas de Adensamento Primário (ZAP), de Adensamento Secundário (ZAS ) e ZEIS 2.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 134 Os imóveis nas condições a que se refere o art. 129, retro, serão identificados e a notificação a seus proprietários averbada no cartório de registros de imóveis.

§1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou de administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, retro.

§2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar o projeto de parcelamento ou edificação.

§3º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto e sua ocupação deverá ocorrer no prazo máximo de 02 (dois) anos da data de conclusão das obras.

§4º As edificações definidas pelo § 3º do art. 129 desta Lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de 02 (dois) anos a partir do recebimento da notificação.

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

§6º Nos imóveis de que trata este artigo, localizados nas ZEIS 2, será permitido o parcelamento e edificação para fins de elaboração de programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e para produção de loteamentos de interesse social.

Art. 135. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 136. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este Capítulo, propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**Seção II**

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

Art. 137. Em caso de descumprimento das condições, etapas e prazos estabelecidos nos arts. 133 e 135 da presente Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

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

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

§ 4º O IPTU progressivo somente poderá ser cobrado nas áreas de adensamento prioritário (ZAPS).

Art. 138. Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 06% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I -refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o art. 135 desta Lei;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

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

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

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

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

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º, retro, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 118, da presente Lei.

**Seção III**

**Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 139. O Poder Público Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

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

Art. 140. As áreas passíveis de receber a outorga onerosa são aquelas localizadas na Zona de Adensamento Prioritário (ZAP).

Art. 141. A contrapartida financeira que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculado segundo a seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Sendo:

BE -Benefício Financeiro

At -Área do Terreno

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Cp -Coeficiente de Aproveitamento pretendido  
Ip -Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5

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

Art. 142. A contrapartida poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Poder Público ou por obras de infra-estrutura nas Áreas de Intervenção Prioritária Periférica e nas ZEIS no mesmo valor estabelecido pelo cálculo disposto no art. 141, desta Lei, desde que aprovada pelo Conselho da Cidade.

Art. 143. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e de equipamentos públicos.

#### **Seção IV**

##### **Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 144. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote em outro local, mediante prévia autorização do Poder executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

I -necessário para preservação, quando considerado pelo Poder Público como de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural, assim definidos no Plano Diretor;

II - demarcado como ZEIA ou ZEIS;

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

§3o O potencial construtivo deverá ser transferido somente para imóveis situados na Zona de Adensamento Prioritário e nas ZEIS nela inseridas.

Art. 145. As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir serão estabelecidas em lei municipal específica que definirá:

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

**Seção V**

**Das Operações Urbanas Consorciadas**

Art. 146. A Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

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

Art. 147. O projeto de lei de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovado previamente pelo Conselho da Cidade, para posterior protocolo junto à Câmara de Vereadores.

Art. 148. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterà, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - coeficiente máximo de aproveitamento da Operação Urbana;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III - critério e limites de estoque de potencial construtivo;

IV - programas e projetos básicos de ocupação da área;

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

VI - solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima, nos casos de remoção dos moradores de favelas;

VII - finalidades da operação;

VIII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA);

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no art. 136 da presente Lei;

X - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil;

XI - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

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

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

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

Art. 149. A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de determinada quantidade de certificados de potencial adicional construtivo, os quais serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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

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

**Seção VI**

**Do Consórcio Imobiliário**

Art. 150. Além das situações previstas no art. 46 do Estatuto da Cidade, o Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, para viabilizar a produção de loteamentos de interesse social ou empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), nas Zonas de Adensamento Prioritário e de Adensamento Secundário, nas ZEIS e nas Áreas de Intervenção Prioritária Central e Periférica.

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

Art. 151. O valor das unidades imobiliário a serem entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá:

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

Art. 152. A transferência do imóvel deverá ser feita por escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Seção VII**

**Do Direito de Preempção**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 153. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 154. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, bem como de loteamentos de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 155. As áreas em que incidirá o direito de preempção serão delimitadas em lei municipal específica, que deverá enquadrar as áreas nas finalidades enumeradas pelo artigo anterior.

