



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

**PROJETO DE LEI Nº / 2019**

**Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba e dá outras providências.**

**Dr. Isael Domingues**, Prefeito do Município de Pindamonhangaba, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprova e ele promulga a seguinte Lei:

### **TÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

Art. 1º Fica revisado o Plano Diretor Participativo (PDP) de Pindamonhangaba, fundamentada nos artigos 30, 182 e 183 da Constituição Federal, no Capítulo II da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades e no Artigo 35, incisos IV e V da Lei Orgânica de Pindamonhangaba.

Art. 2º É parte integrante dessa Lei:

- I- Mapa 1 – Macrozoneamento do Município de Pindamonhangaba;
- II- Mapa 2 – Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba;
- III- Mapa 3 – Zoneamento do Município de Pindamonhangaba;
- IV- Mapa 4 – Intervenções Prioritárias no Município de Pindamonhangaba;
- V- Anexo I – Dimensionamento de Perfis Viários;
- VI- Anexo II – Descrição das Diretrizes viárias;
- VII- Anexo IIIA – Definições;
- VIII- Anexo IIIB – Lista de siglas; e
- IX- Anexo IV – Parâmetros de ocupação do solo para as zonas da MZU.

Art. 3º O Plano Diretor Participativo deverá ser revisto em até 10 (dez) anos, a partir da data de publicação desta lei.



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### TÍTULO II

#### EIXOS ESTRUTURADORES DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 4º Os eixos estruturadores do desenvolvimento municipal, são:

- I- Ocupação territorial planejada e sustentável; e
- II- Promoção e fomento da diversidade econômica.

### CAPÍTULO I

#### OCUPAÇÃO TERRITORIAL PLANEJADA E SUSTENTÁVEL

Art. 5º O eixo estruturador ocupação territorial planejada e sustentável, tem como objetivos:

I- Ocupar o território de forma planejada, equilibrada e sustentável, com foco no modelo de cidade compacta, induzindo a ocupação dos vazios urbanos e direcionando a expansão urbana;

II- Promover a regularização fundiária, de modo a integrar os núcleos urbanos informais ao contexto legal da cidade, garantindo a qualidade urbana ambiental;

III- Estruturar o sistema de mobilidade, contribuindo para o acesso universal e para o fortalecimento da vitalidade urbana, apoiada no conceito da cidade funcional e nos meios de transporte coletivo e não motorizados;

IV- Aprimorar a gestão territorial de Pindamonhangaba, por meio de modernização das informações e das legislações com impacto no planejamento urbano, da integração com as políticas metropolitanas e da gestão democrática.

Art. 6º Para o objetivo ocupar o território de forma planejada, equilibrada e sustentável tem se as seguintes diretrizes:

I- Orientar o crescimento e o adensamento da cidade, com a integração do uso do solo, do sistema viário e dos transportes coletivos e não motorizados;

II- Diminuir as desigualdades territoriais e garantir o acesso a serviços públicos por meio da utilização adequada de áreas ociosas e/ou subutilizadas que já possuem infraestrutura básica instalada e possibilidade de integração à rede de transporte público;

III- Orientar as dinâmicas de ocupação urbana, de tal modo a promover maior integração entre a sede urbana e o Distrito de Moreira César; e

IV- Ampliar e requalificar as áreas verdes municipais.

Art. 7º Para o objetivo de ocupar o território de forma planejada, equilibrada e sustentável tem as seguintes ações:

I- Revisar o Macrozoneamento e o Zoneamento, definindo as áreas com mesma vocação, destinadas às atividades rurais e à ocupação urbana consolidada ou em



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

consolidação;

II- Rever a delimitação dos perímetros urbanos de Pindamonhangaba, adequando-os aos cenários atual e futuro de ocupação, com base em marcos físicos presentes no território;

III- Promover o ordenamento da ocupação territorial das áreas urbanas isoladas, inclusive daquelas localizadas em Área de Proteção Ambiental (APA);

IV- Induzir a ocupação dos vazios urbanos, aplicando Instrumentos Urbanísticos indutores da Função Social da Propriedade e otimizando a infraestrutura disponível;

V- Revisar os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo para as zonas urbanas, com base na capacidade da infraestrutura disponível e vocação;

VI- Revisar a Classificação de Atividade, que orientem a definição das atividades com impacto no uso residencial e que possibilitem a gestão dos conflitos da diversidade de atividades no território;

VII- Instituir a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, de acordo com as diretrizes da Lei Federal nº 6.766/79, considerando:

a. Compatibilidade com as diretrizes da revisão do PDP e demais Planos Setoriais;

b. Definição das tipologias de parcelamento do solo;

c. Estabelecimento de obrigatoriedades, incluindo o dimensionamento e diretrizes de delimitação das áreas destinadas ao uso institucional e de lazer;

d. Adoção de medidas e ações para fiscalização e controle permanente da expansão da ocupação urbana, incluindo definição das autuações em caso de irregularidades, orientativas e punitivas; e

e. Definição os procedimentos internos de análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo, inclusive com prazos para manifestação da prefeitura municipal.

VIII- Utilizar o potencial construtivo como incentivo para o adensamento em áreas com disponibilidade de infraestrutura, com foco no modelo de cidade compacta e na redução das desigualdades sócio territoriais;

IX- Regulamentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com a definição do porte e a tipologia de empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua implantação e operação;

X- Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público-privada, e da sociedade em geral, como:

a. Projeto Hortas Urbanas, estimulando a produtividade do solo urbano e o aproveitamento do lixo orgânico, com ações de compostagem;

b. Projeto Adote uma Árvore, promovendo a ambiência urbana mais verde e humanizada;

c. Projeto Adote Uma Praça, com parceria de empresas, para a manutenção do espaço público; e

d. Projeto Cuide de Uma Nascente, estimulando a consciência da preservação ambiental



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

XI- Implantar as ações estabelecidas pelo Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) – instituído pela Lei Complementar nº 35/2013 e alterações futuras, e pelo Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS) – elaborado em 2017, intensificando as seguintes atividades:

a. Rotina de fiscalização ambiental em todo município, com a participação da comunidade, da Secretaria de Meio Ambiente e da Polícia Ambiental, assegurando as áreas permeáveis, a proteção e preservação do meio ambiente, a qualidade da água e impedindo a degradação ambiental;

b. Estabelecimento de instrumentos fiscais e financeiros voltados à preservação, ampliação e recuperação das áreas verdes além de reuso da água e uso de energia solar, tais como IPTU Verde e Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais;

c. Ampliação dos Pontos de Entrega Voluntária (PEVs) na área urbana e implantação dos pontos de coleta de lixo reciclável na área rural;

d. Expansão das práticas relacionadas à educação ambiental e ao consumo consciente reforçando a importância dos 3R - Reduzir, Reutilizar e Reciclar; e

e. Atualizar demais diretrizes e ações dos Planos, compatibilizando-os ao ordenamento territorial definido na Revisão do Plano Diretor.

XII- Desenvolver o Plano de Arborização Urbana, que deve conter no mínimo:

a. Diagnóstico, com levantamento por espécies, características, problemas;

b. Planejamento, com espécies a serem adotadas, aspectos locais, critérios de plantio (espaçamento, distância, métodos) e cronogramas;

c. Implantação, considerando mudas, produção, plantio e procedimentos, campanha de conscientização;

d. Manutenção, considerando poda, remoção, substituição e demais práticas; e

e. Monitoramento e gestão.

XIII- Delimitar a Área da Fazenda do Estado como Zona Estratégica e Ambiental (ZEA), de tal modo a estabelecer objetivos, diretrizes e medidas específicas a serem adotadas para o desenvolvimento ambiental e econômico dessa região;

Art. 8º Para o objetivo de promover regularização fundiária, de modo a integrar os núcleos urbanos informais ao contexto legal da cidade, garantindo a qualidade urbana e ambiental tem-se as seguintes diretrizes:

I- Manter e ampliar os processos de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais de interesse social, tanto na área urbana, quanto na área rural, através do fortalecimento da gestão e dos instrumentos legais;

II- Combater a segregação espacial e promover a integração do espaço urbano, por meio da melhoria no acesso à infraestrutura urbana e serviços públicos, notadamente saneamento básico;

III- Ampliar a adesão ao processo de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais de interesse específico; e

IV- Adotar boas práticas de saneamento ambiental, notadamente nas áreas urbanas localizadas na APA Serra da Mantiqueira.



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 9º Para o objetivo de promover regularização fundiária, de modo a integrar os núcleos urbanos informais ao contexto legal da cidade, garantindo a qualidade urbana e ambiental tem-se as seguintes ações:

I- Fortalecer a Diretoria de Regularização Fundiária, ligada à Secretaria Municipal de Habitação, devendo incluir as seguintes atribuições:

a. Analisar e emitir atos de regularização dos núcleos urbanos informais, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9310/2018 e Lei Ordinária nº 6.078/2017 e alterações posteriores, caso haja;

b. Planejar, coordenar e executar a Política Fundiária conforme diretrizes do Plano Diretor;

c. Propor políticas públicas de habitação social e auxílio moradia coerentes à realidade municipal;

d. Mediar conflitos através da Secretaria de Negócios Jurídicos que poderá celebrar Termo de Ajustamento de Conduta com o(s) proprietário(s) da gleba ou legitimados beneficiados, podendo ainda o Poder Executivo celebrar convênio com o Poder Judiciário no sentido de utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as Câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça para fins de solucionar conflitos da aplicação da lei de regularização fundiária;

e. Articular esforços com outras esferas de governo, entidades civis e iniciativa privada, em favor da regularização fundiária;

f. Manter e ampliar as ações do Programa Estadual Cidade Legal, da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (Itesp) ou outro que vier a lhe substituir, podendo ainda o município fazer a regularização fundiária com recursos próprios desde que os núcleos se encaixem como de Interesse Social (Reurb-S);

g. Ampliar o quadro de funcionários expandindo a sua capacidade de atuação; e

h. Intensificar e otimizar os processos de fiscalização de ocupações desordenadas, com ações orientativa e punitivas;

II- Criar cadastro atualizado dos núcleos urbanos irregulares específicos e sociais, com base nas áreas de Intervenção Prioritária para a Regularização Fundiária (IPRF) contendo as informações urbanísticas e dos moradores, estabelecendo prioridades e cronogramas para a regularização, compatibilizadas com as demandas previstas pela Política Habitacional;

III- Definir, junto aos demais órgãos pertinentes (Secretaria Municipal de Meio Ambiente, CETESB, Ministério Público e SABESP), projeto padrão de alternativas isoladas de coleta e tratamento de esgoto, de tal forma a sua instalação ser prerrogativa para o estabelecimento do processo de regularização fundiária;

IV- Buscar parcerias para patrocinar a implantação de projeto padrão de coleta e tratamento de esgoto nos núcleos urbanos informais de interesse social;

V- Instituir programa de educação ambiental com foco nas áreas com irregularidade fundiária, no intuito de ensinar boas práticas de manejo do solo e ocupação do território;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

VI- Reconhecer as áreas com irregularidade fundiária, respeitando a Lei Municipal nº 6.078/2017, localizadas na APA da Serra da Mantiqueira, a fim de integrá-las à normativa de ordenamento territorial.

Art. 10. Para o objetivo de estruturar o sistema de mobilidade, contribuindo para o acesso universal e para o fortalecimento da vitalidade urbana, apoiada no conceito da cidade funcional e nos meios de transporte coletivo e não motorizados, tem se as seguintes diretrizes:

I- Investir na mobilidade urbana de forma a tornar a malha viária mais permeável, superando barreiras físicas na área consolidada, como os ramais da linha férrea, as rodovias e o Rio Paraíba do Sul;

II- Estruturar o sistema viário, qualificando as principais ligações entre bairros e as conexões com o Distrito de Moreira César;

III- Planejar a cidade de forma a aproximar a moradia do trabalho e dos serviços básicos, potencializando as centralidades de bairro e reduzindo os deslocamentos na área urbana;

IV- Planejar e estimular o uso do transporte público, dos modais ativos e compartilhados, em detrimento aos meios individuais motorizados; e

V- Tornar a cidade acessível a todos os cidadãos.

Art. 11. Para o objetivo de estruturar o sistema de mobilidade, contribuindo para o acesso universal e para o fortalecimento da vitalidade urbana, apoiada no conceito da cidade funcional e nos meios de transporte coletivo e não motorizados, tem se as seguintes ações:

I- Efetivar as ações previstas no Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob), Lei Complementar nº 51/2015;

II- Sistema Viário, no que define:

a. Implantação dos Binários;

b. Continuidade do Anel Viário;

c. Implantação das Diretrizes Viárias;

d. Implantação dos traçados definidos e articulações rodoviárias;

e. Efetivação da transposição e rebaixamento da Ferrovia;

f. Tratativas para o reposicionamento do Pedágio, eliminando a necessidade dos postos dentro da malha urbana;

III- Transporte Coletivo:

a. Efetivação da integração metropolitana;

b. Efetivação da integração intramunicipal;

c. Implantação dos Terminais Rodoviários;

d. Desenvolvimento do Projeto Básico do Transporte Coletivo;

e. Projeto e instalação do terminal de Transporte Coletivo Central;

f. Realização da integração física e/ou tarifária.

IV- Sistema de Pedonal:



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

a. Implantação do Programa de Requalificação das Calçadas indicados: Perímetro Central, Perímetro Central de Moreira César, Perímetro Central do Araretama e Perímetro Central da Cidade Nova.

V- Revisar o Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob), Lei Complementar nº 51/2015, com destaque para as ações previstas na Estruturação Viária de Pindamonhangaba, considerando a hierarquização viária, intervenções estratégicas, propostas para os sistemas cicloviário e pedonal e diretrizes da Revisão do Plano Diretor;

VI- Delimitar as centralidades a serem fomentadas, com potencial para a criação de unidades de vizinhança qualificadas por meio da mescla dos usos;

VII- Adotar rotinas sistematizadas de conservação e reforma das estradas vicinais municipais, especialmente as de acesso às Zonas de Ocupação Restrita (ZOR) e as demais localidades rurais;

VIII- Articular parcerias com o setor privado para a disponibilidade de meios de transporte compartilhados e não motorizados que supram pequenas distâncias e auxiliem na fluidez da mobilidade urbana, como bicicletas e patinetes;

IX- Regulamentar os modais de transporte compartilhados e não motorizados;

X- Articular parcerias com os governos do Estado e Federal para implantação de modal de transporte ferroviário (ou similar), que utilize a estrutura disponível (leito da ferrovia), possibilitando principalmente a ligação da Sede com o Distrito de Moreira César, além de participar da modelagem de propostas regionais, com o Trem Intercidades;

XI- Aplicar o conceito do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), integrando a produção e o ordenamento territorial aos principais eixos de transporte de Pindamonhangaba.

Art. 12. Para o objetivo de aprimorar a gestão territorial de Pindamonhangaba, por meio da modernização das informações e das legislações com impacto no planejamento urbano, da integração com as políticas metropolitanas e da gestão democrática, tem se as seguintes diretrizes:

I- Articular os planos setoriais ao planejamento orçamentário municipal;

II- Intensificar e otimizar os processos de fiscalização territorial, com processos definidos e contratação de pessoal;

III- Promover a articulação das temáticas territoriais intermunicipais e metropolitanas de modo a direcionar as ações do planejamento territorial da RMVPLN; e

IV- Garantir a participação da população na tomada de decisões e no controle social sobre a Política Urbana.

Art. 13 Para o objetivo de aprimorar a gestão territorial de Pindamonhangaba, por meio da modernização das informações e das legislações com impacto no planejamento urbano, da integração com as políticas metropolitanas e da gestão democrática, tem se as seguintes ações:

I- Implantar o Sistema de Informações Municipal (SIM) voltado à integração do planejamento e da gestão das políticas públicas de Pindamonhangaba, por meio da:



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

a. Criação de banco de dados integrado com as informações das diferentes instâncias de governo;

b. Informatização e simplificação das rotinas e processos administrativos da Prefeitura Municipal;

c. Implementação e ampliação dos serviços prestados via internet através de plataforma própria no site do município;

d. Capacitação dos servidores quanto à utilização e atualização do sistema, efetivando a sua aplicação.

II- Atualizar periodicamente a base cadastral do território, inclusive no SIM, de modo a tornar o planejamento urbano eficiente e permitir ações fiscalizadoras mais ágeis;

III- Definir cronograma para atualização e compatibilização das legislações e planos setoriais com impacto no ordenamento territorial, com base nas disposições estabelecidas pela Revisão do Plano Diretor, entre eles:

a. Classificação de Atividades;

b. Código de Edificações;

c. Código de Posturas;

d. Lei de Parcelamento do Solo;

e. Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;

f. Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

g. Plano Municipal de Saneamento Básico; e

h. Plano Municipal de Educação.

IV- Atuar preventivamente junto ao órgão metropolitano de governo, na definição e desenvolvimento de projetos e planos de abrangência regional com impacto no município, de forma a compatibilizar a política urbana local com as demandas da RMVPLN, através do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI);

V- Instituir a Política Municipal de Meio Ambiente com o objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental, apoiada na Política Nacional de Meio Ambiente;

VI- Articular com os municípios integrantes da RMVPLN, especialmente aqueles que fazem divisa com Pindamonhangaba, com o intuito de buscar complementaridades quanto ao:

a. Desenvolvimento do potencial econômico da região;

b. Planejamento da expansão urbana, de forma a mitigar os conflitos decorrentes do processo de conurbação;

c. Integração dos sistemas de transporte coletivo;

d. Fortalecimento e desenvolvimento da atividade turística;

e. Adoção de soluções integradas para questões regionais relativas à saúde, educação, assistência social e saneamento;

VII- Instituir o Conselho Municipal da Cidade a partir dos órgãos estabelecidos para acompanhamento da Revisão do Plano Diretor – Núcleo Gestor e Comissão de Acompanhamento – como órgão responsável pelo acompanhamento da Política Urbana, e fortalecer demais conselhos municipais de modo a aproximar sociedade e gestão pública;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

VIII- Promover oficinas técnicas das diversas áreas de gestão da municipalidade, capacitando a sociedade sobre questões pertinentes ao planejamento urbano;

IX- Investir em canais de comunicação dinâmicos e de grande alcance, como a Ouvidoria e as redes sociais;

X- Fortalecer a Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

a. Investir na infraestrutura física da secretaria;

b. Ampliar o quadro de funcionários, inclusive fiscais;

c. Capacitar os funcionários para as atividades de suas competências estabelecidas pela Lei Ordinária nº 6.194/2018, especialmente:

d. Elaboração e instituição da Política Municipal de Meio Ambiente;

e. Implantar o Processo Permanente de Planejamento em complementação ao SIM, fornecendo as condições de implementação das propostas contidas no Plano Diretor e demais planos;

f. Realizar o controle e a fiscalização ambiental, visando ao desenvolvimento sustentável do Município;

g. Controlar a tramitação interna de documentos e processos;

h. Realizar o Licenciamento ambiental municipal;

XI- Implementar as ações estipuladas pelo Plano Municipal de Cultura (PMC), instituído pela Lei Municipal nº 6.131/2018, especialmente as que constam nos seguintes objetivos:

a. Promover a institucionalidade da cultura, fortalecendo o Fundo Municipal de Apoio as Políticas Culturais (FMAPC);

b. Valorizar a memória, o registro de informações e a produção do conhecimento na área da cultura;

c. Promover e manter condições para que a diversidade cultural floresça, garantindo que as manifestações culturais sociais, étnicas, religiosas e de gêneros ocorram em diversos espaços da cidade;

d. Qualificar equipamentos culturais por meio de concursos públicos para novos profissionais na área da cultura; e

e. Ampliar a oferta de equipamentos culturais, por meio da construção e/ou adequação do Teatro Municipal, Centro Multiuso e da Escola Municipal de Arte e Cultura.

