



Várzea Grande - MT

REVISÃO DO **PLANO DIRETOR**

Módulo 2 – 3a parte

setembro/2018

Escopo

Módulo 2	Lei nº 3.112/2007: aspectos gerais, com destaques para diretrizes, ocupação territorial e instrumentos
1ª parte	<p>estrutura da vigente Lei do PDM:</p> <ul style="list-style-type: none"> - organização dos temas - conteúdo principal dos temas no objeto da 2ª e da 3ª partes do Módulo
2ª parte	<p>diretrizes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - breve exposição geral - trabalho em grupo
3ª parte	<p>ocupação territorial e instrumentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - breve exposição - exemplos aplicação instrumentos previsto atual PDM

Do Ordenamento Territorial

Art.29 De acordo com os princípios fundamentais do Plano Diretor, o **ordenamento territorial tem como objetivo a gestão eficiente e sustentável** do território, sendo instituído pelos seguintes instrumentos:

I. Macrozoneamento Municipal – incorpora todo o território municipal e **será definido** com base nas características dos ambientes naturais e construídos;

II. Zoneamento urbano - definido a partir do **grau de urbanização e do padrão de uso e ocupação desejável** para a área urbana.

Art.30 A **delimitação das zonas urbanas**, bem como **os parâmetros de ocupação** das áreas urbanas do Município de Várzea Grande **serão definidos na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano**, parte integrante do Plano Diretor Municipal, instituído pela presente Lei.

Capítulo I – Do Macrozoneamento

Art.31 O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a integração harmônica entre a proteção e a conservação do patrimônio ambiental e cultural e as atividades antrópicas.

Art.32 O território do Município de Várzea Grande fica subdividido em três macrozonas:

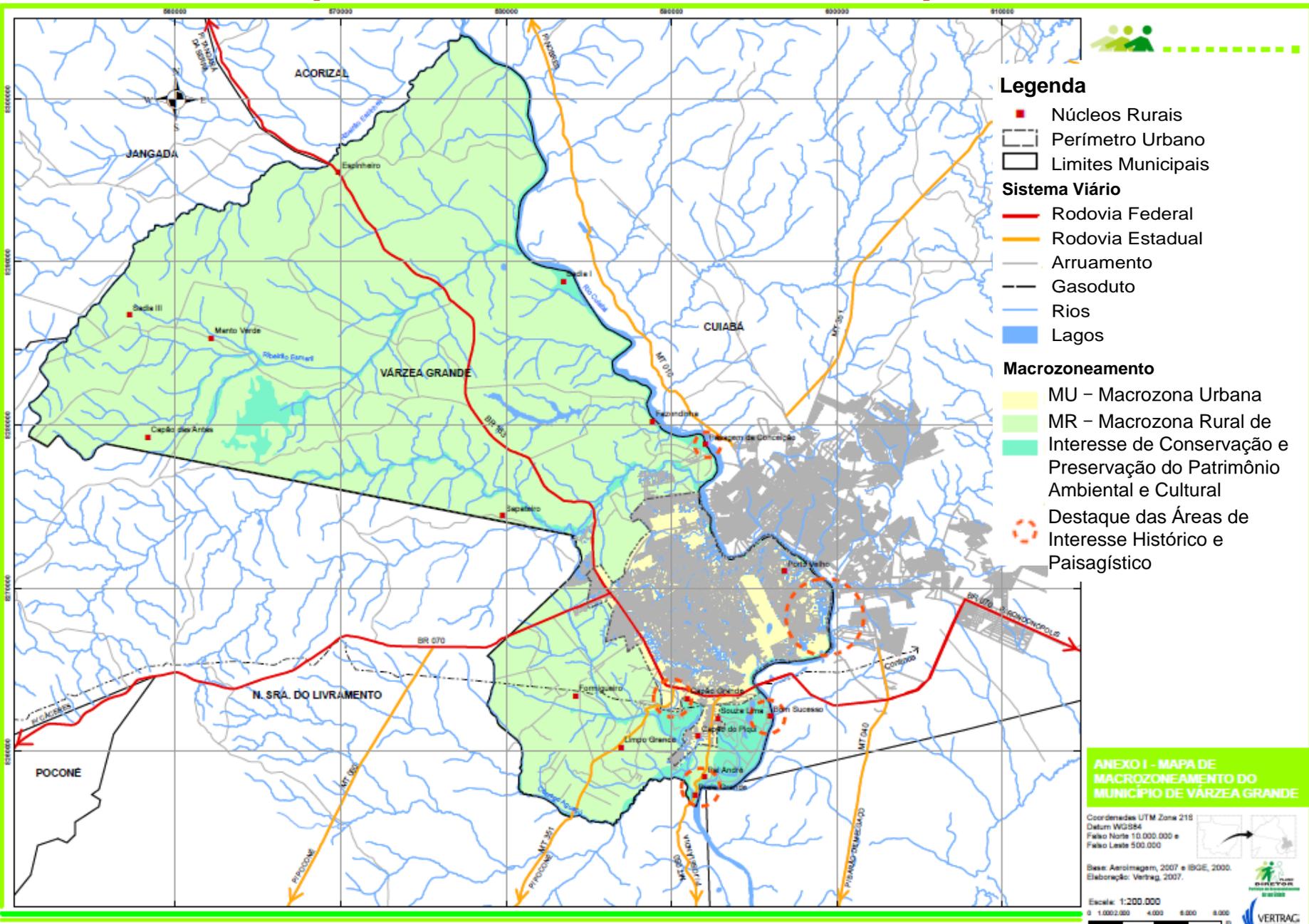
I. Macrozona **Rural** (MR);