*Parágrafo único.* A ZEIA e as ZEIS 2 a serem delimitadas por leis específicas se constituem em áreas passíveis de incidência do direito de preempção.

Art. 156. O direito de preempção será exercido somente nos lotes ou glebas com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

Art. 157. Os imóveis colocados à venda nas áreas a serem delimitadas, conforme art. 155, retro, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de 05 (cinco) anos, renovável a partir de 01 (um) ano, após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 158. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área a ser delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 159. O proprietário do imóvel de que trata o artigo anterior deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

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

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

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão negativa de ônus e alienação, atualizada nos últimos 30 (trinta) dias e expedida pelo cartório de registro de imóveis, da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

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

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

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

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

## **Seção VIII**

### **Do Direito de Superfície**

Art. 160. O Município poderá receber e conceder diretamente, o direito de superfície, nos termos da Seção VII do Capítulo II do Estatuto da Cidade, para



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

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

**Seção IX**

**Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 161. Os usos definidos no art. 115 da presente Lei que venham a causar grande Impacto urbanístico e ambiental, além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

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

Art. 162. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, que venham a interferir na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo contemplar, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, dentre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração;

X - periculosidade;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

XI - riscos ambientais;

XII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 163. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativo a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no

mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários, em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III -proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

IV -manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como de recuperação ambiental da área;

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

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

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

Art. 164. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental exigido nos termos da legislação ambiental pertinente.

Art. 165. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, os quais ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente, por qualquer interessado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

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

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

**CAPÍTULO II**

**DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 166. A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físicos e sociais, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 167. A regularização fundiária pode ser efetivada através dos seguintes instrumentos:

I - concessão de direito real de uso, conforme lei em vigor;

II - concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória 2.220/01;

III - autorização de uso, nos termos da Medida Provisória 2.220/01;

IV - da cessão de posse para fins de moradia, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79;

V - do usucapião especial de imóvel urbano;

VI - direito de preempção;

VII - direito de superfície.

Art. 168. O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis, do Governos Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 169. O Executivo poderá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o art. 1º da Medida Provisória nº 2.220/01.

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

I - localizado em área de risco, cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II - bem de uso comum do povo;

III – localizado em área destinada a projeto de urbanização;

IV -de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V – reservado à construção de represas e obras congêneres;

VI – situado em via de comunicação.

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

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

Art. 170. Ao dar a autorização de uso prevista no art. 9º da Medida Provisória n.º 2.220/01, o Poder Público poderá respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia.

Art. 171. O Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas coletivamente para fins de moradia, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**CAPITULO III**

**DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA**

**Seção I**

**Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática**

Art. 172. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), no âmbito da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbano e rural.

Art. 173. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática:

- I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;
- III - instituir processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art. 174. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática atuará nos seguintes níveis:

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

Art. 175. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática é composto por:

- I - Conselho da Cidade;
- II - Sistema de Informações Municipais;
- III - Orçamento Participativo;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- IV - Conferência Municipal das Cidades;
- V - fórum de conselhos;
- VI - assembléias territoriais de política urbano e rural,
- VII - audiências publicas;
- VIII - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural;
- IX - plebiscito e referendo popular;
- X - conselhos municipais.

Parágrafo único. Deverá ser assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana e rural.

Art. 176. Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho da Cidade, relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período através da Agência Municipal de Desenvolvimento Econômico (AMDE);

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho o relatório de que trata o caput do presente artigo, caberá ao Executivo Municipal enviá-lo à Câmara Municipal e dar-lhe a devida publicidade.

### **Subseção I**

#### **Do Conselho da Cidade**

Art. 177. Fica criado o Conselho da Cidade, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana e rural, composta por representantes do Poder Público e da sociedade civil.

Parágrafo único. O Conselho da Cidade será vinculado à Agência Municipal de Desenvolvimento Econômico (AMDE), a qual deverá disponibilizar os recursos administrativos necessários ao seu funcionamento.