### **CAPÍTULO II**

#### **PROMOÇÃO E FOMENTO DA DIVERSIDADE ECONÔMICA**

Art. 14. O eixo de promoção e fomento da diversidade econômica tem como objetivos:

I- Valorizar a produção econômica e o bem-estar social da população rural, fortalecendo as atividades agropecuárias e possibilitando o desenvolvimento do empreendedorismo e de novas cadeias produtivas, favorecendo a organização dos produtores rurais em suas diversas formas, tais como cooperativismo e associativismo;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

II- Fortalecer o turismo local, com a articulação dos segmentos disponíveis no município, promovendo a cidade como destino turístico integrado ao contexto regional; e

III- Diversificar a dinâmica do setor industrial existente, estimulando a instalação de empresas com foco na inovação, tecnologia e responsabilidade social.

Art.15 Para o objetivo de valorizar a produção econômica rural, fortalecendo as atividades agropecuárias e possibilitando o desenvolvimento de novas cadeias produtivas, por meio do empreendedorismo e o cooperativismo, tem se as seguintes diretrizes:

I- Melhorar as infraestruturas de apoio à área rural do município;

II- Favorecer o empreendedorismo rural, em todas as suas formas, tais como micro e pequenas empresas, associativismos, cooperativismo, etc.; e

III- Estimular a manutenção da produção agrícola, fomentando a implantação de alternativas tecnológicas e de inovação no campo, oferecendo apoio técnico e financeiro em especial para o pequeno produtor rural e para a agricultura familiar.

Art. 16 Para o objetivo de valorizar a produção econômica rural, fortalecendo as atividades agropecuárias e possibilitando o desenvolvimento de novas cadeias produtivas, por meio do empreendedorismo e o cooperativismo, tem se as seguintes ações:

I- Efetivar o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, a fim de estabelecer ferramentas para valorizar e fomentar as atividades agropecuárias existentes no município, visando a permanência desses produtores no campo e a sua maior rentabilidade;

II- Promover ações e parcerias, com instituições públicas ou privadas, que visem à capacitação dos produtores rurais na utilização de boas práticas agropecuárias, buscando o desenvolvimento rural sustentável, a preservação ambiental e o bem-estar social da população rural, além do fortalecimento do setor agrícola e da promoção da diversidade de cultura no campo;

III- Criar a Sala do Empreendedor, a fim de concentrar e facilitar as atividades do Poder Público, necessárias à abertura, formalização e regularização dos empreendedores de modo a desburocratizar o processo e incentivar a economia local;

IV- Manutenção preventiva das estradas rurais, facilitando os deslocamentos e o transporte de produtos, principalmente dos pequenos produtores rurais;

V- Buscar parceria para a disponibilização de telefonia e internet na área rural, ampliando as possibilidades comerciais dos produtores e empreendedores rurais;

VI- Promover feiras descentralizadas, com agenda regular que aproximem o pequeno produtor rural da comunidade local e regional, favorecendo a comercialização direta dos produtos cultivados, aumentando a autonomia de abastecimento do município;

VII- Incluir as Atividades e Eventos Rurais no calendário oficial do município;

VIII- Estimular a agricultura sustentável, em suas variantes agroecológica, orgânica, biodinâmica, natural, entre outras, e o beneficiamento de produtos com forte apelo de orgânicos e artesanais;

IX- Apoiar e fortalecer as diversas formas de organização de produtores, tais como associações, cooperativas e outras, bem como estudar a viabilidade de implantação de arranjos produtivos locais das diversas cadeias produtivas, com o objetivo de:



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

a. Ampliar a cooperação e a integração entre empreendedores do campo e outros atores locais como: governo, associações empresariais, instituições de crédito, ensino e pesquisa;

b. Fortalecer o poder de compras, compartilhar recursos e combinar competências entre empresas localizadas em um mesmo território; e

c. Investir na qualificação profissional e a especialização produtiva através do conhecimento adquirido por meio da interação entre os agentes.

X- Promover a integração com os municípios da RMVPLN, visando o intercâmbio de ideias e soluções para o produtor rural, além de possibilidades de parcerias no desenvolvimento de projetos de abastecimento, pesquisas de mercado, organização de campanhas, trabalhos educativos com os produtores;

XI- Diversificar a cultura da produção rural, ampliando a capacidade produtiva da terra, apoiando e favorecendo o uso de boas práticas agropecuárias;

XII- Incentivar o desenvolvimento e a implantação de processos sustentáveis de manejo do solo rural, com tecnologias limpas e controle do uso de defensivos agrícolas;

XIII- Manter e incentivar o programa de aquisição de produtos da agricultura familiar local para o uso na merenda escolar;

XIV- Fortalecer o Departamento de Agricultura, ligado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, nas suas competências estabelecidas pela Lei Ordinária nº 6.194/2018, especialmente:

a. Incentivar as diversas formas de organização de produtores, tais como o cooperativismo e o associativismo, criando formas de apoio e orientação técnica;

b. Criar facilidades para o desenvolvimento e a experimentação de tecnologias, que se ajustem às necessidades de produção e às condições socioeconômicas dos produtores;

c. Apoiar e organizar os pequenos e médios produtores, no acesso aos programas de estímulo fiscal ou de crédito, para pequenos e médios produtores, com vistas em incentivar a produção de alimentos.

Art. 17. Para o objetivo de fortalecer o turismo local, com a articulação dos segmentos disponíveis no município, promovendo a cidade como destino turístico integrado ao contexto regional, tem-se as seguintes diretrizes:

I- Alinhar os investimentos turísticos do poder público aos objetivos do Plano Diretor de Turismo (PDT);

II- Promover o turismo como vocação econômica, com destaque para o segmento rural, cultural e ecoturismo;

III- Fomentar a identidade cultural junto à população local, ao setor público privado e aos turistas;

IV- Investir em ambiente receptivo ao turista, quanto à infraestrutura, à capacitação e qualificação turística da governança e do setor privado; e

V- Desenvolver estratégias de regionalização, por meio da organização de ações integradas com os destinos da região turística.



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 18. Para o objetivo de fortalecer o turismo local, com a articulação dos segmentos disponíveis no município, promovendo a cidade como destino turístico integrado ao contexto regional, tem se as seguintes ações:

I- Criar a área de Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT), com o intuito de mapear as potencialidades turísticas do município, promovendo sua exploração de forma ordenada e controlada;

II- Elaborar mapa turístico integrado, disponível em material impresso ou por meio de aplicativos, em que constarão informações de fácil acesso, tornando a experiência do turista no município mais completa;

III- Elaborar e divulgar o calendário de eventos de interesse turístico, utilizando mídias e veículos de comunicação local, regional e estadual, incluindo a disponibilização de materiais nos meios de hospedagem, restaurantes, transporte e agências de receptivo;

IV- Firmar parceria com entidades de ensino para ministrar as capacitações, com foco nos:

a. Servidores da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, a serem realizadas conforme demanda nas áreas em que houver necessidade de qualificação e para aperfeiçoar competências na execução do PDT;

b. Setor privado com o intuito de aprimoramento de mão de obra para atendimento aos turistas, tanto na área urbana quanto na área rural, inclusive com orientações quanto ao registro no Cadastur;

c. Pequenos e microempreendedores dos diversos ramos ligados ao setor turístico, sobre formas de regularizar e formalizar suas atividades;

d. Membros da cadeia produtiva, para o desenvolvimento de uma rede virtual e interativa do setor de turismo, objetivando a interação e o fortalecimento das relações profissionais.

V- Desenvolver estudos sobre a viabilidade de alternativas de gestão e investimentos nos equipamentos turísticos públicos municipais, contendo estudo de viabilidade técnico-econômica de cada atrativo, com destaque para:

a. Parque Natural Municipal do Trabijú;

b. Parque da Cidade;

c. Estação Ferroviária Central do Brasil; e

d. Bens Tombados.

VI- Investir na infraestrutura de apoio ao turista:

a. Desenvolver projeto de padronização de mobiliário urbano, criativo e inovador;

b. Desenvolver e implantar projeto específico de sinalização turística de acordo com o Guia Brasileiro de Sinalização Turística;

c. Desenvolver *layout* que esteja em conformidade com a identidade e marca turística que se pretende adotar no município; e

d. Implantar placas indicativas e interpretativas para os principais atrativos e para o roteiro a pé, com foco na área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC).

VII- Elaborar e propor leis de incentivo fiscal para estimular e captar investidores,



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

para a reconstrução ou reforma dos bens legalmente protegidos, inventariados ou de interesse de preservação em conjunto com a Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento;

VIII- Delimitar a área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC), com objetivo de valorizar os bens históricos protegidos, onde poderão ser aplicados Instrumentos Urbanísticos, como a Transferência do Diretor de Construir;

IX- Realizar reuniões com os municípios da RMVPLN, com o intuito de elaborar plano de ação que envolva a proposição de roteiros integrados, seguindo metodologia de roteirização, estabelecida pelo Ministério do Turismo, além de produtos turísticos integrados, promoção, divulgação e captação de recursos.

Art. 19. Para o objetivo de diversificar a dinâmica do setor industrial existente, estimulando a instalação de empresas com foco na inovação, tecnologia e responsabilidade social, tem se as seguintes diretrizes;

I- Ampliar a diversidade da cadeia produtiva do setor industrial do ramo metalúrgico, já estabelecido e consolidado;

II- Desenvolver o potencial regional de Pindamonhangaba, para a instalação de indústrias, fortalecendo sua competitividade, promovendo conexões e incentivando a geração de emprego e renda;

III- Potencializar a vocação industrial do município, através da disponibilidade de áreas, realinhamento das diretrizes viárias e previsão de acessos e incentivos fiscais;

IV- Ampliar as oportunidades de qualificação e capacitação profissional; e

V- Investir na interação entre os setores produtivos de Pindamonhangaba.

Art. 20. Para o objetivo de diversificar a dinâmica do setor industrial existente, estimulando a instalação de empresas com foco na inovação, tecnologia e responsabilidade social, tem se as seguintes ações:

I- Criar programas de incentivos fiscais para a instalação de empresas, devendo estar vinculados à geração de empregos e tributos para Pindamonhangaba, aproveitando os eixos de conexão metropolitana;

II- Atuar institucionalmente junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico do Estado de São Paulo, através agências como a Investe São Paulo ou outra que vier a substituir, para atração de novos investimentos para o município;

III- Definir Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE), visando garantir o potencial das rodovias, especialmente a BR-116 e a SP-085 fomentando a implantação de grandes plantas empresariais, abrangendo:

a. Criação de Política Municipal de Promoção de Negócios e Estímulo ao Desenvolvimento Econômico, através da realização de Plano de Desenvolvimento Econômico;

b. Estudo de viabilidade para implantação de parque tecnológico em parceria com as empresas instaladas, com foco na tecnologia, inovação, sustentabilidade e responsabilidade social;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

c. Definição de parâmetros de ocupação do solo, nas áreas do entorno das rodovias e estradas municipais compatíveis com as estratégias de instalação industrial.

IV- Estimular a instalação de estabelecimentos de ensino superior e profissionalizante que promovam a capacitação profissional atendendo às necessidades atuais e futuras do mercado de trabalho, possibilitando:

a. Iniciativas com articulações governamentais, especialmente na RMVPLN e com parceria dos agentes privados, instituições de ensino de pesquisa e inovação;

b. Parcerias com o ETEC, SEBRAE, SENAI e SESI para promover a capacitação e qualificação profissional, além do estímulo ao cooperativismo e ao empreendedorismo;

c. Fomento de aceleradoras, incubadoras e startups.

### **TÍTULO III POLÍTICA URBANA**

Art. 21. Os princípios norteadores da Política Urbana são:

I- Direito à Cidade: compreende condições dignas de vida, direitos humanos e cidadania, incluindo o acesso universal à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

II- Função Social da Propriedade Urbana: determinação da Constituição Federal que é atendido quando se cumprem os critérios fundamentais e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pelo Plano Diretor, com base na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, subordinando-se os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade;

III- Equidade Social e Territorial: compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais e do amplo acesso aos equipamentos urbanos em todo município;

IV- Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado: direito sobre o patrimônio ambiental, essencial à qualidade de vida, composto tanto pelo meio ambiente natural e antropizado, que devem se organizar de forma equilibrada;

V- Desenvolvimento Regional: compreende o compartilhamento de responsabilidades e ações que promovam o desenvolvimento urbano integrado entre os municípios da RMVLN; e

VI- Gestão Democrática: garantia da participação e capacitação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento, gestão e avaliação permanente dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 22. Os objetivos gerais da Política Urbana de Pindamonhangaba são:

I- Respeitar os níveis de planejamento definidos pelo Plano Diretor, compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

construído, propiciando melhores condições de acesso à terra, à habitação, ao trabalho, à mobilidade urbana, aos equipamentos públicos e aos serviços urbanos, investindo em maior integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;

II- Reconhecer as áreas urbanas consolidadas, com previsão de instrumentos que promovam a coesão territorial, o ordenamento urbano e a preservação ambiental;

III- Promover a justa distribuição dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos, de forma social e espacial equilibrada e compacta, de modo a reduzir deslocamentos e direcionar o crescimento e a ocupação do território a partir de sua vocação, infraestrutura e recursos disponíveis;

IV- Viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos irregulares já demarcados e consolidados no município, possibilitando a titulação de seus ocupantes e a implantação de infraestrutura necessária ao atendimento da população e à conservação dos recursos naturais;

V- Promover o modelo de cidade compacta, por meio de instrumentos de ordenamento territorial que aproximem o trabalho e os serviços básicos da moradia, com potencial para a criação de centralidades de bairro e unidades de vizinhança qualificada, permitindo a mescla dos usos;

VI- Integrar o sistema de mobilidade urbana ao uso do solo de Pindamonhangaba, por meio da aplicação do conceito Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), de modo priorizar os modos de transporte coletivos e não motorizados, reduzir os deslocamentos e assegurar a acessibilidade a todas as regiões do município;

VII- Apoiar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, o cooperativismo e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;

VIII- Promover e incentivar o turismo, como fator de desenvolvimento econômico e social, respeitando e valorizando o patrimônio cultural, o paisagístico e o natural do município;

IX- Incluir na agenda urbana de Pindamonhangaba o conceito de desenvolvimento sustentável, com foco na prevenção do aquecimento global, na preservação dos recursos hídricos e no combate à poluição;

X- Garantir a gestão urbana integrada e democrática, assegurando a participação da sociedade civil nos processos de planejamento, implementação, avaliação e revisão das diretrizes do Plano Diretor e suas leis complementares por meio de audiências públicas e acesso às informações; e

XI- Fortalecer o relacionamento e a gestão integrada com a RMVLN, fomentando a participação ativa de Pindamonhangaba no processo de desenvolvimento regional.

### **TÍTULO IV PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL**



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 23. Os objetivos da Produção e do Ordenamento Territorial de Pindamonhangaba são:

I- Promover o desenvolvimento e o crescimento da cidade apoiados na rede estrutural viária, considerando o conceito DOTS (**Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável**), contribuindo para o acesso universal, para a coesão territorial e para o incentivo ao transporte coletivo e não motorizado;

II- Aplicar o conceito de cidade compacta e multifuncional, fomentando as centralidades de bairro, fortalecendo a vitalidade urbana e estimulando o uso misto, a partir do estabelecimento de parâmetros urbanísticos de incomodidade;

III- Consolidar os territórios prioritários de ocupação, promovendo o uso dos vazios urbanos e o adensamento populacional, tendo em vista a infraestrutura disponível;

IV- Promover a regularização fundiária nas áreas urbanas e rural, de modo a integrar os núcleos urbanos informais ao contexto legal da cidade, minimizando a segregação socioterritorial e garantindo a conservação ambiental;

V- Fomentar a diversificação econômica do município, considerando as vocações de cada porção do território, com destaque para setores turístico, agropecuário e industrial, com foco na inovação, tecnologia e responsabilidade social; e

VI- Garantir a preservação e a valorização do patrimônio natural do município.

Art. 24. Ficam estabelecidos os seguintes instrumentos de planejamento territorial:

I- Macrozoneamento Municipal;

II- Estruturação Viária;

III- Zoneamento Municipal; e

IV- Intervenções Prioritárias.

Art. 25. A política de produção e ordenamento territorial de Pindamonhangaba visa orientar o desenvolvimento da cidade e definir a distribuição espacial das atividades, do adensamento, da paisagem urbana e da proteção dos recursos naturais.

### **CAPÍTULO I MACROZONEAMENTO MUNICIPAL**

Art. 26. O macrozoneamento tem como objetivo ordenar e orientar o desenvolvimento territorial, definindo a distribuição espacial das áreas destinadas aos usos urbanos e rurais, considerando:

I- Características gerais de cada porção do município;

II- Vocações identificadas;

III- Tendências de ocupação populacional; e

IV- Desenvolvimento de atividades econômicas.



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Art. 27. O território do município passa a ser compartimentados em 2 (duas) macrozonas, delimitadas no Mapa 1 - Macrozoneamento do Município de Pindamonhangaba, a saber:

- I- Macrozona Rural (MZR); e
- II- Macrozona Urbana (MZU).

### Seção I

#### Macrozona Rural

Art. 28. A Macrozona Rural engloba as porções rurais do município, com a presença de usos agrícolas diversos, áreas de conservação ambiental e potencialidades turísticas.

Art. 29. Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a MZR:

- I- Regulamentar a ocupação e o uso rural;
- II- Conservar e proteger o meio ambiente natural, respeitando legislações federais e estaduais vigentes;
- III- Aproveitar o potencial turístico existente;
- IV- Incentivar o manejo sustentável do solo rural e agricultura familiar; e
- V- Proibir parcelamento de caráter urbano e módulo rural inferior ao estabelecido pelo INCRA (2 ha).

### Seção II

#### Macrozona Urbana

Art. 30. A Macrozona Urbana corresponde as áreas com uso e ocupação consolidada, sendo caracterizada por atividades urbanas, onde reside o maior contingente populacional.

Art. 31. O perímetro urbano municipal coincide com a MZU, cuja delimitação considerou os seguintes critérios:

- I- Limites legais e administrativos já estabelecidos por normas vigentes;
- II- Marcos físicos presentes no território, como estradas, rodovias e corpos hídricos;
- III- Presença de ocupação urbana consolidada;
- IV- Limites de propriedades; e
- V- Curvas de nível.

Art. 32. Os objetivos da MZU são:

- I- Regulamentar a ocupação do solo urbano, incluindo o reconhecimento das



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

áreas urbanas isoladas;

- II- Fiscalizar e coibir a ocupação irregular;
- III- Estimular a diversificação e descentralização dos usos, através da distribuição equilibrada de habitações, equipamentos, comércios e serviços, gerando oportunidades de trabalho, emprego e renda, diminuindo a necessidade de deslocamentos diários;
- IV- Orientar os processos de qualificação urbana, melhorando as condições da infraestrutura e serviços públicos;
- V- Estruturar a ocupação do solo e o desenvolvimento orientado nos eixos de transporte; e
- VI- Incentivar a ocupação dos vazios urbanos, direcionando a expansão urbana.

### **CAPÍTULO II ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA**

Art. 33. O sistema viário é composto por eixos, que têm por função permitir o acesso aos serviços e espaços urbanos da cidade, além de garantir a locomoção de pedestres, ciclistas, veículos, motocicletas, ônibus e cargas com segurança e fluidez, se constituindo como importante cenário para a vivência e relações sociais, de espaços para lazer e para a prática de atividades físicas, contemplativas, entre outras.

Art. 34. A estruturação da malha viária de Pindamonhangaba tem os seguintes objetivos:

- I- Tornar a malha viária mais fluída e permeável, contribuindo para a promoção de uma cidade mais funcional;
- II- Ampliar as interligações das porções territoriais segregadas por barreiras físicas, como a malha ferroviária, o Rio Paraíba do Sul e a BR-116 (Rodovia Presidente Dutra);
- III- Melhorar as conexões viárias entre bairros, especialmente entre a sede urbana e o Distrito Moreira César; e
- IV- Promover o desenvolvimento do município, através do planejamento integrado da circulação viária e do uso do solo utilizando o conceito DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável).