II. Macrozona **Rural de Interesse de Conservação e Preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural** (MRCP);

III. Macrozona **Urbana** (MU).

Parágrafo único. A delimitação das macrozonas e seus parâmetros de uso e ocupação do solo estão definidos nos Anexos I e II, partes integrantes desta Lei.

Anexo I – mapa Macrozoneamento do Município



Anexo II

parâmetros de uso e ocupação

ANEXO II – PÂRAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DAS MACROZONAS MUNICIPAIS

MACROZONA	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE APROVEITAMENTO	USOS PREDOMINANTES ¹
Macrozona Rural	Módulo INCRA	-	<ul style="list-style-type: none"> • Atividades agrosilvipastoris e de extração mineral; • Turismo; • Preservação, conservação e recuperação dos remanescentes vegetais e da mata ciliar.
Macrozona Rural de Interesse de Conservação e Preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural	Módulo INCRA	-	<ul style="list-style-type: none"> • Atividades agrosilvipastoris; • Turismo; • Preservação, conservação e recuperação do patrimônio natural e cultural.
Macrozona Urbana	Conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano	Conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Habitação, Comércio, Serviços, Institucional e Industrial, de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

¹ Em todas as macrozonas deverão ser respeitados o Código Florestal Brasileiro (Lei Federal 4771/1965).

Capítulo I – Do Macrozoneamento

Art.33 A Macrozona Rural tem como referência o Zoneamento Ecológico Econômico do Estado do Mato Grosso, que **classificou o território municipal como uma área de usos a readequar para recuperação ambiental**, e terá como objetivos:

- I.** manter e incentivar **atividades agrosilvipastoris, de extração mineral e de turismo**, visando o desenvolvimento social e territorial sustentável;
- II.** **ordenar e monitorar** o uso e ocupação do solo rural, de acordo com a **aptidão do solo**;
- III.** incentivar **práticas adequadas de manejo** dos solos;
- IV.** **conter e coibir o processo desordenado e ilegal** de parcelamento do solo rural, caracterizado pela **produção irregular de lotes menores** que o módulo mínimo do INCRA;
- V.** **recuperar** e preservar os **remanescentes vegetais** e a **mata ciliar**;
- VI.** **permitir o uso industrial**, desde que mantidos a **baixa densidade** ocupacional, o respeito ao **módulo rural**, a **compatibilidade de uso** com áreas rurais vizinhas e a **observância da legislação ambiental**.