Art. 178. O Conselho da Cidade será composto por 19 (dezenove) membros e seus respectivos suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

I – 08 (oito) representantes do Poder Executivo, das áreas relacionadas à Política Urbana e Rural, oriundos das seguintes Setores: Administração e Finanças; Esporte e Meio Ambiente; Ação Social; Obras e Urbanismo; Agricultura, Saúde, Educação e Agência Municipal de Desenvolvimento Econômico (AMDE);

II - 11 (onze) representantes da sociedade civil, assim distribuídos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- a) 03 (três) representantes dos empresários, sendo, necessariamente, 01 (um) do setor primário, 01 (um) do setor secundário, 01 (um) do setor terciário;
- b) 02 (dois) representantes dos movimentos sociais, sendo 01 (um) do sindicato de trabalhadores, um dos sindicatos dos produtores;
- c) 01 (um) representante de organizações não governamentais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa;
- d) 03 (três) representantes das diferentes unidades de planejamento territorial, incluindo a Macrozona Urbana e Rural.
- e) 02 (dois) representantes do Poder Legislativo;

Parágrafo único. As deliberações do Conselho ora criado serão feitas por 2/3 (dois terços) dos presentes.

Art. 179. Compete ao Conselho da Cidade:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;

II - emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano e rural, inclusive os planos setoriais;

IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbano e rural, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V - monitorar a concessão de outorga onerosa do direito de construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI - acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII - zelar pela integração das políticas setoriais;

IX - avaliar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

X - avaliar as políticas urbanas nacional e estadual;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

XI -convocar, organizar e coordenar as assembléias territoriais;

XII – convocar, organizar e coordenar as Conferências Municipais da Cidade, a serem realizadas em caráter extraordinário;

XIII - convocar audiências públicas;

XIV -elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 180. No Regimento Interno do Conselho da Cidade deverá constar, no mínimo:

I – suas atribuições gerais;

II - número e qualificação de seus membros, conforme disposto no art. 175, retro;

III – modo de indicação, eleição e nomeação de seus membros e respectivos suplentes;

IV – procedimentos para nomeação de sua presidência ou coordenação;

V -procedimentos para a realização de sua sessão de instalação e posse.

Art. 181. As atividades realizadas pelos membros do Conselho ora criado, não serão remuneradas, a qualquer título, sendo consideradas de relevância para o Município.

Art. 182. O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

## **Subseção II**

### **Do Sistema de Informações Municipais**

Art. 183. O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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

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

Art. 184. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

I –simplificação; economicidade; eficácia; clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II –democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

**Subseção III**

**Da Conferência Municipal da Cidade**

Art. 185. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada 02 (dois) anos, sendo sua convocação, organização e coordenação realizadas pelo Poder Executivo, com exceção das realizadas em caráter extraordinário, quando então serão convocadas, organizadas e coordenadas pelo Conselho da Cidade.

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

Art. 186. A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

I - apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

II - formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;

III - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

IV - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

V - deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;

VI -sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

VII - eleger os membros do Conselho da Cidade.

**Subseção IV**

**Das Assembléias Territoriais de Política Urbana**

Art. 187. As Assembléias Territoriais de Política Urbana se realizarão, sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população das unidades territoriais de planejamento, visando:

I -fazer o levantamento dos problemas e demandas das unidades territoriais, identificando as prioridades de cada região;

II -implementar as diretrizes e ações definidas pelo Conselho da Cidade em cada região.

**TÍTULO IV**

**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 188. O Poder Executivo, dentro do período de vacatio legis da presente Lei Complementar, deverá convocar a Conferência Municipal da Cidade, com a finalidade de proceder à eleição dos membros do Conselho da Cidade.

Art. 189. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, no prazo de 12 meses, a contar da vigência desta Lei, os seguintes projetos de lei:

I – Código Municipal Tributário;

II – Código Municipal de Obras e Edificações;

III – Código Municipal de Posturas;

IV – Código Municipal de Meio Ambiente;

V – Específico para aplicação do IPTU progressivo no tempo



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

VI – Especifico para uso e ocupação do solo

VII – Especifico para parcelamento do solo

§ 1º Caso haja necessidade, poderão ser encaminhados outros projetos de lei que tratem acerca dos dispositivos e instrumentos legais constantes do presente Plano Diretor.