Art. 35. Compõe o Sistema Viário de Pindamonhangaba as seguintes definições:

- I- Faixa de Rolamento, parte da via utilizada para circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação as calçadas ou canteiros centrais;
- II- Estacionamento espaço de parada para veículos automotores;
- III- Ciclofaixa: parte da pista de rolamento destinada a circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização específica;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

IV- Parklet: extensão de calçada, podendo ser considerada como minipraça, que ocupa uma ou duas vagas de estacionamento da via pública com intuito de promover espaços de lazer e convivência;

V- Ciclovia: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum; e

VI- Calçada/Passeio: parte da via em nível diferente da pista, reservada ao trânsito de pedestres, e a implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Parágrafo único. É parte integrante dessa lei o Mapa 2 - Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba, Anexo I - Dimensionamento de Perfis Viários e o Anexo II - Descrição das Diretrizes viárias.

Art. 36. O sistema viário de Pindamonhangaba possui a seguinte estrutura:

- I- Hierarquização viária;
- II- Diretrizes viárias e cicloviárias;
- III- Dimensionamento das vias; e
- IV- Dimensionamento dos passeios.

### **Seção I**

#### **Hierarquização Viária**

Art. 37. A hierarquização do sistema viário leva em conta a estruturação das vias de Pindamonhangaba, que ocorre de forma radiocêntrica, com ponto focal no centro mais antigo do município.

Art. 38. A classificação do sistema viário de Pindamonhangaba é composta por:

I- Via Macrometropolitana: é constituída pela BR-116 (Rodovia Presidente Dutra), que permite a articulação de Pindamonhangaba com a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), com a capital do Estado – São Paulo, e com a cidade do Rio de Janeiro;

II- Vias Metropolitanas: compreendem a malha formada pelas ligações intrametropolitanas, que permitem a conexão de Pindamonhangaba com os municípios do entorno e da RMVPLN;

III- Estradas Rurais: são os eixos viários que permitem as conexões intramunicipais;

IV- Anel Viário: se constitui como o contorno sul e sudeste da área urbanizada da Sede;

V- Vias Arteriais: formam a estrutura viária principal de Pindamonhangaba, conectadas em grande parte à Via Macrometropolitana e às Vias Metropolitanas, permitindo a articulação e deslocamento entre as cidades de entorno e os bairros;

VI- Vias Coletoras: são destinadas a recolher os deslocamentos locais, apoiando e alimentando a rede viária arterial, sendo possível observar a presença de atividades



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

comerciais e de serviço de âmbito local. Não apresentam dimensionamento padrão para passeios, ciclovias e faixas de rolamento; e

VII- Vias Locais: são caracterizadas pelo baixo fluxo de tráfego, com interseções em nível não semaforizadas, destinadas predominantemente ao acesso local. Englobam todas as vias do município que não se enquadram nas demais classificações.

### **Seção II** **Diretrizes Viárias**

Art. 39. Os objetivos do estabelecimento das diretrizes viárias são:

I- Definir estratégias para a expansão da rede viária atual, quando da implantação de novos empreendimentos, com destaque para os que envolvem parcelamento do solo de maneira integrada à malha existente;

II- Criar alternativas às vias que atualmente apresentam fluxo intenso de veículos;

III- Induzir o crescimento urbano apoiado na infraestrutura de transporte, prevendo também os modos não motorizados de transporte; e

IV- Qualificar os acessos e a circulação entre os bairros.

Art. 40 São critérios para execução das diretrizes viárias:

I- Garantia da segurança dos pedestres, ciclistas e do transporte coletivo, conforme padrão indicado pelo dimensionamento das vias;

II- Redução dos custos de remanejamentos e de desapropriação de ocupações urbanas para adequação do sistema viário, como premissa projetual;

III- Previsão de rotatórias, semáforos e interseções em desnível nos cruzamentos viários;

IV- Implantação de sinalização horizontal e vertical, em todas as ruas do município, de acordo com critérios estabelecidos nas resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN);

V- Requalificação das calçadas existentes, ou a construção de novas, em conformidade com as regras e padrões estabelecidos por este plano;

VI- Realização de obras de manutenção e perenização das estradas rurais, garantindo a circulação de veículos, do transporte escolar e coletivo; e

VII- Permissão, em vias arteriais e coletoras, da implantação de projetos de parklets (mobiliário urbano que proporciona áreas de estar e apoio ao comércio local), substituindo vagas de veículos.

Parágrafo único. As diretrizes, ora são pequenos trechos de articulações na malha urbana existente, ora são grandes conexões em áreas de vazios urbanos ou em Zona de Expansão Controlada (ZEC), de acordo com o Mapa 2 - Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba.



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### **Seção II**

#### **Diretrizes Cicloviárias**

Art. 41 As diretrizes cicloviárias que constam no Mapa 2 - Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba têm por objetivo complementar a rota existente, composta por 23,3 km de ciclovias e 18 km de ciclofaixas, se constituem ora por pequenos trechos ou articulações, ora por grandes conexões, especialmente em áreas mais distantes do centro da Sede e do Distrito Moreira César.

### **Seção IV**

#### **Dimensionamento Das Vias**

Art. 42 O correto dimensionamento das vias é essencial para garantir fluidez do trânsito, permeabilidade do tecido urbano e infraestrutura adequada para o pedestre e ciclista, ampliando a segurança do acesso às funções e espaços urbanos do município, quais sejam:

- I- Vias Arteriais: 24,00m (vinte e quatro metros);
- II- Vias Coletoras Tipo 1: 18,00 metros (dezoito metros);
- III- Vias Coletoras Tipo 2: 15,00m (quinze metros), e deverá ser implantada apenas no caso onde a ocupação urbana for consolidada e não permitir a dimensão estabelecida para a Via Coletora Tipo 1; e
- IV- Vias Locais: 14,00m (quatorze metros).

Art. 43. As ruas abertas à circulação de veículos, que contam com o pavimento e passeios já implantados, permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico ou integrar as diretrizes viárias estabelecidas por este plano.

Parágrafo único. É parte integrante desta lei o Anexo I- Dimensionamento de Perfis Viários, que deverá ser observado para os novos parcelamentos do solo que vierem a se implantar em Pindamonhangaba, após a instituição desta lei.

### **Seção V**

#### **Intervenções Prioritárias**

Art. 44. Ficam definidas as seguintes intervenções estratégicas para melhoria do Sistema Viário:

- I- Transpor as barreiras físicas existentes (linha férrea, Rio Paraíba do Sul e BR-116);
- II- Obras de arte decorrentes da implantação do Anel Viário e demais diretrizes; e
- III- Qualificação e melhoria das Estradas Rurais.



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Parágrafo único. As intervenções viárias estão indicadas no Mapa 2 - Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba.

### **CAPÍTULO III**

### **ZONEAMENTO MUNICIPAL**

Art. 45. O Zoneamento Municipal tem por objetivo instituir regras gerais de ocupação do solo para áreas com diferentes aptidões e vocações, além de estabelecer diretrizes para o uso, com objetivo de:

- I- Simplificar a leitura, o entendimento e a aplicação da legislação urbana;
- II- Ordenar o território, bem como direcionar seus usos, regular suas ocupações e vocações, com vistas ao desenvolvimento de uma cidade funcional, inclusiva, ambientalmente responsável e produtiva, que promova qualidade de vida a seus habitantes; e
- III- Orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços urbanos, garantindo o equilíbrio e igualdade territorial.

Art. 46. A Macrozona Rural de Pindamonhangaba tem o seguinte ordenamento territorial:

- I- Zona de Proteção Ambiental (ZPA);
- II- Zona Ambiental Sustentável (ZAS);
- III- Zona Agrícola e Ambiental (ZAA); e
- IV- Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA)

Art. 47. A ZPA engloba as Unidades de Conservação presentes no território municipal, a saber:

- I- Área de Proteção Ambiental da Serra da Mantiqueira (APASM), localizada no extremo norte do município, junto ao limite municipal;
- II- Área de Proteção Ambiental Bacia do Paraíba do Sul, localizada no extremo sul do município, junto ao limite municipal; e
- III- Parque Natural Municipal do Trabijú (PNMT), situada na porção norte do território.

Art. 48. A ZPA tem os seguintes objetivos:

- I- Conservar e proteger os limites das Unidades de Conservação;
- II- Defender a biodiversidade, o patrimônio natural, os recursos hídricos; e
- III- Conservar a ambiência e o modo de vida local, com a manutenção das atividades existentes e permitidas pelos Planos de Manejo, proibindo e fiscalizando o uso de defensivos agrícolas e a expansão territorial.

Art. 49. A ZPA considera as seguintes medidas:

- I- Cumprir rigorosamente os usos permitidos, compatíveis com a proteção



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

ambiental, em conformidade com:

a. APASM: Inciso IV do artigo 5º do Decreto de Criação da APASM e Plano de Manejo da APASM aprovado pela Portaria nº 1.046/2018 do Ministério do Meio Ambiente e alterações posteriores, caso haja;

b. No PNMT: Lei Ordinária nº 4.900/2009 e Plano de Manejo (2013), inclusive sua Zona de Amortecimento, e alterações posteriores, caso haja.

II- Proibir o parcelamento do solo com caráter urbano, devendo ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA;

III- Promover intensa fiscalização ambiental, a fim de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;

IV- Permitir a implantação de infraestrutura destinada ao apoio de atividades turísticas de lazer e de ecoturismo, conforme estabelece as diretrizes e estratégias da Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT); e

V- Promover parcerias para projetos de educação ambiental, integrando as unidades à vida econômica da cidade.

Art. 50. A ZAS é constituída por áreas com maior produção da agricultura familiar, com topografia acentuada e grande oferta de atrativos turísticos, com potencial a serem desenvolvidos e explorados.

Art. 51. A ZAS tem os seguintes objetivos:

I- Compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção da biodiversidade, do patrimônio natural, dos recursos hídricos e das demais condicionantes físico-ambientais;

II- Estimular as atividades rurais, a agricultura familiar e o agronegócio, com práticas sustentáveis e inovadoras de manejo do solo;

III- Coibir e fiscalizar os usos e atividades potencialmente poluentes, especialmente as que utilizam de defensivos agrícolas;

IV- Fiscalizar a agricultura intensiva, estimulando a diversificação e rotação de culturas no campo;

V- Conservar a ambiência e o modo de vida local, com incentivo da manutenção da população rural; e

VI- Melhorar as condições ambientais dos assentamentos existentes por meio do atendimento às necessidades habitacionais, de infraestrutura e dos serviços públicos.

Art. 52. A ZAS considera as seguintes medidas:

I- Permitir o desenvolvimento de atividades de lazer e ecoturismo, de forma sustentável, conforme estabelece as diretrizes e estratégias da Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT), em conformidade com os objetivos e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Turismo (PDT);

II- Ampliar a oferta de assistência técnica individual ou em grupo, para os



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

produtores, micro e pequenos empreendedores rurais do município;

III- Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano, fiscalizando intensivamente a área rural onde deve ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA;

IV- Promover fiscalização ambiental, a fim de evitar desmatamento de APPs, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental, com ações orientativas e punitivas;

V- Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN);

VI- Aplicar o Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA), como ferramenta de retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais voltados à preservação e ampliação das áreas verdes, da mata ciliar e das nascentes; e

VII- Criar um calendário de manutenção das estradas rurais, garantindo a integração das comunidades rurais, o escoamento da produção agrícola e o acesso aos atrativos turísticos.

Art. 53. A ZAA é composta por área com produção agrícola e por atrativos turísticos, com potencial a serem desenvolvidos e explorados.

Art. 54. A ZAA tem os seguintes objetivos:

I- Compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção da biodiversidade, do patrimônio natural, dos recursos hídricos e das demais condicionantes físico-ambientais;

II- Estimular as atividades rurais, a agricultura familiar e o agronegócio, adotando práticas sustentáveis e inovadoras de manejo do solo;

III- Controlar a ocupação urbana;

IV- Fiscalizar os usos e atividades potencialmente poluentes, especialmente as que utilizam de defensivos agrícolas; e

V- Conservar a ambiência e o modo de vida local, com incentivo da manutenção da população rural.

Art. 55. A ZAA considera as seguintes medidas:

I- Permitir o desenvolvimento de atividades de lazer e ecoturismo, de forma sustentável, conforme estabelece as diretrizes e estratégias da Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT), em conformidade com os objetivos e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Turismo;

II- Ampliar a oferta de assistência técnica individual ou em grupo para os produtores e empreendedores rurais do município;

III- Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano, fiscalizando intensivamente a área rural onde deve ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA;

IV- Valorizar e fomentar as atividades agropecuárias, fiscalizando as atividades com caráter intensivo de uso do solo rural;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- V- Investir na diversidade e na rotação de culturas no campo;
- VI- Promover intensa fiscalização ambiental, a fim de evitar desmatamento de APPs, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;
- VII- Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN);
- VIII- Aplicar o Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA), como ferramenta de retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais voltados à preservação e ampliação das áreas verdes, da mata ciliar e das nascentes; e
- IX- Criar um calendário de manutenção das estradas rurais, garantindo a integração das comunidades rurais, o escoamento da produção agrícola e o acesso aos atrativos turísticos.

Art. 56. A ZMRA se constitui por áreas com condições favoráveis ao desenvolvimento da atividade minerária, englobando:

- I- Porções situadas às margens do Rio Paraíba do Sul, conforme Resolução da Secretaria Estadual do Meio Ambiente nº 28, de 22 de Setembro de 1999 (Zona de Mineração), inclusive áreas indicadas na Lei Complementar 03/2006 e suas alterações posteriores; e
- II- Lavras de extração em operação, sendo uma ao norte do território e uma ao sul do perímetro urbano.

Art. 57. A ZMRA tem o seguinte objetivo:

- I- Compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção da biodiversidade, do patrimônio natural, dos recursos hídricos e das demais condicionantes físico-ambientais.

Art. 58. A ZMRA considera as seguintes medidas:

- I- Condicionar a autorização de atividade de mineração à consulta prévia aos órgãos gestores do Meio Ambiente Municipal;
- II- Atender as legislações da Agência Nacional de Mineração (ANM), principalmente às exigências do Código de Mineração e dos demais dispositivos legais em relação ao meio ambiente e ao ordenamento territorial, além da compatibilidade ao Zoneamento Minerário do Estado de São Paulo;
- III- Preservar as áreas ambientais legalmente protegidas, conforme legislação vigente;
- IV- Manter permanente registro e fiscalização das concessões de direito de pesquisa e exploração de recursos naturais em especial naquilo que se refere à extração de areia e argila, agindo em cooperação com a União e o Estado, conforme estabelece o Art. 169 da Lei Orgânica de Pindamonhangaba;
- V- Atender aos dispositivos da Lei Ordinária nº 3.728/2000 ou aquela que vier



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

a lhe substituir; e

VI- Atuar para a regulamentação das instalações prediais, horários das atividades exercidas, acessos e deslocamentos através de estradas ou vias urbanas, caso haja.

Art. 59. A Macrozona Urbana de Pindamonhangaba tem o seguinte ordenamento territorial:

- I- Zona de Estruturação Urbana (ZEU);
- II- Zona de Centralidade 1 (ZC 1);
- III- Zona de Centralidade 2 (ZC 2);
- IV- Zona de Ocupação Prioritária (ZOP);
- V- Zona de Ocupação Moderada (ZOM);
- VI- Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
- VII- Zona de Ocupação Restrita (ZOR);
- VIII- Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE);
- IX- Zona Estratégica e Ambiental (ZEA);
- X- Zona de Interesse Ambiental (ZIA);
- XI- Zona de Expansão Controlada 1 (ZEC 1); e
- XII- Zona de Expansão Controlada 2 (ZEC 2).

Art. 60. A ZEU engloba os lotes com testada para a Rede Estrutural Viária principal de Pindamonhangaba (eixos de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável), com importante função de conectar as centralidades de bairros identificadas no município. Tais eixos apresentam potencial para promover a coesão territorial das áreas urbanas, com a alocação de maiores densidades, corredores comerciais, de serviços e de transportes.

Art. 61. A ZEU tem os seguintes objetivos:

- I- Consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes;
- II- Promover o aproveitamento da infraestrutura disponível, por meio da aplicação de Instrumentos de Indução da Função Social da Propriedade; e
- III- Aproveitar os principais eixos de deslocamento e acesso, para incentivar os transportes ativos (a pé e bicicleta).

Art. 62. A ZEU considera as seguintes medidas:

- I- Permitir usos diversificados (não Residenciais e de maior incomodidade), mediante adoção de medidas mitigadoras e elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deve considerar os possíveis impactos ambientais, urbanos e na mobilidade;
- II- Incentivar a implantação de uso não residencial, por meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública, quando na ZEU, como área não computável;
- III- Ordenar o adensamento populacional, mediante contrapartida financeira, com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODDC), para Coeficiente de



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Aproveitamento Máximo (CAMa) = 6;

IV- Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio;

V- Priorizar os investimentos para melhoria da disponibilidade e oferta de transporte público nos eixos DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável);

VI- Aplicar os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade, como Parcelamento Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU Progressivo no Tempo, promovendo a ocupação dos vazios urbanos ou edificações subutilizadas existentes nesses corredores;

VII- Promover a melhoria e instalação de calçadas largas, faixas de pedestre, lombofaixas, ciclovias, espaços públicos e bicicletários ao longo dos Eixos DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável), através de recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Art. 63. A ZC 1 corresponde à porção central da sede do município, na qual estão concentrados grande quantidade de equipamentos e serviços públicos. É constituída, em grande parte, por áreas com baixíssima densidade e com grande oferta de infraestrutura, comércio e serviço, com potencial para o adensamento populacional articulado ao sistema de mobilidade urbana.

Art. 64. A ZC 1 tem os seguintes objetivos:

I- Fortalecer a centralidade existente, fomentando a implantação de comércio e serviços, e a densidade populacional baixa a média, para o uso eficiente dos serviços e equipamento urbanos existentes;

II- Melhorar o sistema de mobilidade urbana, notadamente aquele destinado ao transporte ativo, deslocamento a pé e por bicicleta, e ao transporte público coletivo; e

III- Promover a requalificação dos espaços públicos e áreas verdes.

Art. 65. A ZC 1 considera as seguintes medidas:

I- Incentivar a implantação de uso não residencial, por meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública, quando na ZC 1, como área não computável;

II- Ordenar o adensamento populacional, mediante contrapartida financeira, com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODDC), para Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMa) = 4;

III- Priorizar os investimentos para melhoria da disponibilidade e oferta de transporte público e acessibilidade;

IV- Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para os empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua instalação;

V- Viabilizar projetos voltados à ampliação dos espaços livres para pedestres, como calçadas e bulevares e à criação de estruturas para ciclistas (ciclovias, ciclofaixas);

VI- Implantar Zona de Tráfego Calmo, estabelecendo velocidade máxima de 40km/h, priorizando e garantindo a segurança dos modais não motorizados; e



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

VII- Atender aos objetivos e às diretrizes da área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHIC), preservando e valorizando os bens culturais de Pindamonhangaba.

Art. 66. A ZC 2 corresponde à região central do Distrito Moreira César, caracterizada pela oferta de comércio e serviço para atendimento da população dos bairros do entorno, sendo considerada como recorte estratégico para o desenvolvimento urbano local, com potencial para o adensamento e para a mescla de usos.

Art. 67. A ZC 2 tem os seguintes objetivos:

- I- Estruturar e desenvolver a centralidade existente, incrementando a oferta de comércios, serviços e empregos;
- II- Melhorar o sistema de mobilidade urbana, notadamente aquele destinado transporte ativo, deslocamento a pé e por bicicleta, e ao transporte público coletivo; e
- III- Promover a requalificação dos espaços públicos e áreas verdes

Art. 68. A ZC 2 considera as seguintes medidas:

- I- Incentivar a implantação de uso não residencial, por meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública, quando na ZC 2, como área não computável;
- II- Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para os empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua instalação;
- III- Priorizar os investimentos para melhoria da disponibilidade e oferta de transporte público;
- IV- Viabilizar projetos voltados à ampliação dos espaços livres para pedestres, como calçadas e bulevares e à criação de estruturas para ciclistas (ciclovias, ciclofaixas);
- V- Implantar Zona de Tráfego Calmo, estabelecendo velocidade máxima de 40km/h, priorizando e garantindo a segurança dos modais não motorizados.