§ 2º Os projetos de lei previstos no caput deste artigo serão obrigatoriamente encaminhados à Câmara Municipal no mínimo 60 (sessenta) dias antes de findar o prazo previsto neste artigo.

Art. 190. A primeira revisão do Plano Diretor Municipal ocorrerá no mesmo prazo do artigo 189 e as demais a cada 05 (cinco) anos.

Art. 191. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de 01 de janeiro de 2007, revogadas as disposições em contrário.

**REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.**

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinheiros-ES  
Em, 10 de outubro de 2006.

**GILDEVAN ALVES FERNANDES**  
**Prefeito Municipal**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

**GLOSSÁRIO**

**Áreas de Preservação Permanente (APP):** são porções do território municipal onde estão

localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos arts. 2º e 3º da Lei Federal 4.771/65 e suas alterações.

**Área “non aedificandi”:** áreas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de ordem legal e de interesse urbanístico.

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

**Coefficiente de Aproveitamento Básico(CAB):** é o fator que multiplicado pela área do lote definirá seu potencial construtivo básico.

**Coefficiente de Aproveitamento Máximo(CAM):** é o fator que multiplicado pela área do lote definirá seu potencial construtivo máximo, sendo este outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal.

**Taxa de Ocupação(TO):** é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

**Taxa de Permeabilidade(TP):** é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.

**Comitê de Bacias Hidrográficas:** é o órgão colegiado formado por representantes do Estado, do Município e da sociedade civil que tem competência para promover o debate das questões relacionadas a recursos hídricos, bem como arbitrar seus conflitos, aprovar e acompanhar a execução do Plano de Recursos Hídricos da Bacia Hidrográfica, elaborar propostas aos Conselhos pertinentes, dentre outras atribuições.

**Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia:** nos termos da Medida Provisória

2.220/01 é o direito subjetivo do ocupante de imóvel público que tenha possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente, e sem oposição, imóvel de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS GABINETE DO PREFEITO**

metros quadrados), situado em área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**Concessão de Direito Real de Uso:** nos termos do Decreto-Lei nº 271/67 é um direito

real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, por tempo certo ou indeterminado, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

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

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

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

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

**Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública:** poderá ocorrer a desapropriação do imóvel com pagamento de indenização em títulos da dívida pública, quando o proprietário do imóvel subutilizado, não utilizado ou não edificado, deixar de parcelar ou edificar no referido bem, já tendo incorrido na tributação pelo IPTU progressivo, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, pela alíquota máxima.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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

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

**Gleba:** considera-se o terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.

**Lote:** considera-se o terreno servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

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

**Parcelamento do Solo:** é o instituto regido pela Lei Federal nº 6.766/79, o qual poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições constantes daquele mesmo diploma legal e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

**Desmembramento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Habitação de Interesse Social (HIS):** é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 02 (dois) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com no máximo 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída e tamanho mínimo de lote de 175 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados).

**Índices de Controle Urbanístico:** é o conjunto de normas que regulam o uso a que se destinam as edificações e seu dimensionamento em relação ao terreno onde serão erigidas.

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



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS GABINETE DO PREFEITO**

**Loteamento de Interesse Social:** é aquele destinado a famílias com renda igual ou inferior a 02 (dois) salários mínimos, com tamanho mínimo de lote de 175 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados).

**Operações Urbanas Consorciadas:** é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

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

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

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

**Plebiscito:** é um instrumento de consulta prévia ao povo, antes da aprovação de um ato legislativo ou administrativo sobre matéria de acentuada relevância constitucional, legislativa ou administrativa, cabendo ao povo, pelo voto, aprovar ou denegar o que lhe tenha sido submetido.

**Referendo:** é um instrumento de consulta a posteriori ao povo, após a aprovação de um ato legislativo ou administrativo sobre matéria de acentuada relevância constitucional, legislativa ou administrativa, cumprindo ao povo, pelo voto, ratificar ou rejeitar a medida aprovada.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
GABINETE DO PREFEITO**

urbanização, objetivando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

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

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

**Unidade de Conservação:** é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com o objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

**Usucapião Especial de Imóvel Urbano:** nos termos do art. 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup>, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.