Art. 69. A ZOP é o recorte territorial destinado preferencialmente aos usos diversificados e ocupação de baixa densidade (50 a 200 hab/ha ou 17 a 69 uh/ha), em virtude da disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos.

Art. 70. A ZOP tem os seguintes objetivos:

- I- Promover e viabilizar a diversificação de usos, incentivando o uso residencial consolidado de baixa/média densidade;
- II- Melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes, com a ampliação e qualificação da infraestrutura urbana instalada que atenda a demanda populacional; e
- III- Ampliar a conectividade e a continuidade das vias, e promovendo a mobilidade urbana.

Art. 71. A ZOP considera as seguintes medidas:

- I- Permitir usos diversificados (não Residenciais), mediante adoção de medidas



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

mitigadoras e elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deve considerar os possíveis impactos ambientais, urbanos e na mobilidade;

II- Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio, exceto para os loteamentos tratados na Lei Complementar nº 62/2018 (Loteamentos Habitacionais Terra dos Ipês I, Cidade Nova e Residencial Santa Tereza), ou normativa que a substitua;

III- Aplicar os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade, como Parcelamento Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU Progressivo no Tempo, promovendo a ocupação dos vazios urbanos ou edificações subutilizadas existentes nesses corredores;

IV- Criar calendário para a fiscalização de obras, coibindo as ocupações irregulares;

V- Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes;

VI- Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público-privada, como Projeto Hortas Urbanas e Adote uma Praça;

VII- Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local.

Art. 72. A ZOM compõe porções do território, consolidadas ou em consolidação, sobre as quais predominam o uso residencial de baixíssima densidade, vazios urbanos e glebas com atividades rurais, com distintas características:

I- Ocupação da franja urbana;

II- Ao sul da Rodovia Presidente Dutra, com destaque para o bairro Goiabal;

III- Entre os núcleos de ocupação consolidada, com proximidade da infraestrutura urbana instalada, como no bairro de Coruputuba; e

IV- À leste do centro da sede urbana.

Art. 73. A ZOM tem os seguintes objetivos:

I- Promover e viabilizar a baixíssima densidade, resguardando e consolidando o uso residencial;

II- Melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes, com a ampliação e qualificação da infraestrutura urbana instalada que atenda a demanda.

Art. 74. A ZOM considera as seguintes medidas:

I- Permitir usos diversificados (não Residenciais), mediante adoção de medidas mitigadoras e elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deve considerar os possíveis impactos ambientais, urbanos e na mobilidade;

II- Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio, exceto para os loteamentos tratados na Lei Complementar nº 62/2018 (Loteamentos Habitacionais Terra dos Ipês I, Cidade Nova e Residencial Santa



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Tereza), ou normativa que a substitua;

III- Observar o adensamento populacional previsto, através de parâmetros urbanísticos e do Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,5 (CAB=1,5);

IV- Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local; e

V- Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes.

Art. 75. A ZOC compõe a porção do território inserida no perímetro urbano das localidades de Bom Sucesso/Mandú, Cruz Grande/Cruz Pequena, além de área adjacente ao loteamento Goiabal Possui usos residenciais de baixíssima densidade e núcleos urbanos informais em processo de regularização fundiária Encontram-se isolados da sede urbana do município, com acesso pela SP-132, ao norte, e pela Estrada Alcides Soares de Oliveira, ao sul.

Art. 76. A ZOC tem os seguintes objetivos:

I- Promover e viabilizar a baixíssima densidade, resguardando o uso residencial

II- Garantir a manutenção das áreas verdes significativas

III- Melhorar as condições urbanística e ambiental dos bairros existentes

Art. 77. A ZOC considera as seguintes medidas:

I- Estabelecer parâmetros urbanísticos compatíveis com a preservação da qualidade urbana e ambiental dos bairros, com foco na baixíssima densidade (17 uh/ha);

II- Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio, exceto para os loteamentos tratados na Lei Complementar nº 62/2018 (Loteamentos Habitacionais Terra dos Ipês I, Cidade Nova e Residencial Santa Tereza), ou normativa que a substitua;

III- Fomentar usos não residenciais de baixo impacto;

IV- Respeitar o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1 (CAB=1), visando a manutenção do perfil de ocupação atual e sua consolidação;

V- Definir projeto padrão de esgotamento sanitário, em parceria com a concessionária e órgão ambiental estadual, de modo a efetivar a regularização fundiária e proteger os recursos hídricos;

VI- Realizar o processo de regularização fundiária nas áreas demarcadas na Intervenção Prioritária de Regularização Fundiária (IPRF), em atendimento a Lei Federal nº 13.465/2017 e Lei Ordinária nº 6078/ 2017, ou a que vier a lhe substituir; e

VII- Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes.

Art. 78. A ZOR é composta por áreas com alto nível de interação com ambiente natural, com ocupações urbanas esparsas e de baixíssima densidade, abrangendo as



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

localidades parcialmente inseridas no limite da APA da Serra da Mantiqueira, e a comunidade ao sul da área urbanizada do município:

- I- Oliveira;
- II- Piracuama;
- III- Ribeirão Grande; e
- IV- Santo Antônio do Borba.

Art. 79. A ZOR tem como objetivos:

- I- Reconhecer os usos atuais vinculados às ocupações humanas, conciliando-se com os aspectos ambientais e de recursos hídricos;
- II- Implantar boas práticas para obras de infraestrutura de transporte, energia e abastecimento;
- III- Fomentar as atividades de pesquisas, ecoturismo e educação ambiental;
- IV- Conter a expansão territorial de caráter urbano; e
- V- Estabelecer critérios de ocupação de acordo com a característica existente.

Art. 80. A ZOR considera as seguintes medidas:

- I- Promover e ampliar as ações de regularização fundiária nas áreas demarcadas como de Intervenções Prioritárias para Regularização Fundiária (IPRF);
- II- Permitir e estimular a implantação de infraestrutura de apoio às atividades turísticas nas áreas de Intervenções Prioritárias de Interesse Turístico (IPT), em conformidade com os objetivos e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Turismo;
- III- Definir projeto padrão de esgotamento sanitário, em parceria com a concessionária e órgão ambiental estadual, de modo a efetivar a regularização fundiária e proteger os recursos hídricos;
- IV- Promover parcerias para projetos de educação ambiental para a comunidade local, com o intuito de conscientizar sobre os impactos da ocupação em área de APA e sua proximidade; e
- V- Atender demais diretrizes do Plano de Manejo da APASM aprovado pela Portaria nº 1.046/2018 do Ministério do Meio Ambiente.

Art. 81. A ZDE engloba porções do território com predomínio do uso industrial e com capacidade de absorver novos empreendimentos empresariais, tendo em vista a facilidade de acesso e de escoamento de produtos, com destaque para a proximidade com:

- I- BR-116;
- II- SP-062;
- III- SPA-085 060; e
- IV- Estrada de Ferro Central do Brasil.

Art. 82. A ZDE tem como objetivos:

- I- Viabilizar polos produtivos, relacionados à indústria de alta tecnologia, como foco na diversificação da produção industrial existente;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- II- Incentivar a instalação de indústrias sustentáveis;
- III- Estabelecer e regular as áreas de uso incômodo no município garantindo o potencial econômico, apoiado nos grandes eixos de conexão macrometropolitano, metropolitanos e ferroviário.

Art. 83. A ZDE considera as seguintes medidas:

- I- Estabelecer regras para a instalação de atividades incômodas ao uso residencial, com foco na atração de indústrias de inovação e alta tecnologia;
- II- Respeitar a densidade prevista, com o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1 (CAB=1) e demais parâmetros de ocupação do solo;
- III- Exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de modo a mitigar os impactos ambientais, urbanos, de incomodidade ao uso residencial (caso haja) e de mobilidade urbana, com foco na circulação de veículos de grande porte;
- IV- Criar incentivos fiscais para a instalação de empresas, devendo estar vinculados à geração de empregos e tributos para Pindamonhangaba;
- V- Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local; e
- VI- Estabelecer área não edificante de 30 metros nos lotes e glebas da ZDE que fazem divisa com outras zonas urbanas.

Parágrafo único. A ZDE é destinada exclusivamente para a implantação de atividades econômicas, tais como industriais, comércios e serviços, a ser regulamentada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 84. A ZEA correspondente a área da Fazenda do Estado, tanto na porção ao norte, quanto ao sul da BR-116, cujas diretrizes de os usos são:

- I- Preservação Ambiental;
- II- Institucional;
- III- Desenvolvimento tecnológico; e
- IV- Pesquisa.

Art. 85. A ZEA tem o seguinte objetivo:

- I- Impulsionar áreas de interesse estratégico quanto à tecnologia, inovação, pesquisa, fomentando o desenvolvimento econômico do município aliado à proteção do ecossistema e sua importância na vida urbana do município.

Art. 86. A ZEA considera as seguintes medidas:

- I- Disciplinar o parcelamento, o uso e ocupação do solo, através de Plano de Desenvolvimento, que deverá ser acompanhado pelo Conselho Municipal da Cidade (ConCid) e pelo Conselho de Defesa do Meio Ambiente (CONDEMA), o qual deverá indicar:
  - a. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo que incidirão sobre o território, ou parte dele;
  - b. Vocações e possíveis compartimentações da área;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- c. Medidas mitigadoras e/ou compensatórias para a instalação de atividades;
- d. Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira (EVEF) para o desenvolvimento de projeto que atendam os objetivos da zona, se necessário; e
- e. Projeto de Intervenção Urbana (PIU), para o desenvolvimento de projetos de cunho comunitário e de apropriação do espaço urbano, se necessário.

II- Atuar institucionalmente junto ao Governo do Estado para viabilização de projetos de interesse regional, aproveitando a posição geográfica estratégica.

Art. 87. A ZIA é composta por porções do território, não urbanizadas, onde há interesse de preservação, recuperação e conservação ambiental, por se constituírem como:

- I- Barreiras contra os efeitos da conurbação urbana (Roseira e Taubaté/Tremembé), os quais podem gerar conflitos relacionados aos parâmetros de uso e ocupação do solo, mas também daqueles ligados ao atendimento de serviços públicos;
- II- Espaços públicos de lazer à população; e
- III- Áreas mapeadas pelo Instituto Geológico (IG, 2012) como sendo de Perigo e Risco de Inundação, exceto onde foi identificada ocupação consolidada.

Art. 88. A ZIA tem como objetivos:

- I- Manter importantes áreas verdes inseridas na mancha urbana, contribuindo para a melhoria do microclima de entorno;
- II- Ampliar as práticas de conservação e proteção ambiental; e
- III- Conter as conurbações nos limites da área urbana de Pindamonhangaba, de tal modo a garantir integridade do poder público local na gestão e no planejamento do ordenamento territorial.

Art. 89. A ZIA considera as seguintes medidas:

- I- Permitir a implantação de atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental;
- II- Implantar núcleos de atividades de educação ambiental, e estudos científicos a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade;
- III- Ampliar a fiscalização, no intuito de coibir as ocupações irregulares;
- IV- Incentivar atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental;
- V- Resguardar áreas de infiltração das águas pluviais, naturalmente existente no território, com significativo impacto na melhoria da drenagem superficial e urbana; e
- VI- Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público-privada, como o Projeto Hortas Urbanas.

Art. 90. A ZEC 1 é composta por grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, destinadas à expansão urbana controlada, sendo caracterizada pela proximidade com



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

infraestrutura instalada. A sua delimitação permite a continuidade e a fruição da mancha urbana com vocação industrial.

Art. 91. A ZEC 1 tem os seguintes objetivos:

- I- Promover reserva de área para expansão urbana destinada ao desenvolvimento econômico, respeitando as condicionantes ambientais;
- II- Ordenar e direcionar o crescimento urbano sustentável; e
- III- Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura de modo a atender as futuras atividades, em consonância com as diretrizes dos demais planos setoriais.

Art. 92. A ZEC 1 considera as seguintes medidas:

- I- Prever diretrizes viárias integradas à malha urbana, e especialmente aos acessos à BR-116;
- II- Fiscalizar a instalação das infraestruturas de saneamento básico nos loteamentos, condicionando sua aprovação à apresentação de instrumento de garantia de execução das obras;
- III- Disciplinar o uso do solo, a partir de parâmetros urbanísticos, ambientais e de incomodidade;
- IV- Exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de modo a mitigar os impactos ambientais, urbanos, de incomodidade ao uso residencial (caso haja) e de mobilidade urbana, com foco na circulação de veículos de grande porte; e
- V- Aplicar a Taxa de Urbanização (TU) na aprovação dos loteamentos industriais/empresariais, os quais irão incidir os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Desenvolvimento Econômico.

Art. 93. A ZEC 2 é composta por grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, destinadas à expansão urbana controlada. Caracteriza-se pela sua proximidade com infraestrutura instalada, permitindo a continuidade e a fruição da mancha urbana residencial e de uso misto.

Art. 94. A ZEC 2 tem os seguintes objetivos:

- I- Promover reserva de área para expansão urbana, respeitando as condicionantes ambientais e o baixo adensamento populacional;
- II- Ordenar e direcionar o crescimento urbano sustentável; e
- III- Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura e serviços públicos, de modo a atender os futuros moradores, em consonância com as diretrizes dos demais planos setoriais.

Art. 95. A ZEC 2 considera as seguintes medidas:

- I- Regulamentar a implantação de assentamentos humanos sustentáveis através de parcelamentos que contribuam para a redução e mitigação dos impactos socioambientais adversos da urbanização;



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

- II- Implantar as diretrizes viárias integrando-as à malha urbana do município;
- III- Fiscalizar a instalação das infraestruturas de saneamento básico nos loteamentos, condicionando sua aprovação à apresentação de instrumento de garantia de execução das obras;
- IV- Disciplinar o uso do solo, a partir de parâmetros urbanísticos, ambientais e de incomodidade;
- V- Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com objetivo de prever a mitigação dos impactos ambientais, urbanos e de mobilidade que podem causar os futuros empreendimentos no seu entorno, especialmente da transposição da BR-116; e
- VI- Aplicar a Taxa de Urbanização na aprovação dos loteamentos residenciais e de uso misto, os quais irão incidir os parâmetros de uso e ocupação do solo da ZOC.

Parágrafo único. É parte integrante desta lei o Mapa 3 - Zoneamento do Município de Pindamonhangaba.

### **Seção I**

#### **Ocupação do Solo**

Art. 96. Para definir os critérios de controle de ocupação do solo, em conformidade com os objetivos estabelecidos para cada unidade de planejamento de Pindamonhangaba, consideram-se as seguintes definições:

- I- Ocupação do solo: parâmetros urbanísticos incidentes para o parcelamento do solo e construção de edificações sobre o lote;
- II- Lote Mínimo: dimensão mínima do lote, permitida para a zona em que se insere, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;
- III- Lote Máximo: dimensão máxima do lote, permitida para a zona em que se insere;
- IV- Testada Mínima: dimensão mínima da frente do lote;
- V- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMi): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima da construção de um lote, determinante para a incidência dos Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade;
- VI- Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, sem contrapartida financeira;
- VII- Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMA): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- VIII- Taxa de Ocupação (TO): relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;
- IX- Taxa de Permeabilidade (TP): relação percentual entre área mínima permeável (permite infiltração de água no solo) do lote e área total do lote;
- X- Recuo de Frente: é a menor distância que deve ser reservada entre o alinhamento predial e a parede ou projeção frontal da edificação;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

XI- Fruição Pública: área livre interna ou externa à edificação localizada no pavimento térreo com acesso direto ao logradouro público e destinado à circulação pública não exclusiva a usuários ou moradores da edificação; e

XII- Fachada Ativa: ocupação da extensão horizontal da fachada, no pavimento térreo, por uso não residencial.

Parágrafo único. É parte integrante desta lei o Anexo IV - Parâmetros de ocupação do solo para as zonas da MZU.

### **CAPÍTULO IV INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS – IP**

Art.97. As Intervenções Prioritárias (IP) compreendem áreas e/ou elementos que necessitam de tratamento especial por destacar determinadas especificidades territoriais, cumprindo função específica no planejamento e no ordenamento territorial de Pindamonhangaba, quais sejam:

- I- Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT);
- II- Intervenção Prioritária de Interesse Histórico e Cultural (IPHC); e
- III- Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF).

Parágrafo único. Segue em anexo a esta norma o Mapa 4 - Intervenções Prioritárias no Município de Pindamonhangaba.

#### **Seção I Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT)**

Art. 98. A Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT) tem por objetivo fomentar o turismo local, com a articulação dos segmentos disponíveis no município, promovendo a cidade como destino turístico integrado ao contexto regional.

Art. 99. A IPT de Pindamonhangaba segue as seguintes diretrizes:

- I- Promover o turismo como vocação econômica, com destaque para o segmento rural e ecoturismo;
- II- Investir em ambiente receptivo ao turista, quanto à infraestrutura turística, à capacitação e qualificação da governança e do setor privado: e
- III- Desenvolver estratégias de regionalização, por meio da organização de ações integradas com os destinos da região turística.

Art. 100. A IPT tem as seguintes estratégias:

- I- Elaborar material promocional que destaque os atrativos dos segmentos existentes no município;
- II- Elaborar mapa turístico integrado, disponível em material impresso ou por meio de aplicativos digitais, em que constarão informações atualizadas de fácil acesso, indicando a localização dos atrativos, equipamentos e serviços turísticos;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

III- Identificar e integrar os eventos realizados pelo poder público e iniciativa privada em um único calendário;

IV- Divulgar nas mídias e veículos de comunicação local, regional e estadual, incluindo no material os meios de hospedagem, restaurantes, transporte e agências de receptivo;

V- Disponibilizar o calendário para o trade turístico local, incluindo no material os meios de hospedagem, restaurantes, transporte e agências de receptivo;

VI- Desenvolver plano de gestão e investimentos nos equipamentos turísticos públicos municipais, contendo plano de viabilidade técnico-econômica de cada atrativo, além de verificação da viabilidade técnica dos direitos de exploração econômica dos atrativos;

VII- Investir na infraestrutura de apoio ao turista:

a. Desenvolver projeto de padronização de mobiliário urbano, criativo e inovador;

b. Buscar parceria público-privada para investimento em diversos setores do segmento turístico;

c. Desenvolver e implantar projeto específico de sinalização turística de acordo com o Guia Brasileiro de Sinalização Turística;

d. Desenvolver layout que esteja em conformidade com a identidade e marca turística que se pretende adotar no município; e

e. Implantar Centro de Atendimento ao Turista, com equipe qualificada e material de divulgação com mapas.

### **Seção II**

#### **Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC)**

Art.101. A delimitação da Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC) visa promover a percepção urbana, paisagística e arquitetônica dos principais bens tombados e de interesse histórico de Pindamonhangaba.

Art. 102. A IPHC tem como objetivo reforçar os marcos da memória coletiva, fomentando a identidade cultural de Pindamonhangaba, com foco na apropriação da comunidade local e dos turistas.

Art. 103. As diretrizes estabelecidas para a IPHC são:

I- Proteger o patrimônio histórico-cultural, por meio da valorização do patrimônio existente; e

II- Evitar a perda, a deterioração ou o desaparecimento das características essenciais dos monumentos históricos, que lhes caracterizem como patrimônio.

Art. 104 As estratégias e instrumentos aplicáveis na IPHC são:

I- Fortalecer a gestão da cultura no município:



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- a. Departamento de Cultura, responsável pela gestão do patrimônio municipal, e pelo estabelecimento das estratégias da IPHC;
  - b. Conselho Municipal de Turismo (COMTUR) (Lei Municipal nº 6.122/2018);
  - e
  - c. Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico (CMPHCAAP) (Decreto Municipal nº 4.416/2007);
  - d. Conselho Municipal de Cultura (Lei Municipal nº 4.966/2009).
- II- Desenvolver parcerias junto às demais esferas governamentais de tal modo a captar recursos para:
- a. Desenvolvimento de programas e projetos específicos para restauro e manutenção do patrimônio;
  - b. Desenvolvimento de uma rota que integre o patrimônio cultural existente na IPHC com os bens de interesse mapeados na IPT;
  - c. Desenvolver projetos que integrem as feiras locais com as demais atividades histórico-culturais do município; e
  - d. Implantar placas indicativas e interpretativas para os principais atrativos, e placas que orientem o roteiro a pé pelo Centro Histórico definido pela IPHC.
- III- Preservar a paisagem urbana incentivando a conservação dos bens e permitindo a compensação financeira ao empreendedor e/ou proprietário, por meio da limitação do gabarito, com o seguinte critério:
- a. Qualquer imóvel situado dentro da poligonal de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural poderá ter gabarito máximo de 10 metros, entendendo-se que, esse gabarito é a “distância vertical máxima medida entre o nível do meio-fio e um plano horizontal tangente à parte superior do último elemento construtivo da edificação”; e
  - b. Estando o imóvel com seus parâmetros urbanísticos restritos, estes ficam facultados à aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir, considerando até o limite do CAB incidente, conforme estabelece a Zona de Ocupação do Solo.
- IV- Desenvolver e instituir a Lei da Cidade Limpa, com objetivo de minimizar a poluição visual na IPHC.

Art. 105. São instrumentos aplicáveis IPHC:

- I. Transferência no Direito de Construir;
- II. Lei da Cidade Limpa.

### **Seção III**

#### **Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF)**

Art. 106. A Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF) tem o objetivo de diminuir as desigualdades territoriais garantindo acesso a serviços urbanos e de saneamento, articulando esforços com outras esferas de governo, sociedade civil, entidades e iniciativa privada em favor da regularização fundiária.



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 107. As diretrizes estabelecidas para IPRF são:

- I- Promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos ocupados e consolidados como medida voltada à melhoria das condições ambientais; e
- II- Aprimorar a gestão e os instrumentos legais voltados à regularização fundiária de interesse social.

Art. 108. As estratégias aplicáveis na IPRF são:

- I- Promover as centralidades dos núcleos urbanos informais, por meio do incentivo das atividades comerciais, respeitando a legislação de ordenamento territorial existente;
- II- Permitir padrões especiais de ocupação do solo que possibilitem a regularização jurídica e urbanística dos núcleos urbanos informais, permitindo a fixação da população;
- III- Intensificar e otimizar os processos de fiscalização de ocupações irregulares e ilegais;
- IV- Promover oficinas técnicas de modo a capacitar os cidadãos quanto às ações e programas municipais voltados à regularização fundiária;
- V- Fortalecer a gestão e o processo de regularização fundiária, com o estabelecimento de metas e prazos específicos para cada ação; e
- VI- Manter o convênio do Programa Cidade Legal e da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (Itesp) em articulação como governo estadual.

Art. 109. Os instrumentos urbanísticos aplicáveis na IPRF são:

- I. Legitimação Fundiária;
- II. Legitimação de Posse; e
- III. Concessão do Direito Real de Uso Especial para fins de Moradia.

### **TÍTULO V INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Art.110 Os Instrumentos da Política Urbana compõe as estratégias de planejamento e ordenamento territorial, respeitando as premissas propostas pela revisão do Plano Diretor, sendo complementar a efetivação dos objetivos estabelecidos pela Política Urbana. Suas aplicações estão relacionadas às seguintes finalidades:

- I- Planejamento;
- II- Fiscal e Financeiro;
- III- Indução à Função Social da Propriedade;
- IV- Gestão Urbana e Ambiental;
- V- Financiamento da Política Urbana e Controle da Expansão Urbana;
- VI- Utilização de Bens Municipais;
- VII- Regularização Fundiária; e



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### VIII- Gestão Democrática da Cidade.

#### **CAPÍTULO I**

#### **INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO**

Art. 111. Os Instrumentos de Planejamento têm, em âmbito municipal, a função de abranger as frentes setoriais que englobam demais aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos do município, quais são:

I- Plano Diretor de Macrodrenagem, no prazo de 12 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Lei Federal nº 11.445/2007 e alterações posteriores, se houver, que trata da Política Nacional de Saneamento Básico;

b. Desenvolvimento de Estudo Hidrológico, o qual deve observar os aspectos municipais e das bacias onde está inserido o município;

c. Elaboração de estudos prospectivos e alternativas projetuais;

d. Estabelecimento de diretrizes, projetos e prazos para implementação; e

e. Avaliação econômica, financeira e social e definição de plano de ações considerando tais avaliações.

II- Lei de Parcelamento do Solo, no prazo de 12 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Consonância com as diretrizes previstas por esta norma e pela Lei Federal nº 6.766/1979, com destaque para as alterações instituídas pela Lei Federal nº 13.465/2017;

b. Definição de modalidades de parcelamento, em consonância com a legislação federal vigente;

c. Medidas e procedimentos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, indicando responsabilidades e prazos;

d. Obrigatoriedades do empreendedor quando do parcelamento do solo, incluindo o dimensionamento das áreas destinadas ao uso institucional e de lazer, além da implantação de infraestrutura básica;

e. Ações para a fiscalização do controle da expansão urbana e da instalação das infraestruturas básicas dos loteamentos: saneamento básico, abastecimento de água, iluminação; e

f. Autuações em caso de irregularidades.

III- Plano de Arborização Urbana, no prazo de 48 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Legislações Federal, Estadual e Municipal vigente;

b. Incentivo ao planejamento, implementação e manejo da arborização urbana;

c. Promovam a arborização como instrumento de desenvolvimento urbano;

d. Estabeleçam técnicas, espécies e projetos para efetivação do plano;

e. Adotem critérios de monitoramento dos órgãos públicos e privados cujas atividades tenham reflexos na arborização urbana; e



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

f. Envolvam a população, intentando a manutenção e a preservação da arborização urbana.

IV- Lei Cidade Limpa, no prazo de 24 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Atendimento ao interesse público em consonância com os direitos fundamentais e necessidades de conforto ambiental;

b. Criação de regras que assegurem o bem-estar estético, cultural e ambiental da população, a preservação da memória cultural, e a implantação dos equipamentos urbanos, proporcionando o livre acesso e a fluidez a partir do combate à poluição visual;

c. Instalação de propaganda e publicidade no espaço urbano;

d. Estratégias para implantação da política da paisagem urbana;

e. Ações de regulamentação da aprovação, fiscalização e penalidades de modo a garantir o cumprimento da lei; e

f. Ações de esclarecimento e educativas quando do estabelecimento das novas regras.

V- Plano de Habitação de Interesse Social, no prazo de 30 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Atuação em conformidade com a Lei Federal nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e define o conteúdo mínimo do PLHIS, sugere-se a elaboração e institucionalização do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), de modo a identificar as necessidades habitacionais do município;

b. Respeito das diretrizes previstas pela revisão do Plano Diretor, especialmente das diretrizes e objetivos estabelecidos nas Intervenções Prioritárias para Regularização Fundiária (IPRF);

c. Identificação do déficit habitacional existente no município;

d. Levantamento dos núcleos urbanos informais que necessitam de melhoria das condições de habitabilidade das moradias, de modo a corrigir suas inadequações;

e. Desenvolvimento de programas que garantam o acesso a serviços de moradia transitórios e auxílio aluguel;

f. Adoção de ações transversais de prevenção e mediação de conflitos fundiários, imobiliários e de gestão de patrimônio público; e

g. Promoção de melhoria da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais.

VI- Plano de Mobilidade Urbana, até 2025 e a cada 10 anos, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Revisão do Plano de Mobilidade Urbana (2015), em conformidade com a Lei Federal nº 12.587/12;

b. Compatibilidade com as diretrizes da revisão do Plano Diretor especialmente para hierarquização viária, intervenções estratégicas, propostas para o sistema cicloviário e pedonal, transporte coletivo, transporte de carga;

c. Integração dos modos de transporte público com os privados e não motorizados;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

d. Modelo institucional para o planejamento da mobilidade, considerando a presença de rodovias estaduais nos trechos urbanos, promovendo maior integração entre as esferas de governo para atender aos objetivos apontados pelo Plano Diretor;

e. Mecanismos e instrumentos de financiamento do transporte público e da infraestrutura de mobilidade;

f. Articulação de parcerias com o setor privado para a disponibilidade de meios de transporte compartilhados e não motorizados, inclusive sua regulamentação, que supram pequenas distâncias e auxiliem na fluidez da mobilidade urbana, como bicicletas e patinetes;

g. Aplicação do conceito de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), integrando o planejamento e desenho urbano aos eixos de transporte.

VII- Plano Cicloviário, no prazo de 36 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Atuação em conformidade com a Lei Federal nº 12.587/2012, que trata da Política Nacional de Mobilidade Urbana, e com a Lei Complementar nº 51/2015, que instituiu o Plano de Mobilidade Urbana, o qual tem como princípio o desenvolvimento sustentável da cidade, nas dimensões socioeconômica e ambiental, propõe-se a elaboração do Plano Cicloviário de Pindamonhangaba;

b. Integração do modo bicicleta ao Sistema de Transporte Público Coletivo, em especial no terminal de ônibus;

c. Ampliação da participação da bicicleta na distribuição de viagens no município, incentivando o uso para transporte de pequenas cargas;

d. Ampliação da acessibilidade e da mobilidade da população, através do fomento ao uso da bicicleta como meio de transporte;

e. Redução do uso do transporte motorizado;

f. Fomento do modo de transporte acessível aos diferentes usuários do sistema;

g. Implementação do conceito de “Ruas Completas” no sistema viário, promovendo a equidade no uso dos espaços entre os usuários da via;

h. Promoção da educação de trânsito e da convivência pacífica entre os modos de transporte; e

i. Promoção da melhoria da qualidade ambiental e urbanística do município através do desenvolvimento sustentável.

VIII- Plano de Desenvolvimento Econômico, no prazo de 36 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Criação de equipe de trabalho com o intuito de realizar o Projeto de uma Cidade empreendedora;

b. Identificação de instituições públicas, privadas e organizações da sociedade civil organizada com interesse na economia local;

c. Realização de análises da economia local;

d. Promoção liderança para o desenvolvimento econômico local;

e. Coordenação e financiamento da implementação de projetos de desenvolvimento da economia local;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- f. Promoção de incentivos fiscais, de desenvolvimento do uso do solo e de marketing, para atrair o capital privado;
  - g. Promoção de desenvolvimento dos negócios locais por meio de políticas de aquisição;
  - h. Geração e promoção de uma atmosfera que estimule o crescimento dos negócios; e
  - i. Definição de objetivos e prioridades, aumentando a efetividade das ações da governabilidade.
- IX- Poligonais do Zoneamento, no prazo de 2 meses, respeitando a seguinte diretriz:
- a. Indicação de pontos de coordenadas geográficas dos vértices das poligonais utilizando o Sistema de Coordenadas Planas Universal Transversa de Mercator – Datum SIRGAS 2000 fuso 23 Sul.

### **CAPÍTULO II INSTRUMENTOS FISCAIS E FINANCEIROS**

Art. 112. Os Instrumentos Fiscais e Financeiros englobam aspectos tributários, que incluem impostos, contribuições, incentivos e benefícios, os quais visam à indução das ações previstas pelo Plano Diretor, com foco na preservação ambiental e na qualificação do meio urbano construído, sendo eles:

- I- IPTU Verde;
- II- Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA); e
- III- Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDES);

Art. 113. O IPTU Verde é um instrumento voltado a estimular empreendimentos imobiliários a adotarem tecnologias ambientais e sustentáveis, com foco na preservação, proteção e recuperação do meio ambiente, concedendo, em contrapartida, benefício fiscal ao contribuinte, nos termos e limites a ser fixados em lei específica.

Art. 114. O incentivo será aplicado nas edificações, empresas e/ou instituições que:

- I- Adotar técnicas construtivas voltadas à racionalização do uso de energia e água, gestão sustentável de resíduos sólidos e aumento da permeabilidade do solo, devidamente comprovadas por laudo técnico assinado por especialista;
- II- Possuir certificação de sustentabilidade como o Selo Casa Azul, a Leed e AQUA-HQE; e
- III- Adotar uma praça municipal quanto à manutenção, melhorias de sua infraestrutura e adequação ao modelo de jardim de chuva.



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 115. O Pagamento por Prestação Serviços Ambientais (PSA) é uma ferramenta para retribuir, de forma monetária ou não, os proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam atividades dispostas na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 116. O PSA deve ser implantado através de programas definidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, por meio de legislação específica, que contemplem a remuneração de:

I- Atividades humanas de manutenção, restabelecimento e recuperação dos ecossistemas provedores de serviços ambientais; e

II- Proprietários ou possuidores, de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, mediante prévia valoração destes serviços.

Art. 117. Fica mantido o FUNDES, instituído pelos Artigos 162 e 163 da Lei Complementar nº 03/2006, com o objetivo de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos estabelecidos por esta lei, integrado às demais ferramentas de financiamento da política urbana, de forma a captar recursos para as seguintes atividades:

I- Execução de programas de regularização fundiária nas áreas de Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF);

II- Aquisição de imóveis para a constituição de reserva fundiária;

III- Sistemas de transporte coletivo público, cicloviário e de circulação de pedestres;

IV- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;

V- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços de uso público, de lazer e áreas verdes;

VI- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e

VII- Proteção de outras áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo financiamento de obras em imóveis públicos tombados, priorizando aqueles localizados na área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHIC).

Art. 118. As receitas do FUNDES são constituídas por:

I- Dotações próprias do Orçamento Geral do Município ou créditos que lhe forem consignados;

II- Recursos repassados pela União e pelo Governo do Estado, organizações governamentais e não governamentais de origem nacional ou estrangeira, destinados a programas, projetos e ações urbanísticas no município;

III- Outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados a ele;

IV- Contribuições, doações e auxílios de qualquer ordem;

V- Rendas provenientes da aplicação financeira de seus recursos próprios;

VI- Receitas decorrentes da aplicação dos instrumentos urbanísticos definidos



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

pela por esta lei ou legislações complementares posteriores, a saber:

- a. Taxa de Urbanização;
- b. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); e
- c. Demais instrumentos tributários sobre o uso do solo.

VII- Subvenções, contribuições, transferência e participação do Município em convênios, consórcios e contratos relacionados com o desenvolvimento urbano; e

VIII- Receitas decorrentes da arrecadação de multas por infração da legislação urbanística, na forma que a lei fixar.

Parágrafo único. Todos os recursos financeiros destinados ao FUNDES serão geridos pelo Conselho Municipal da Cidade e deverão ser contabilizados como receita orçamentária municipal e a ele alocados através de dotações consignadas na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), obedecidas às normas gerais de direito financeiro.

### **CAPÍTULO III**

#### **INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Art. 119. Os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade tem por objetivo viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso equilibrado e racional do espaço urbano da cidade.

Art. 120. Com base no Artigo 182 da Constituição Federal, nos imóveis que não cumprem sua função social podem incidir os seguintes instrumentos:

- I- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- II- IPTU Progressivo no Tempo; e
- III- Desapropriação com Pagamento em Títulos.

#### **Seção I**

##### **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC)**

Art. 121. O Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsória do Solo Urbano não Edificado, denominado pela sigla PEUC, tem como objetivo promover um adequado aproveitamento da terra urbana, garantindo o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 122 Este instrumento será aplicado nos imóveis inseridos na Zona de Estruturação Urbana (ZEU), nas Zonas de Centralidades 1 e 2 (ZC1 e ZC2) e na Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), que possuem as seguintes características:

I. Lotes ou glebas não edificados, com área superior a 500 m<sup>2</sup> e com Coeficiente de Aproveitamento igual a zero (CA=0), ressalvadas as áreas efetivamente utilizadas para a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

II. Lotes ou glebas subutilizados, com área superior a 500 m<sup>2</sup> e com Coeficiente de Aproveitamento abaixo do mínimo definido para as ZEU, ZC 1, ZC 2 e ZOP (CAMin<0,1);

III. Edificação não utilizada, sendo desocupada por mais de dois anos ininterruptos; e

IV. Edificação subutilizada que, embora atenda o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMi), possua mais de 60% de sua área construída desocupada por mais de dois anos ininterruptos.

Art. 123 Os imóveis sujeitos à PEUC deverão ser identificados pelo poder público, especificamente por ação conjunta da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos e Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento, e seus proprietários devem ser notificados seguindo:

I- O funcionário público notifica o proprietário do imóvel ou a quem tenha poderes legais de gerência e/ou administração, sendo que, essas notificações deverão ser averbadas em cartório;

II- Quando frustradas três tentativas do poder executivo, as notificações deverão ser executadas por edital;

III- A partir da data de recebimento da notificação:

a. As edificações não utilizadas ou subutilizadas enquadrados neste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano;

b. Os proprietários de lotes ou glebas não edificadas e subutilizadas notificados deverão, no prazo máximo de um ano, protocolar pedido de aprovação e execução do parcelamento ou edificação; e

c. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto, e concluídos em até cinco anos;

d. Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão ter a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

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

V- Estão fora da regulamentação do instrumento os imóveis nas seguintes condições:

a. Utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

b. Exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

c. Sejam tombados pela municipalidade ou pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico (CONDEPHAAT) ou Bens de Interesse de Preservação comprovados pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo;

d. Ocupados por clubes ou associações de classe; e



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

e. De propriedade de cooperativas habitacionais.

Art. 124. Não são passíveis de incidência de PEUC os imóveis:

I- Utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II- Exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretária do Meio Ambiente;

III- Sejam tombados pela municipalidade ou pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico (CONDEPHAAT) ou Bens de Interesse de Preservação comprovados pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo;

IV- Ocupados por clubes ou associações de classe; e

V- De propriedade de cooperativas habitacionais.

Art. 125. O não cumprimento dos prazos estabelecidos enquadra automaticamente o imóvel no instrumento do IPTU Progressivo no Tempo.

### Seção II

#### **IPTU Progressivo no Tempo**

Art. 127. O IPTU Progressivo no Tempo será utilizado no caso de descumprimento dos prazos determinados pela PEUC nos termos da presente lei.

Art. 128. O município aplicará alíquota a cada ano sobre o IPTU, a qual será igual ao dobro da alíquota aplicada no ano anterior, iniciando-se em 2%, com limite máximo da majoração de 15%, que deverá ser alcançada em quatro anos

§ 1º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar permaneça não atendida pelo proprietário no prazo de cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação;

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva;

§ 3º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo deve indicar que a tributação ocorre em função do não cumprimento da função social da propriedade, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001;

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a qualquer tempo, o lançamento do IPTU do exercício não constará a aplicação das alíquotas progressivas;

§ 5º Enquanto o proprietário atender às condições e aos prazos estabelecidos da PEUC considera-se comprovado o cumprimento da respectiva obrigação; e

§ 6º O instrumento aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção do IPTU.

§ 7º Em caso de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, pelo prazo de cinco anos, e existindo a intenção de desapropriação para fins de reforma urbana, poderá ser aplicada a Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa.



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### **Seção III**

#### **Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa**

Art. 129. A Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa poderá ser aplicada depois de findados os prazos legais garantidos pela PEUC e IPTU Progressivo no tempo e mediante interesse público no imóvel em questão. A indenização ao proprietário deve ser realizada através de títulos da dívida ativa, podendo ser resgatáveis em até dez anos.

Art. 130. A regulamentação deste instrumento deverá ser feita em legislação específica, devendo ser utilizado somente nos imóveis onde já se aplicou o IPTU Progressivo no Tempo, com base nas seguintes diretrizes:

I- O cálculo da desapropriação corresponde ao valor da base de cálculo para o IPTU, sendo que desse montante deverá ser descontado os investimentos públicos na área do imóvel;

II- Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, sem poder liberatório para pagamento de tributos;

III- O município deverá proceder com o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, a contar a partir da sua incorporação ao patrimônio público;

IV- Em caso de sua não destinação ao prazo estabelecido, o prefeito e os demais agentes públicos incorrerão em improbidade administrativa; e

V- O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

### **CAPÍTULO IV**

#### **INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA**

Art. 131. Os Instrumentos de Gestão Urbana têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público envolvendo a produção do meio urbano, sendo:

I- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e

II- Sistema de Informações Municipais (SIM).

### **Seção I**

#### **Estudo De Impacto De Vizinhança (EIV)**

Art.132. O Estudo de Impacto de Vizinhança, denominado pela sigla EIV, consiste em um instrumento capaz de mediar os interesses privados e o direito à qualidade de vida da área urbana, caracterizando-se pela possibilidade de democratização da tomada de



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

decisão sobre a implantação de um grande empreendimento, com a participação da comunidade, que indiretamente sofrerá os impactos de sua instalação.

Art. 133. O EIV será requerido para os empreendimentos que possuam características que poderão alterar ou impactar significativamente o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente no entorno, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, conforme disposição legal.

Parágrafo único. A elaboração e aprovação do EIV não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), nem o licenciamento ambiental obrigatório nas esferas e órgãos que são de sua competência.

Art. 134. Os empreendimentos que obrigatoriamente deverão apresentar o EIV à municipalidade são:

I- Residenciais, que possuam mais de 150 unidades habitacionais ou com área igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup>, escolhendo-se o critério mais restritivo;

II- Parcelamentos do solo que resultem em mais de 150 lotes para fins urbanos, ou que obtiveram a licença para empreender por Taxa de Urbanização, localizados das ZEC 1 e ZEC 2;

III- Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 150 pessoas;

IV- Quaisquer atividades de comércio e serviços com área de terreno superior a 5.000 m<sup>2</sup>, ou atividades que possam produzir ruídos, trepidações, exalações de gases, poeiras, ou interferência no tráfego, causando incomodidade à vizinhança;

V- Empreendimento que agrupe atividades de comércio varejista e quaisquer categorias ou de comércio atacado com área construída de 10.000,00m<sup>2</sup> ou superior;

VI- Indústrias ou loteamentos com fins industriais de qualquer área;

VII- Aqueles sujeitos ao EIA, sendo esses condicionados pela legislação ambiental, desde que tiverem abordagens dos aspectos exigidos para elaboração do EIV;

VIII- Que possuam guarda de veículos com mais de 50 vagas de garagem;

IX- Causadores de modificações estruturais no sistema viário, segundo indicação do Departamento de Trânsito e Mobilidade;

X- Acréscimo de potencial construtivo a um lote, por Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) ou Transferência do Direito de Construir (TDC), quando esse acréscimo for igual ao dobro da metragem quadrada do empreendimento, considerando todos os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona;

XI- Equipamentos urbanos, a saber:

a. Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem;

b. Cemitérios e Necrotérios;

c. Matadouros e Abatedouros;

d. Presídios, Quarteis, Corpo de Bombeiros;

e. Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;

f. Terminais de Carga;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- g. Hospitais; e
- h. Escolas, Teatros e Ginásios esportivos.

Parágrafo único. Fica à critério da Comissão de Uso do Solo a exigência de EIV para os usos não apresentados no caput.

Art. 135. O EIV deverá ser apresentado à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, sendo uma cópia impressa e uma cópia digital.

Parágrafo único. O EIV é de inteira responsabilidade do empreendedor, incluindo custos, origem e confiabilidade das informações e análises apresentadas, bem como da implantação das medidas mitigadoras propostas para todas as fases do empreendimento.

Art. 136. O relatório deve conter informações completas, claras e objetivas para a compreensão do empreendimento e de seus impactos na área de entorno.

Parágrafo único. Fica estabelecido como perímetro de estudo, denominado para efeitos dessa lei como Área de Entorno Imediato (AEI), a distância de 500m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento partir de seus limites.

Art. 137. O EIV deverá conter, no mínimo:

I- Introdução, contemplando apresentação com breve caracterização do empreendimento proposto e contextualização do mesmo em Pindamonhangaba e na RMVPLN, caso pertinente;

II- Caracterização do imóvel:

- a. Localização, matrículas e situação no registro de imóveis;
- b. Estudos relativos à situação, localização e implantação, incluindo se existir, estudos de alternativas locacionais;
- c. Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados;
- d. Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuadas, ou outros fatores; e
- e. Caracterização do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPs.

III- Caracterização do empreendimento:

- a. Quadro de dimensionamento, contendo área total do terreno, área total prevista a ser construída, área institucional, área do sistema viário, área das faixas não edificáveis, áreas verdes e de preservação e respectivos percentuais;
- b. População atendida com as características e quantidades; e
- c. Clientes, com caracterização e quantidades, e previsões de horários de picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver;

IV- Fases de implantação e operação, contendo:

- a. Número de funcionários (empregos gerados);
- b. Horário previsto de funcionamento/uso;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- c. Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar, etc., se houver);
- d. Área de estacionamento e número de vagas de estacionamento;
- e. Área de carga e descarga;
- f. Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores;
- g. Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver; e
- h. Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural na área do empreendimento, sua caracterização e como se inserem no empreendimento.

V- Soluções para saneamento ambiental do empreendimento, incluindo desenhos, plantas, mapas, croquis de esclarecimento e identificação para caracterização e dimensionamento do:

- a. Sistema de drenagem pluvial;
- b. Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário;
- c. Sistema de coleta, transporte e disposição de resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda e árvores, entre outros; e
- d. Sistema de abastecimento de água.

VI- Caracterização da Área de Entorno Imediato (AEI):

- a. Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta;
- b. Disponibilidade de transporte coletivo e sua caracterização, com identificação dos logradouros atendidos em planta;
- c. Zoneamento e principais usos, identificados também em planta;
- d. Redes de abastecimento público;
- e. Infraestrutura viária regional e local e sua caracterização, com destaque para os principais acessos ao empreendimento;
- f. Quantidade e caracterização da população do entorno;
- g. Caracterização do meio ambiente na área do entorno imediato, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPs;
- h. Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida; e
- i. Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados nos diversos setores da economia);

VII- Matriz de avaliação dos impactos positivos e negativos potencialmente gerados no bairro e no município pelo empreendimento, que deverão englobar:

- a. Impactos físicos (Infraestrutura urbana);
- b. Impactos ambientais;
- c. Impactos socioeconômicos (população residente e instalada na AEI);
- d. Localização do impacto;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- e. Momento de incidência (implantação ou operação);
- f. Duração do impacto; e
- g. Indicação do tipo de impacto (positivo ou negativo).
- VIII- Demais aspectos de análise:
  - a. Adensamento populacional;
  - b. Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
  - c. Uso e ocupação do solo;
  - d. Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno;
  - e. Sistema de circulação de pessoas, acessibilidade, geração de tráfego e demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
  - f. Ventilação e iluminação;
  - g. Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural;
  - h. Poluição sonora, atmosférica e hídrica: geradas durante a implantação e operação do empreendimento;
  - i. Vibração: gerada durante a implantação e operação do empreendimento;
  - j. Periculosidade: gerada durante a implantação e operação do empreendimento;
- e
- k. Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento.
- IX- Ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos, indicando:
  - a. Compromissos do empreendedor, com prazos de implantação; e
  - b. Sugestões para o Poder Público.
- X- Desenhos, mapas, plantas e croquis, com informações dos itens que se fizerem necessários;
- XI- Conclusão; e
- XII- Documento de responsabilidade técnica de execução do estudo, expedida por órgão de classe (ART ou RRT), e demais informações que contribuam para a leitura rápida e clara do trabalho, incluindo cópias de documentos, pareceres e aprovações de órgãos públicos e/ou concessionárias.

Art. 138. A avaliação é de responsabilidade da Comissão de Uso do Solo cuja devolutiva deve constar:

- I- Encaminhar o relatório ao Conselho Municipal da Cidade para análise e manifestação;
- II- Atentar ao prazo para avaliação integral dos trabalhos (90 dias);
- III- Dar publicidade a todos os documentos e procedimentos do EIV.



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 139. De posse do parecer da Comissão de Uso do Solo, e demais pareceres, caso existam, o Conselho Municipal da Cidade deve emitir o parecer final, que pode ser:

- I- Aprovação total; ou
- II- Aprovação parcial.

Art. 140. À critério da Comissão de Uso do Solo e do Conselho Municipal da Cidade poderão ser exigidos a execução de medidas mitigadoras e ou compensatórias relativas aos impactos negativos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização, as alterações de projeto para aprovação e licenciamento poderão ser relativas às :

- I- Reserva de áreas permeáveis, de áreas verdes, ou de uso comunitário no interior do empreendimento;
- II- Incorporação de parte da sobrecarga viária no próprio empreendimento;
- III- Aumento do número de vagas de estacionamento;
- IV- Medidas de isolamento acústico;
- V- Normalização de área de publicidade no empreendimento; e
- VI- Investimentos nas áreas públicas do entorno como a construção de acessos especiais, a implantação de equipamentos para sinalização viária e execução de obras para estruturação do sistema viário, entre outras.

Art. 141. O resultado final é a emissão de um Termo de Compromisso assinado pelo empreendedor, em que o mesmo se compromete integralmente com as deliberações do processo.

Parágrafo único. O Certificado de Conclusão da Obra ou Habite-se ou o Alvará de Funcionamento ficarão atrelados aos compromissos estabelecidos quando da aprovação do EIV.

Art. 142. Em qualquer fase do processo de aprovação, o EIV pode ser reprovado pela Comissão de Uso do Solo e/ou o Conselho Municipal da Cidade, desde que ocorra de maneira fundamentada e com as definições de novos prazos para correções/alterações e nova aprovação.

### **Seção II**

#### **Sistema de Informações Municipais (SIM)**

Art. 143 O Sistema de Informações Municipais (SIM), definido como Sistema de Informações pelos arts. 164 e 165 da Lei Complementar nº 03/2006, se constitui como um banco de dados georreferenciado que reúne em um mesmo ambiente virtual as informações cartográficas e os indicadores municipais, banco de dados que reúne em um mesmo ambiente virtual, as informações cartográficas e os indicadores municipais, com objetivo de:

- I- Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

gestão do Plano Diretor Participativo; e

II- Garantir a democratização dos dados e informações municipais de forma transparente, organizada e atualizada.

III- Disponibilizar, de forma simples e eficaz, seu banco de dados atualizado periodicamente para consulta pública.

Art. 144 O SIM deverá conter:

I- Informações cartográficas:

a. Construção e estruturação de banco de dados geoespaciais do município, incluindo ortofoto georreferenciada de Pindamonhangaba, hidrografia, geomorfologia, áreas protegidas e de unidades de conservação, áreas de risco geológico-geotécnico e de inundação, entre outras informações relevantes; e

b. Localização geoespacial de arruamento e equipamentos públicos municipais, estaduais e federais instalados, além de infraestruturas de transporte, sistema viário, transmissão de energia elétrica, saneamento básico, entre outros elementos pertinentes, além dos dados especializados desse Plano Diretor;

II- Indicadores municipais:

a. Indicadores sociais, culturais, econômicos financeiros, ambientais, administrativos, patrimoniais, dentre outros relevantes para o planejamento urbano do município, baseado em fontes oficiais, como IBGE, Ministério da Educação, da Saúde, do Trabalho, de Desenvolvimento Social, RAIS, Secretaria de Segurança Pública, PNUD, IPEA, dentre outros;

b. Dados e informações do Plano Diretor Participativo e dos demais Planos Setoriais, incluindo a totalidade de seus conteúdos;

c. Demandas habitacionais do município; e

d. Articulação com outros sistemas de informação e bases de dados estaduais e nacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

Parágrafo único. O SIM promoverá a integração de cadastros públicos, em ambiente corporativo com a utilização de recursos tecnológicos adequados.

Art. 145. As informações desse sistema deverão ser atualizadas periodicamente e disponibilizadas de forma ampla, no formato de mapa digital da cidade em formato aberto, acessado através de endereço eletrônico exclusivo.

Art. 146. As informações do SIM deverão ser periodicamente atualizadas, garantido a transparência e o acesso de todos os cidadãos aos processos e dados relativos à política urbana.

### **CAPÍTULO V INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA E CONTROLE DA EXPANSÃO URBANA**



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Art. 147. Os Instrumentos de Financiamento da Política Urbana e Controle da Expansão Urbana são aqueles cujo objetivo é promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, sendo eles:

- I- Taxa de Urbanização (TU);
- II- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); e
- III- Transferência do Direito de Construir (TDC).

### **Seção I**

#### **Taxa de Urbanização (TU)**

Art. 148. A Taxa de Urbanização (TU) é um instrumento que permite o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas de Expansão Controlada 1 e 2 – ZEC 1 e ZEC 2, respeitando os parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada uma através de contrapartida do empreendedor.

Art. 149. Em Pindamonhangaba, o valor da TU, a ser pago pelo empreendedor ao Poder Público, corresponda a 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel, expresso em moeda corrente, considerando as seguintes etapas:

- I- O interessado deve apresentar laudo técnico na Secretaria de Obras e Planejamento, contendo:
  - a. Manifestação de interesse para implantação de empreendimento nas ZEC 1 e ZEC 2;
  - b. Memorial descritivo;
  - c. Proposta de cronograma de desembolso do empreendedor para quitação da alíquota incidente, cujo prazo máximo é de seis meses; e
  - d. Levantamento fotográfico.
- II- Apuração do valor venal do imóvel será realizada pela Comissão de Fixação de Valores Venais para Loteamentos Novos e imóveis até então não-tributados, podendo utilizar como base a sua matrícula, caso o imóvel não conste no cadastro tributário da municipalidade;
- III- Cabe recurso quanto ao valor estabelecido pela prefeitura, devendo ser acompanhado de laudo técnico, elaborado por profissional habilitado, composto dos seguintes itens:
  - a. Fotografias;
  - b. Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral; e
  - c. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).
- IV- A emissão da Certidão de Aprovação do empreendimento em ZEC 1 ou ZEC 2 está condicionada a:
  - a. Parecer do Conselho Municipal da Cidade;
  - b. Manifestação da Secretaria da Fazenda; e



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

c. Aprovação do cronograma de desembolso da contrapartida do empreendedor estabelecido em um prazo de máximo de seis meses;

V- Os recursos obtidos pela aplicação deste instrumento deverão compor o FUNDES, a fim de viabilizar as atividades que se referem ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento e a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços de uso público, de lazer e áreas verdes;

VI- A isenção do pagamento de contrapartida se dará quando o empreendimento for de Habitação de Interesse Social (HIS), devendo ser comprovado à Secretaria de Obras e Planejamento e Secretaria Municipal de Habitação os seguintes pontos:

- a. Cálculo da compensação do suprimento do déficit habitacional existente;
- b. Atender as demais diretrizes do Plano Diretor;
- c. Adequação do empreendimento aos demais usos do solo e atividades existentes no entorno;
- d. Otimização da ocupação da terra de tal modo a não provocar vazios urbanos e a consolidar uma malha urbana contínua e compacta;
- e. Capacidade de atendimento da infraestrutura urbana instalada e da possibilidade de extensão da mesma para atendimento do empreendimento.

VII- A Certidão de Aprovação deve ser assinada pelo responsável pela pasta da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento;

VIII- Em caso de não cumprimento do compromisso assumido pela aprovação da TU, ou do cronograma de desembolso, as penalidades sujeitas ao empreendedor são:

- a. Multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais da alíquota, incidente sobre a faixa à que o imóvel se insere;
- b. Cancelamento da Certidão, com retorno à destinação originária do imóvel não cabendo recurso para indenização; e
- c. Caso a infração incorra em demais penalidades previstas em regulamentações urbanísticas e ambientais, poderão ser aplicadas cumulativamente.

IX- A emissão da Certidão de Aprovação não implica na aprovação final do empreendimento.

### **Seção II**

#### **Outorga Onerosa do Direito De Construir (OODC)**

Art. 150. A Outorga Onerosa do Direito de Construir, denominada pela sigla OODC, se refere à concessão de potencial de construir, emitida pelo poder público municipal, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, se aplica nas seguintes zonas:

- I. Zona de Estruturação Urbana (ZEU); e
- II. Zona de Centralidade 1 (ZC 1).

Parágrafo único. Mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) poderá ser alterado até o limite fixado no Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMa).



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 151. A concessão da OODC é emitida e autorizada pela Secretaria de Obras e Planejamento, mediante contrapartida financeira do interessado.

§1º Os recursos arrecadados com a permissão do aumento do potencial construtivo deverão ser automaticamente incorporados ao FUNDES;

§2º Para obter a permissão de edificar nos termos das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos;

§3º O acréscimo de área ao lote receptor da compra de potencial construtivo, através da OODC está sujeito aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento correspondente;

Art. 152. Os empreendimentos de habitação de interesse social, com coparticipação do setor público, estão isentos de cobrança da OODC, devendo ter anuência do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 153. Formalizada a transação da OODC, à permissão para construir fica automaticamente aplicada ao lote.

§1º A concessão da OODC tem validade de um (1) ano, podendo ser prorrogado por mais um (1) para início das obras.

§2º Em caso de não usufruto da permissão, no prazo estabelecido, o valor pago não será devolvido em nenhuma hipótese.

§3º Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá, através da arrecadação de multa de 10% do valor pago, proceder à renovação por mais um (1) ano, desde que o pedido seja feito em até 30 dias após o vencimento do prazo.

§4º A Multa caracterizada no Parágrafo 3º do presente artigo passa a compor o FUNDES, cujo valor correspondente será aplicado como sansão pelo ônus pelos investimentos públicos na área.

Art. 154. O cálculo para a cobrança da OODC é estabelecido pela equação  $V_t = A_t \cdot V_m \cdot F_a$ , onde:

- I.  $V_t$  é o valor total a ser pago;
- II.  $A_t$  é a área total a ser comprada pelo interessado;
- III.  $V_m$  é o valor de mercado do metro quadrado do imóvel sujeito à OODC, com base no valor venal utilizado para o cálculo do IPTU; e
- IV.  $F_a$  é o fator de ajuste segundo a finalidade urbanística pretendida com a aplicação da OODC.

§ 1º Na ZEU o  $F_a = 0,03$ ; e na ZC 1 o  $F_a = 0,05$ .

§ 2º O fator de ajuste  $F_a$  poderá ser majorado a cada revisão do Plano Diretor.

### **Seção III** **Transferência do Direito de Construir (TDC)**



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 155. A Transferência do Direito de Construir (TDC) é o instrumento que confere ao proprietário de um imóvel a possibilidade de exercer seu potencial construtivo em outro local, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal.

Art. 156. Pode ser aplicada nos casos em que a legislação limita o seu aproveitamento, devido aos seguintes fatores:

- I- Preservação ambiental;
- II- Preservação de patrimônio histórico-cultural;
- III- Preservação da paisagem urbana;
- IV- Preservação das relações sociais;
- V- Implantação de infraestrutura de transporte público coletivo; e
- VI- Promoção de regularização fundiária ou habitação de interesse social.

Art. 157. A TDC é instituída entre particulares e prevê o direito de construir em outro lugar o potencial que foi limitado em determinada área, estando sujeito a demais diretrizes do Plano Diretor. Para tal, considera-se:

I- Imóvel cedente: imóvel cujo CAB não foi atingindo, devido às condicionantes apresentadas; e

II- Imóvel receptor: imóvel em que o CA pode ser superior ao básico, podendo chegar ao máximo CAMa, por intenção de adensamento populacional, conforme estabelece o Plano Diretor.

Art. 158. Os imóveis cedentes deverão estar inseridos no polígono da área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural – IPHC, considerando as seguintes diretrizes:

I- Quando o empreendimento for exigido à limitação de gabarito, conforme órgão responsável (CONDEPHAAT, ou o que vier a substituir), devido à sua proximidade ao bem tombado, e, existindo Potencial Construtivo Transferível, fica facultado à aplicação da Transferência do Direito de Construir;

II- O Potencial Construtivo (Pc) é determinado em metros quadrados de área computável.

Art. 159. O Potencial Construtivo é determinado em metros quadrados, e trata-se da área computável de um lote, que resulta da aplicação da fórmula  $Pc = CA \times Att$ , sendo:

- I- Pc o potencial construtivo;
- II- CA o coeficiente de aproveitamento básico do terreno, a ser definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- III- Att é a área total do terreno.

Art. 160. O Potencial Disponível (Pd) para a transferência é a diferença entre o potencial construtivo descrito no item acima e a área já edificada no imóvel cedente (Ae), resultante da fórmula  $Pd = Pc - Ae$ .



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 161. O Potencial Construtivo Transferível – Pt é determinado em metros quadrados de área computável, e resulta da aplicação da fórmula  $Pt = Pd \times (Vmc/Vmr)$ , onde:

- I- Pc é potencial construtivo do imóvel que cede o direito de construir;
- II- Vmc é valor de mercado do metro quadrado do imóvel que cede o direito de construir; e
- III- Vmr é valor de mercado do metro quadrado do imóvel que recebe o direito de construir.

Art. 162. O valor venal, tanto dos imóveis que cedem, quanto dos que recebem o potencial construtivo, é estabelecido com base na Planta Genérica de Valores, quando da solicitação da TDC.

Parágrafo único. As transações financeiras serão reguladas entre particulares.

Art. 163. A TDC deverá ser averbada no registro imobiliário, à margem da matrícula do imóvel cedente, incluindo compromisso de manutenção das condições de proteção, preservação e conservação do bem.

Parágrafo único. A transferência máxima é exercida apenas uma vez ao valor integral do potencial disponível (Pd), podendo ser feita em cotas.

Art. 164. Os casos omissos deverão ser submetidos à análise da Comissão do Uso do Solo, considerando as diretrizes e princípios adotados nesse PDP.

Parágrafo único A Secretaria de Obras e Planejamento deve criar e manter um cadastro de proprietários interessados em Transferir o Direito de Construir (TDC), de modo a informar aos empreendedores interessados na sua aquisição.

### **CAPÍTULO VI INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art.165. Os Instrumentos de Regularização Fundiária intentam o atendimento às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), nas Leis Federais nº 10.257/ 2001 - Estatuto da Cidade e nº 13.465/2017, além de Decreto nº 9.310/2018, visando à regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais, o qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 166. Para Pindamonhangaba, adotam-se os procedimentos e instrumentos tais quais estabelecidos pela legislação federal, divididos em:

- I- Interesse Social (Reurb-S): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e
- II- Interesse Específico (Reurb-E): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de baixa renda.



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Parágrafo único: Considera-se de baixa renda as famílias com renda igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos

Art. 167. Sobre a diretriz para fins de regularização fundiária urbana, têm-se os seguintes instrumentos jurídicos:

- I- Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);
- II- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- III- Legitimação Fundiária;
- IV- Legitimação de Posse; e
- V- Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

Art. 168. Parágrafo Único: A municipalidade poderá delimitar novos perímetros da IPRF desde que comprovado que os núcleos urbanos informais já se achavam consolidados conforme o marco regulatório federal vigente e desde que inexistentes situações de risco, de insalubridade e impropriedades sob os aspectos técnicos, ambientais e jurídicos.

Art. 169. Não será permitida a regularização fundiária nos loteamentos que contenham uma ou mais das seguintes características, comprovadas por laudo técnico:

- I- Impróprias à urbanização;
- II- Onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;
- III- Risco geotécnico; e
- IV- Área de Preservação Permanente (APP).

### Seção I

#### Concessão do Direito Real de Uso (CDRU)

Art. 170. O instrumento de Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) permite que o poder público, por meio de contrato, transfira o uso, oneroso ou gratuito, de terreno público a particular ou ente público, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de:

- I- Urbanização;
- II- Industrialização;
- III- Regularização fundiária;
- IV- Aproveitamento sustentável do meio ambiente;
- V- Preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra; ou
- VI- Utilização de interesse social, ambiental ou cultural.

Art. 171. A CDRU é transferível por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

alheias, revertendo o imóvel à Prefeitura Municipal concedente se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso definido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Parágrafo único. Não é permitida a CRDU de áreas pertencentes à municipalidade para a instalação de usos institucionais privados, como igrejas, templos religiosos, etc. à exceção de projetos de indiscutível interesse social, como por exemplo, estações de tratamento de água ou esgoto, estações de transformação de energia elétrica, entre outros.

### Seção II

#### Concessão de Uso Especial para fins de Moradia

Art. 172. O Instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia possibilita ao Poder Público Municipal a concessão do direito ao uso, e não ao domínio, dos imóveis urbanos públicos para fim de moradia individual ou coletiva.

Art. 173. Para aplicação deste instrumento no município de Pindamonhangaba, define-se que:

I- A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido à Secretaria Municipal de Habitação;

II- O Executivo poderá 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, nas hipóteses de:

a. Ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas pelo Plano Diretor;

b. Ser área onde houver necessidade de diminuição de adensamento por motivo de projeto e obra de urbanização; e

c. Ser área de conservação ambiental e proteção dos ecossistemas naturais.

III- Serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia;

IV- Será garantida a transmissão, por herança ou por ato *inter vivos*, quando o herdeiro já habita o imóvel e mediante comprovação dos requisitos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017;

V- Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno; e

VI- O Poder Público será responsável por promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

### Seção III

#### Legitimação Fundiária

Art. 174. A Legitimação Fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb-S, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

imobiliária com destinação urbana, sendo que os beneficiários devem atender as seguintes condições:

- I- Não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II- Não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- III- Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Art. 175. A aplicação deste instrumento deve atender as diretrizes que seguem:

I- Aquisição da unidade imobiliária tem destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado;

II- Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária;

III- Para os imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e o município de Pindamonhangaba, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária;

IV- O Poder Público Municipal deverá encaminhar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam; e

V- A municipalidade poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

### **Seção IV Legitimação de Posse**

Art. 176. A Legitimação de Posse constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465/ 2017, considerando as seguintes diretrizes:

- I- Poderá ser transferida por causa mortis ou por ato *inter vivos*;
- II- Não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 177. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. Nos casos não contemplados pela Constituição Federal, o instrumento em questão poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

### **Seção V**

#### **Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)**

Art. 178. A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) é um instrumento de promoção à inclusão da população de baixa renda à cidade, nos aspectos social, jurídico, ambiental e urbanístico, nos moldes da Lei Federal nº 11.888/2008.

Art. 179. Propõe-se que este instrumento seja garantido à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, por meio de ações a serem promovidas por meio da articulação das Secretarias Municipais de Habitação, Meio Ambiente e Obras e Planejamento, com objetivo de:

- I- Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;
- II- Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação junto ao Poder Público e outros órgãos públicos;
- III- Evitar ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental; e
- IV- Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Art. 180. Os serviços de assistência técnica indicados acima devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura e urbanismo e engenharia que atuem como:

- I- Agentes públicos;
- II- Integrantes de equipes de organizações não governamentais sem fins lucrativos;
- III- Profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela municipalidade.

Art. 181. O financiamento da ATHIS pode ser realizado por meio de convênios ou termos de parceria entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### **CAPÍTULO VII**

### **INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE**

Art.182. Os Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade visam prever ferramentas para que a sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), estabelecidos nos artigos 43 e 44 da referida lei, a saber:

I- Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II- Debates, audiências e consultas públicas;

III- Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV- Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e

V- Gestão orçamentária participativa composta por debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, sendo esta gestão uma condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Parágrafo único O modelo proposto para Pindamonhangaba objetiva a inclusão e a qualificação da população a fim de garantir a participação social de forma plena e consistente, através do Conselho Municipal da Cidade (ConCid).

#### **Seção I**

#### **Conselho Municipal da Cidade (ConCid)**

Art. 183. O Conselho Municipal da Cidade (ConCid) foi instituído pela Lei Complementar nº 03/2006, vinculado a Secretaria de Obras e Planejamento

Art. 184. O ConCid possui as seguintes competências:

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

II- Deliberar e emitir pareceres sobre as revisões sistemáticas e extraordinárias e proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III- Acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais, decorrentes do Plano Diretor;

IV- Propor programas voltados ao aprimoramento do processo de planejamento e do desenvolvimento local;

V- Deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

VI- Gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDES;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- VII- Monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC);
- VIII- Acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos;
- IX- Zelar pela integração das políticas setoriais;
- X- Zelar pelo cumprimento das prescrições desta Lei Complementar;
- XI- Deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;
- XII- Convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais;
- XIII- Convocar audiências públicas;
- XIV- Elaborar e aprovar o regimento interno;
- XV- Analisar e emitir parecer sobre os projetos de loteamentos e condomínios a serem aprovados pela Secretaria Obras e Planejamento, ou a que vier a lhe substituir, bem como deliberar sobre medidas compensatórias e mitigadoras a cerca destas aprovações;
- XVI- Analisar e deliberar sobre os casos omissos a Lei do Plano Diretor, propondo as alterações necessárias;
- XVII- Acompanhar e emitir parecer da análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), relativos a empreendimentos capazes de provocar impacto no município;
- XVIII- Criar, coordenar e avaliar os relatórios e indicadores para avaliar a Política Urbana; e
- XIX- Realizar a Conferência Municipal da Política Urbana, com o objetivo discutir o desenvolvimento, o ordenamento territorial da cidade, além de acompanhar a implementação efetiva do Plano Diretor e Planos Setoriais em alinhamento aos objetivos norteadores da Visão de Futuro desejada para Pindamonhangaba.

### **TÍTULO VI PARTICIPAÇÃO POPULAR**

Art. 185. A gestão democrática da cidade através da participação popular é prevista pelo Estatuto da Cidade e tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os temas que envolvem a política urbana e que causam impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente.

### **CAPÍTULO I AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Art. 186. A Audiência Pública é um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação, devendo respeitar os seguintes requisitos:

- I- Ser convocada por edital, com no mínimo 10 dias de antecedência, com amplo alcance à população local;
- II- Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

III- Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

IV- Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e

V- Serem gravadas e, após a sua realização, lavrada a respectiva ata.

Parágrafo único Os materiais que serão objetos da audiência devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo cinco dias antes do evento.

### **CAPÍTULO II** **CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA POLÍTICA URBANA**

Art. 187. A Conferência Municipal da Política Urbana é um espaço destinado à discussão democrática da política e gestão do ordenamento territorial, devendo ser realizada a cada dois anos, e convocada pelo ConCid, com objetivo de:

I- Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana;

II- Sugerir propostas de alteração do Plano Diretor Participativo e leis complementares, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

III- Indicar os delegados da Conferência Estadual da Cidade, conforme legislação pertinente, caso houver; e

IV- Analisar e propor instrumentos de participação popular na concretização de diretrizes e na discussão orçamentária.

### **TÍTULO VII** **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 188. Esta Lei foi elaborada a partir de análises técnicas e comunitárias, contando com a participação dos gestores públicos e da sociedade de Pindamonhangaba, portanto qualquer proposta de alteração desta lei deverá ser avaliada pelos técnicos do Município, pela população através de audiências públicas ou eventos similares que garantam ampla participação.

Art. 189. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto a requerimento do interessado manifestando opção pelo enquadramento nos termos da presente Lei Complementar.

Art. 190. As diretrizes das consultas prévias relativas ao parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data da publicação desta lei, e que não resultaram em projeto protocolado até a data de aprovação deste Plano Diretor Participativo, perderão automaticamente sua validade.



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Art. 191. O Poder Executivo Municipal, como atividade fundamental para aplicação deste Plano Diretor, implantará o Sistema de Informações Municipais (SIM), nos termos deste Plano Diretor Participativo.

Art. 192. Ficam revogadas todas as disposições em contrário a esta lei, em especial a Lei Complementar nº 03 de 10 de outubro de 2010 e suas alterações posteriores e a Lei Complementar nº 26 de 05 de setembro de 2012.

Art. 193. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação, devendo ser revista após dez anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Pindamonhangaba, 10 de dezembro de 2019.

**Dr. Isael Domingues**  
**Prefeito Municipal**



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

### TÍTULO II – EIXOS ESTRUTURADORES DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

#### CAPÍTULO I - OCUPAÇÃO TERRITORIAL PLANEJADA E SUSTENTÁVEL

#### CAPÍTULO II - PROMOÇÃO E FOMENTO DA DIVERSIDADE ECONÔMICA

### TÍTULO III - POLÍTICA URBANA

### TÍTULO IV - PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I - MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

##### Seção I - Macrozona Rural

##### Seção II - Macrozona Urbana

#### CAPÍTULO II - ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

##### Seção I - Hierarquização Viária

##### Seção II - Diretrizes Viárias

##### Seção III - Diretrizes Cicloviárias

##### Seção IV - Dimensionamento das Vias

##### Seção V - Intervenções Prioritárias

#### CAPÍTULO III - ZONEAMENTO MUNICIPAL

##### Seção I - Ocupação do Solo

#### CAPÍTULO IV - INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS ( IP)

##### Seção I - Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT)

##### Seção II - Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC)

##### Seção III - Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF)

### TÍTULO V - INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

#### CAPÍTULO I - INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

#### CAPÍTULO II INSTRUMENTOS FISCAIS E FINANCEIROS



# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### CAPÍTULO III - INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Seção I- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC)

Seção II - IPTU Progressivo no Tempo

Seção III - Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa

### CAPÍTULO IV - INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Seção I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Seção II - Sistema de Informações Municipais (SIM)

### CAPÍTULO V - INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA E CONTROLE DA EXPANSÃO URBANA

Seção I - Taxa De Urbanização (TU)

Seção II - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Seção III - Transferência do Direito de Construir (TDC)

### CAPÍTULO VI - INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I - Concessão do Direito Real de Uso

Seção II - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Seção III - Legitimação Fundiária

Seção IV - Legitimação De Posse

Seção V - Assistência Técnica Para Habitação De Interesse Social

### CAPÍTULO VII - INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Seção I - Conselho Municipal da Cidade (ConCid)

### TÍTULO VI - PARTICIPAÇÃO POPULAR

#### CAPÍTULO I - AUDIÊNCIA PÚBLICA

#### CAPÍTULO II - CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA POLÍTICA URBANA

#### TÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



# Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

## **MAPA 1**

### **MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**



Município de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo

**MAPA 2**

**ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA DO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**



Município de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo

**MAPA 3**

**ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**



Município de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo

**MAPA 4**

**INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS NO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**



# Município de Pindamonhangaba

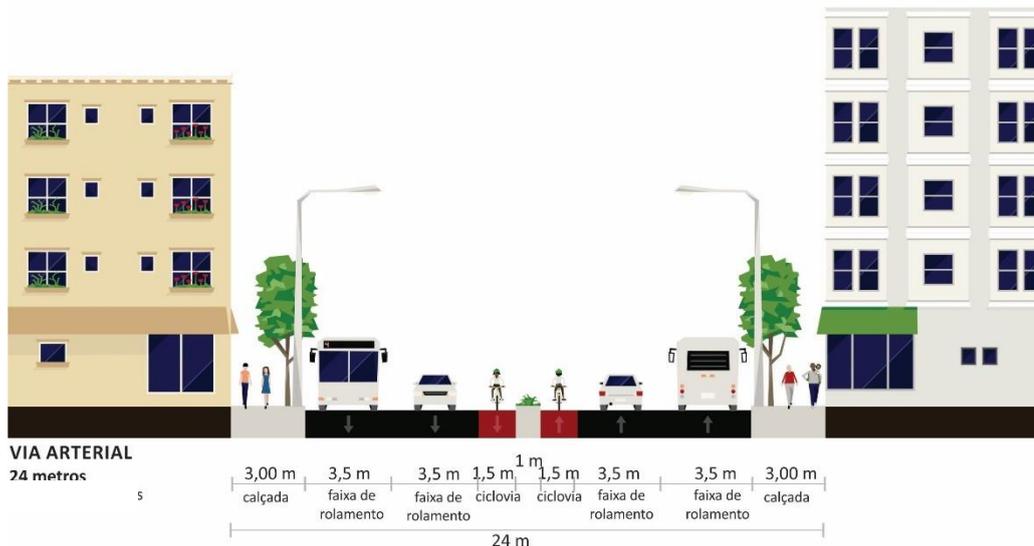
## Estado de São Paulo

### ANEXO I - DIMENSIONAMENTO DE PERFIS VIÁRIOS

Tabela 1 - Dimensionamento do sistema viário de Pindamonhangaba

Classificação da via	Largura total (m)	Faixa de rolamento (m)	Faixa de estac.	Canteiro central (m)	Ciclovía ou ciclofaixa	Calçada	Figuras
Via Arterial/ Anel Viário	24,00	4 x 3,50	-	1,00	2 x 1,50	2 x 3,00	1
Via Coletora 1	18,00	2 x 3,00	1 x 2,50	0,50	2 x 1,50	2 x 3,00	2
Via Coletora 2	15,00	2 x 3,00	1 x 2,50	0,50	-	2 x 3,00	3
Via Local	14,00	2 x 2,80	1 x 2,40	-	-	2 x 3,00	4

Figura 1 - Perfil da Via Arterial





# Município de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Figura 2 - Perfil da Via Coletora 1

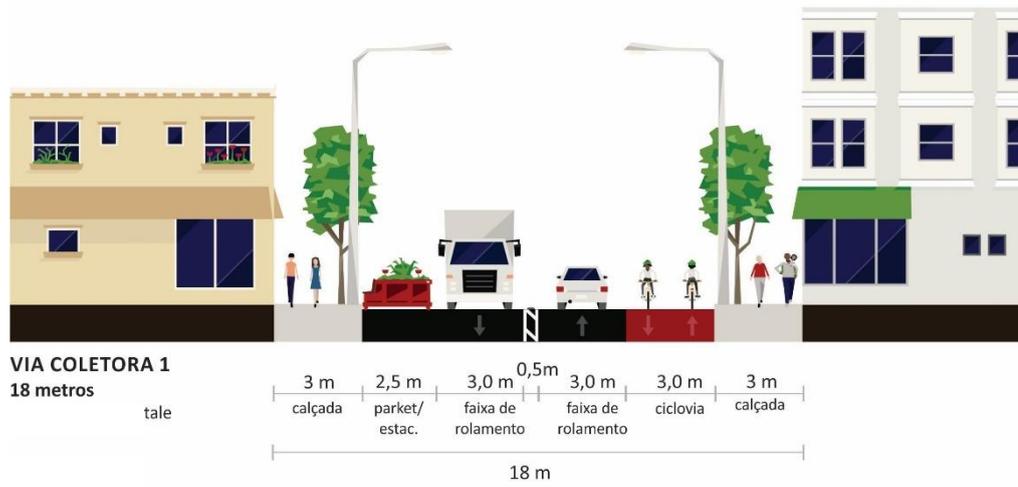
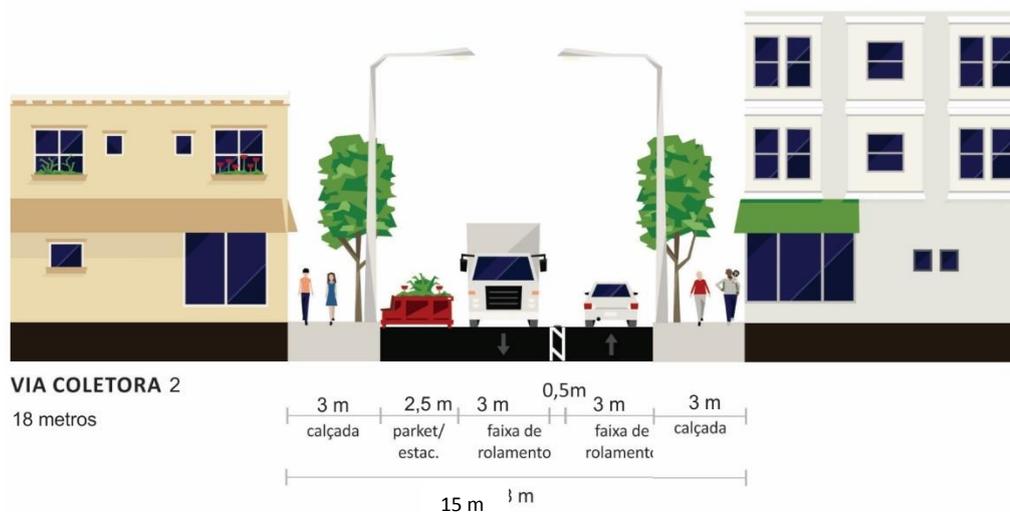


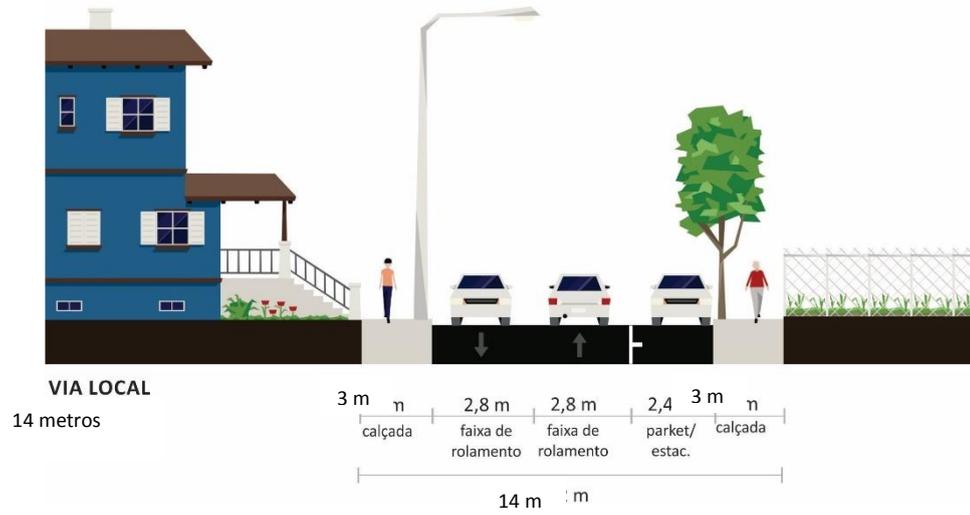
Figura 3 - Perfil da Via Coletora 2





# Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

Figura 4 - Perfil da Via Local





## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

### ANEXO II - DESCRIÇÃO DAS DIRETRIZES VIÁRIAS

<b>01 a 04</b>	Novas vias de conexão entre o bairro Mombaça (Estrada Carlos Lopes Guedes Filho) e a Estrada PIN-060
<b>05 e 06</b>	Novas vias de conexões internas ao bairro Mombaça (entre a Estrada Carlos Lopes Guedes Filho, Rua José Soares Ferreira e Diretriz 04)
<b>07</b>	Nova via margeando à linha férrea (MRS Logística), conectando os bairros Mombaça, Socorro e Araretama
<b>08</b>	Continuação do Anel Viário no trecho oeste (entre Estrada Sebastião Vieira Machado e Avenida Theodorico Cavalcante de Souza)
<b>09</b>	Continuação do Anel Viário no trecho norte (entre SP-132 e SP-062)
<b>10</b>	Nova via de conexão no bairro Mombaça (Diretriz 08) até a Estrada Jesus Antônio de Miranda
<b>11</b>	Nova via de conexão entre as Diretrizes 09 e 10, ao norte da ocupação urbana
<b>12</b>	Integração da Estrada para Fazenda Isabel no bairro Crispim (entre Avenida Monsenhor João de Azevedo até Diretriz 09) na malha viária urbana
<b>13</b>	Melhoria da Estrada Antonio Marçom (BR-116 até SP-062), no bairro Una
<b>14</b>	Melhoria da Estrada Municipal do Una (Diretriz 13 até Rua das Araucárias)
<b>15</b>	Nova via de ligação interna no bairro do Una (entre Diretrizes 14 e 16)
<b>16</b>	Nova via de ligação interna no bairro do Una (entre Diretriz 18, passando pelas Avenidas Dom João VI, Alexandrina das Chagas Moreira, até se conectar com a Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso – SP-099/060)
<b>17</b>	Nova via de ligação interna no bairro Industrial Dutra (SP-099/060, passando pela Estrada Municipal Sebastião Vieira Machado até Rua Azulão)
<b>18</b>	Marginal norte da BR-116 (entre Diretriz 16 e trevo de acesso à SP-085/060)
<b>19</b>	Marginal sul da BR-116 (entre a Estrada Municipal José Pereira Lopes e trevo de acesso à SP-085/060)
<b>20</b>	Nova via às margens da área da Fazenda do Estado, no bairro Ipiranga
<b>21</b>	Nova via estrutural entre o Distrito Moreira César e a sede urbana de Pindamonhangaba (Avenida Professor Manoel César Ribeiro e Avenida Doutor José Monteiro Machado Cesar)
<b>22</b>	Nova via estrutural no bairro Coruputuba, entre a SP-062 e a Diretriz 32, atravessando a BR-116
<b>23</b>	Nova via de conexão interna no bairro Água Preta, ligando a SP-062 com a Avenida Buriti
<b>24</b>	Nova via de conexão interna no bairro Coruputuba (entre SP-062 E Diretriz 22)



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

<b>25</b>	Nova via no bairro Ipê, conectando a SP-062 com a Avenida 12
<b>26 e 27</b>	Novas vias internas no bairro Carvalho, entre SP-085/060 e Avenida Doutor José Adhemar Cesar Ribeiro
<b>28</b>	Nova via estrutural leste-oeste, ao sul da BR-116, entre Diretriz 13 e Diretriz 34
<b>29</b>	Nova via estrutural, ao sul da BR-116, entre Diretriz 35 e Estrada Municipal José Gomes Vieira, alcançando a Rodovia Presidente Dutra
<b>30</b>	Nova via interna no bairro Borba, entre BR-116 e o Ribeirão do Curtume
<b>31</b>	Nova via entre a Estrada Municipal José Benedito Marcondes Vieira e a PIN 484
<b>32</b>	Nova via de ligação entre os bairros Campinas e Atanásio, passando pela Estrada Municipal do Tanque
<b>33</b>	Nova via de ligação ao sul do bairro Atanásio, entre Diretrizes 33 e 35
<b>34</b>	Nova via de ligação ao sul, no bairro Jataí, entre trevo de acesso à SP-085/060 e Diretriz 35
<b>35</b>	Nova Via Macrometropolitana - extensão da Rodovia Governador Carvalho Pinto (SP-070)
<b>36</b>	Ligação da Rua Alexandre Muassab, paralela ao Rio Paraíba do Sul, até a diretriz de Anel Viário ao norte



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

### ANEXO III-A – DEFINIÇÕES

- Calçada/Passeio: parte da via em nível diferente da pista, reservada ao trânsito de pedestres (excepcionalmente aos ciclistas) e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.
- Ciclofaixa: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização específica;
- Ciclovia: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;
- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMi): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima da construção de um lote, determinante para a incidência dos Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade;
- Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, sem contrapartida financeira;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMa): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável – DOTS é um modelo de planejamento e desenho urbano, que considera os eixos de transporte, com objetivo de se constituir bairros de alta densidade, com diversidade de usos, serviços e espaços públicos, favorecendo a interação social;
- Estacionamento: espaço de parada para veículos automotores;
- Fachada Ativa: ocupação da extensão horizontal da fachada, no pavimento térreo, por uso não residencial.
- Faixa de Rolamento: parte da via utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas ou aos canteiros centrais;
- Fruição Pública: área livre interna ou externa à edificação localizada no pavimento térreo com acesso direto ao logradouro público e destinado à circulação pública não exclusiva a



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

usuários ou moradores da edificação;

- Parklet: extensão da calçada, podendo ser considerada como minipraça, que ocupa uma ou duas vagas de estacionamento da via pública com intuito promover espaços de lazer e convivência;
- Ocupação do solo: parâmetros urbanísticos incidentes para o parcelamento do solo e construção de edificações sobre o lote;
- Lote Mínimo: dimensão mínima do lote, permitida para a zona em que se insere, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;
- Lote Máximo: dimensão máxima do lote, permitida para a zona em que se insere;
- Taxa de Ocupação (TO): relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;
- Taxa de Permeabilidade (TP): relação percentual entre área mínima permeável (permite infiltração de água no solo) do lote e área total do lote;
- Testada Mínima: dimensão mínima da frente do lote; e
- Recuo de Frente: é a menor distância que deve ser reservada entre o alinhamento predial e a parede ou projeção frontal da edificação;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

### ANEXO III-B – LISTA DE SIGLAS

- Ae – Área edificada;
- AEI – Área de Entorno Imediato;
- At – área total a ser comprada pelo interessado;
- Att – área total do terreno;
- ANM – Agência Nacional de Mineração;
- APA – Área de Proteção Ambiental;
- APASM – Área de Proteção Ambiental da Serra da Mantiqueira;
- APP – Área de Preservação Permanente;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- ATHIS – Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social;
- CA – Coeficiente de Aproveitamento;
- CAB – Coeficiente de Aproveitamento Básico;
- Cadastur – Sistema de cadastro de pessoas físicas e jurídicas que atuam no setor do turismo;
- CAMa – Coeficiente de Aproveitamento Máximo;
- CAMi – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo;
- CDRU – Concessão do Direito Real de Uso;
- CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo;
- CMPHCAAP – Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico;
- COMTUR – Conselho Municipal de Turismo;
- ConCid – Conselho Municipal da Cidade;
- CONDEMA – Conselho de Defesa do Meio Ambiente;
- CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico;
- CONTRAN – Conselho Nacional de Trânsito;
- CRF – Certidão de Regularização Fundiária;
- DOTS – Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- EIA – Estudo de Impacto Ambiental;
- EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- ETEC – Escola Técnica Estadual;
- EVEF – Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira;
- Fa – Fator de ajuste;
- FMAPC – Fundo Municipal de Apoio as Políticas Culturais;
- FUNDES – Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- HIS – Habitação de Interesse Social;
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- IG – Instituto Geológico;
- INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;
- IP – Intervenção Prioritária;
- IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada;
- IPHC – Intervenção Prioritária Histórico-Cultural;
- IPRF – Intervenção Prioritária para a Regularização Fundiária;
- IPT – Intervenção Prioritária de Interesse Turístico;
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano;
- Itesp - Instituto de Terras do Estado de São Paulo;
- LDO – Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- MZR – Macrozona Rural;
- MZU – Macrozona Urbana;
- OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Pc – Potencial construtivo;
- Pd – Potencial disponível;
- PDP – Plano Diretor Participativo;
- PDT – Plano Diretor de Turismo;
- PDUI – Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado;
- PEUC – Parcelamento Edificação ou Utilização Compulsórios;
- PEVs – Pontos de Entrega Voluntária;
- PIU – Projeto de Intervenção Urbana;
- PlanMob – Plano de Mobilidade Urbana;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- PMC – Plano Municipal de Cultura;
- PMGIRS – Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico;
- PNMT – Parque Natural Municipal do Trabijú;
- PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento;
- PPSA – Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais;
- PSA – Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais;
- Pt – Potencial Construtivo Transferível;
- RAIS – Relação Anual de Informações Sociais;
- Reurb – Regularização Fundiária Urbana;
- Reurb-E – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico;
- Reurb-S – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social;
- RMVPLN – Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte;
- RPPN – Reserva Particular do Patrimônio Natural;
- RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;
- SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo;
- SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas;
- SENAI – Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial;
- SESI – Serviço Social da Indústria;
- SIM – Sistema de Informações Municipal;
- SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- SP – São Paulo;
- TDC – Transferência do Direito de Construir;
- TO – Taxa de Ocupação;
- TP – Taxa de Permeabilidade;
- TU – Taxa de Urbanização;
- Vm – Valor de Mercado;
- Vmc – Valor de mercado do metro quadrado do imóvel que cede o direito de construir;
- Vmr – Valor de mercado do metro quadrado do imóvel que recebe o direito de construir;
- Vt – Valor total;



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

- ZAA – Zona Agrícola e Ambiental;
- ZAS – Zona Ambiental Sustentável;
- ZC 1 – Zona de Centralidade 1;
- ZC 2 – Zona de Centralidade 2;
- ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico;
- ZEA – Zona Estratégica e Ambiental;
- ZEC – Zona de Expansão Controlada;
- ZEC 1 – Zona de Expansão Controlada 1;
- ZEC 2 – Zona de Expansão Controlada 2;
- ZEU – Zona de Estruturação Urbana;
- ZIA – Zona de Interesse Ambiental;
- ZMRA – Zona Minerária e de Recuperação Ambiental;
- ZOC – Zona de Ocupação Controlada;
- ZOM – Zona de Ocupação Moderada;
- ZOP – Zona de Ocupação Prioritária;
- ZOR – Zona de Ocupação Restrita; e
- ZPA – Zona de Proteção Ambiental.



## Município de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

### ANEXO IV- PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA AS ZONAS DA MZU

Zona de ocupação	Lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima (m)	Coeficiente de aproveitamento (CA) Mi/Ba/Ma (2)	Taxa de ocupação (TO)	Taxa de permeabilidade (TP)	Recuos mínimos Frente (m)	Máximo de área não computável (térreo) (7)
	Mínimo	Máximo						
<b>ZEU</b>	<b>175,00</b>	<b>5.000,00 (1)</b>	<b>7,00</b>	<b>0,1/3/6</b>	<b>80%</b>	<b>5%</b>	<b>5,00</b>	<b>50%</b>
<b>ZC 1</b>	<b>175,00</b>	<b>5.000,00 (1)</b>	<b>7,00</b>	<b>0,1/3/4</b>	<b>80%</b>	<b>5%</b>	<b>0,00</b>	<b>50%</b>
<b>ZC 2</b>	<b>175,00</b>	<b>5.000,00 (1)</b>	<b>7,00</b>	<b>0,1/3/NA</b>	<b>80%</b>	<b>5%</b>	<b>0,00</b>	<b>50%</b>
<b>ZOP</b>	<b>175,00 (3)</b>	<b>NA</b>	<b>7,00</b>	<b>0,1/3/NA</b>	<b>70%</b>	<b>5%</b>	<b>5,00</b>	<b>NA</b>
<b>ZOM</b>	<b>250,00</b>	<b>NA</b>	<b>10,00</b>	<b>NA/1,5/NA</b>	<b>70%</b>	<b>5%</b>	<b>5,00</b>	<b>NA</b>
<b>ZOC</b>	<b>500,00</b>	<b>NA</b>	<b>12,00</b>	<b>NA/1/NA</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>5,00</b>	<b>NA</b>
<b>ZOR</b>	<b>5.000,00</b>	<b>NA</b>	<b>30,00</b>	<b>NA/0,1/NA</b>	<b>10%</b>	<b>80%</b>	<b>10,00</b>	<b>NA</b>
<b>ZDE</b>	<b>500,00</b>	<b>NA</b>	<b>20,00</b>	<b>NA/1/NA</b>	<b>70%</b>	<b>10%</b>	<b>10,00</b>	<b>NA</b>
<b>ZEC 1 (4)</b>	<b>500,00</b>	<b>NA</b>	<b>20,00</b>	<b>NA/1/NA</b>	<b>70%</b>	<b>10%</b>	<b>10,00</b>	<b>NA</b>
<b>ZEC 2 (4)</b>	<b>500,00</b>	<b>NA</b>	<b>12,00</b>	<b>NA/1/NA</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>5,00</b>	<b>NA</b>

Notas na tabela:

(1) Para lotes de 5.000,00 m<sup>2</sup> é obrigatória a adoção da testada de fruição pública ou fachada ativa;

(2) O CAMA é adotado obrigatoriamente mediante aquisição de potencial adicional através do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC ou Transferência do Direito de Construir – TDC;

(3) Para Habitações de Interesse Social – HIS destinados às famílias com renda de até cinco salários mínimos, poderá ser adotado lote mínimo de 125,00m<sup>2</sup>;

(4) Permissão para parcelamento do solo de caráter urbano mediante pagamento da Taxa de urbanização – TU, nos termos desta lei; e

(NA) não se aplica.

Demais notas:

- Quando a altura máxima da edificação ultrapassar 580 metros acima do nível do mar, na superfície cônica do Aeródromo Fazenda Santa Helena (Mapa Zoneamento do Município de Pindamonhangaba), o projeto deverá ser submetido preliminarmente à análise do órgão aeronáutico competente, conforme Portaria DECEA nº 78/ICA de 2018, ou portaria a que vier substituir;

- Para todas as zonas, mantêm-se as restrições das demais legislações vigentes, sejam municipais, estaduais e federais;

- O atendimento dos parâmetros urbanísticos não desobriga o interessado no atendimento dos dispositivos dos demais órgãos, seja CETESB, bombeiros e CONDEPHATT, ou outros que causem restrições de ocupação do solo;

- Os projetos aprovados ou em andamento/conclusão são regrados pela legislação vigente a época do protocolo, respeitando os prazos legais;



## **MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**

**ESTADO DE SÃO PAULO**

**MENSAGEM Nº 061 / 2019**

**Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba e dá outras providências.**

**Exmo. Sr.**

**Vereador Felipe Francisco César Costa  
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de  
Pindamonhangaba/SP**

**Senhor Presidente,**

Vimos, através da presente, trazer ao crivo desta respeitável Casa Legislativa o Projeto de Lei em anexo que *dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba e dá outras providências*.

Em obediência às normas constitucionais federais, estaduais e municipais, tenho a imensa satisfação de submeter à apreciação dessa douta Casa Legislativa o Projeto de Lei que institui a revisão do Plano Diretor Participativo – PDP de Pindamonhangaba.

Este projeto atualiza o atual Plano Diretor Participativo, estabelecido por meio da Lei Complementar nº 3, de 10 de outubro de 2006, e todas as suas alterações posteriores, na busca de atender ao dispositivo da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – que no seu § 3º, do art. 40, estabelece o prazo de 10 (dez) anos para a revisão do instrumento que instituir o Plano Diretor.

A necessidade de revisão do PDP é reforçada ainda pela transformação da dinâmica territorial e urbana que ocorreu no município ao longo dos últimos 13 anos, com destaque para o crescimento demográfico intenso ocorrido nas últimas décadas, pelo forte processo de urbanização, com reflexo no aumento de domicílios urbanos e pressão sobre a infraestrutura instalada e pela inserção do município na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte – RMVPLN, formada por 39 municípios, criada pela Lei Complementar Estadual nº 1166/2012.

A atualização do PDP de Pindamonhangaba permitiu trazer uma série de novos conceitos e instrumentos urbanísticos de planejamento territorial, que vem sendo propostos e experimentados em grandes capitais e cidades brasileiras, mas também em nível mundial. Para que isso fosse possível, foram considerados os princípios gerais estabelecidos no próprio



## **MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**

### **ESTADO DE SÃO PAULO**

Estatuto da Cidade, como a função social da propriedade, o direito à cidade, ao meio ambiente, mas principalmente no que se refere à gestão democrática.

O processo de discussão, concepção e efetivação da metodologia participativa para o PDP exigiu um grande esforço e dedicação de toda a equipe envolvida, e seus resultados foram integralmente documentados e colocados à disposição do público durante todo o desenvolvimento do projeto, os quais podem ser conferidos ao final de cada documento entregue e aprovado pela municipalidade, estando disponível no site oficial da Prefeitura no endereço: <http://www.pindamonhangaba.sp.gov.br/site/plano-diretor-pindamonhangaba-2019/>. Reitero que a construção participativa proporciona a legitimidade da proposta que submetemos à apreciação dessa Casa, no formato de Minuta de Lei.

Mais do que cumprir preceitos constitucionais, há a convicção de que a busca por melhores condições e qualidade de vida para toda a população está contemplada na propositura de todo o conjunto dos instrumentos legais e administrativos que permitirá a condução da política urbana de forma mais eficaz, segura e condizente com a realidade e com os anseios para o futuro municipal.

Reforça-se que este Plano Diretor Participativo, em consonância com os conceitos mais afinados do planejamento e da gestão urbana contemporâneos, é peça fundamental para que as bases físicas e territoriais do município tenham a capacidade de oferecer também, melhores condições para o desenvolvimento de todos os setores econômicos locais.

Por tudo isso, convicto da relevância do tema e do amparo nas razões técnicas demonstradas, reitero a Vossa Excelência, a aprovação do presente Projeto de Lei, em regime de urgência, em face de seu relevante interesse público.

Na oportunidade, reiteramos a V. Exa. os protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os Nobres Vereadores, que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 10 de dezembro de 2019.

**Dr. Isael Domingues**

**Prefeito Municipal**