Capítulo I – Do Macrozoneamento

Art.34 A **Macrozona Rural de Interesse de Conservação e Preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural** corresponde às áreas rurais cuja ocupação deverá se realizar sob condições adequadas de manejo, visando a **utilização sustentada dos recursos naturais e culturais**, e a **preservação de áreas** de interesse ambiental e cultural sejam elas **protegidas ou não por leis** federais, estaduais e municipais, e terá como objetivos:

- I.** readequar ou **compatibilizar o uso e a ocupação do solo** rural do município aos objetivos do Plano Diretor;
- II.** **preservar as paisagens naturais** relevantes e os **ecossistemas** associados;
- III.** preservar a **conectividade de corredores** biológicos;
- IV.** **conservar a fauna, a flora** e sua variabilidade genética;
- V.** **preservar o patrimônio natural e cultural** existente;
- VI.** fomentar e regulamentar as **práticas sustentáveis de turismo**;
- VII.** **preservar a qualidade da água** dos recursos hídricos.

Da Macrozona Urbana

Art.35 A **Macrozona Urbana** correspondente **à área do perímetro urbano** de Várzea Grande, e terá como **objetivos**:

I. delimitar a área do território municipal **onde serão aplicadas as Leis** de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e a de Parcelamento de Solo Urbano;

II. delimitar as áreas para a **aplicação dos instrumentos** do Estatuto da Cidade;

III. proteger, conservar e recuperar o patrimônio natural e cultural inserido na área urbana;

IV. proteger da ocupação **sítios com fragilidades ou risco de ocorrência de acidentes ambientais;**

V. reduzir ou minimizar os riscos de acidentes ambientais nas áreas urbanas já ocupadas;

Da Macrozona Urbana

continuação objetivos

- VI. controlar e direcionar o adensamento** urbano;
- VII. controlar a ocupação de áreas** cuja **infraestrutura** encontra-se **próxima da saturação**;
- VIII. reverter o processo de expansão periférica** do tecido urbano;
- IX. promover a regularização fundiária** articulando sustentabilidade ambiental e inclusão socioespacial;
- X. potencializar o uso da infraestrutura urbana** existente;
- XI. racionalizar os investimentos** públicos;
- XII. tornar segura e eficiente a circulação** da população a todas as regiões onde exista ou se planeje a instalação de atividades urbanas;
- XIII. qualificar a paisagem** urbana.

Divisão da Macrozona Urbana

§1º A Macrozona Urbana está **divida em três áreas**, conforme **mapa do Anexo III** da presente lei, quais sejam:

I. Área urbana de recuperação, conservação e preservação do patrimônio ambiental e cultural, cujos objetivos são:

- a) **preservar o patrimônio** natural e cultural existente;
- b) **proteger da ocupação sítios com fragilidades ou risco** de ocorrência de acidentes ambientais;
- c) promover a manutenção da **qualidade ambiental**;
- d) **conter a ocupação nas áreas ambientalmente sensíveis**;

Divisão da Macrozona Urbana

II. Área Urbana de Ocupação Controlada, cujos **objetivos** são:

- a) **controlar densidades;**
- b) **reduzir ou minimizar os riscos** de acidentes ambientais;
- c) estabelecer um **controle ambiental eficiente;**
- d) **controlar a utilização** de **áreas** cuja **infraestrutura** encontra-se **próxima** da **saturação;**
- e) ordenar o **adensamento construtivo;**
- f) permitir o **adensamento populacional** onde este ainda for possível, como forma de aproveitar a infraestrutura existente;
- g) **ampliar** a disponibilidade de **equipamentos públicos, espaços verdes e áreas de lazer;**
- h) **requalificar a paisagem urbana;**

Divisão da Macrozona Urbana

III. Área Urbana de Intensificação da Ocupação, cujos **objetivos** são:

- a) **potencializar o uso da infraestrutura existente** e complementá-la nas áreas desatendidas;
- b) **atender o princípio da função social** da propriedade e da cidade;
- c) **racionalizar os investimentos públicos** a partir da **implantação de ações articuladas** entre as diversas políticas setoriais;
- d) **implantar equipamentos públicos, espaços verdes e áreas de lazer**;
- e) **qualificar a paisagem urbana**;
- f) **incentivar o parcelamento e a ocupação** de áreas urbanas sem utilização ou subutilizadas, com **prioridade para a produção de habitação de interesse social**;
- g) viabilizar a **urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda** localizados dentro do perímetro urbano;

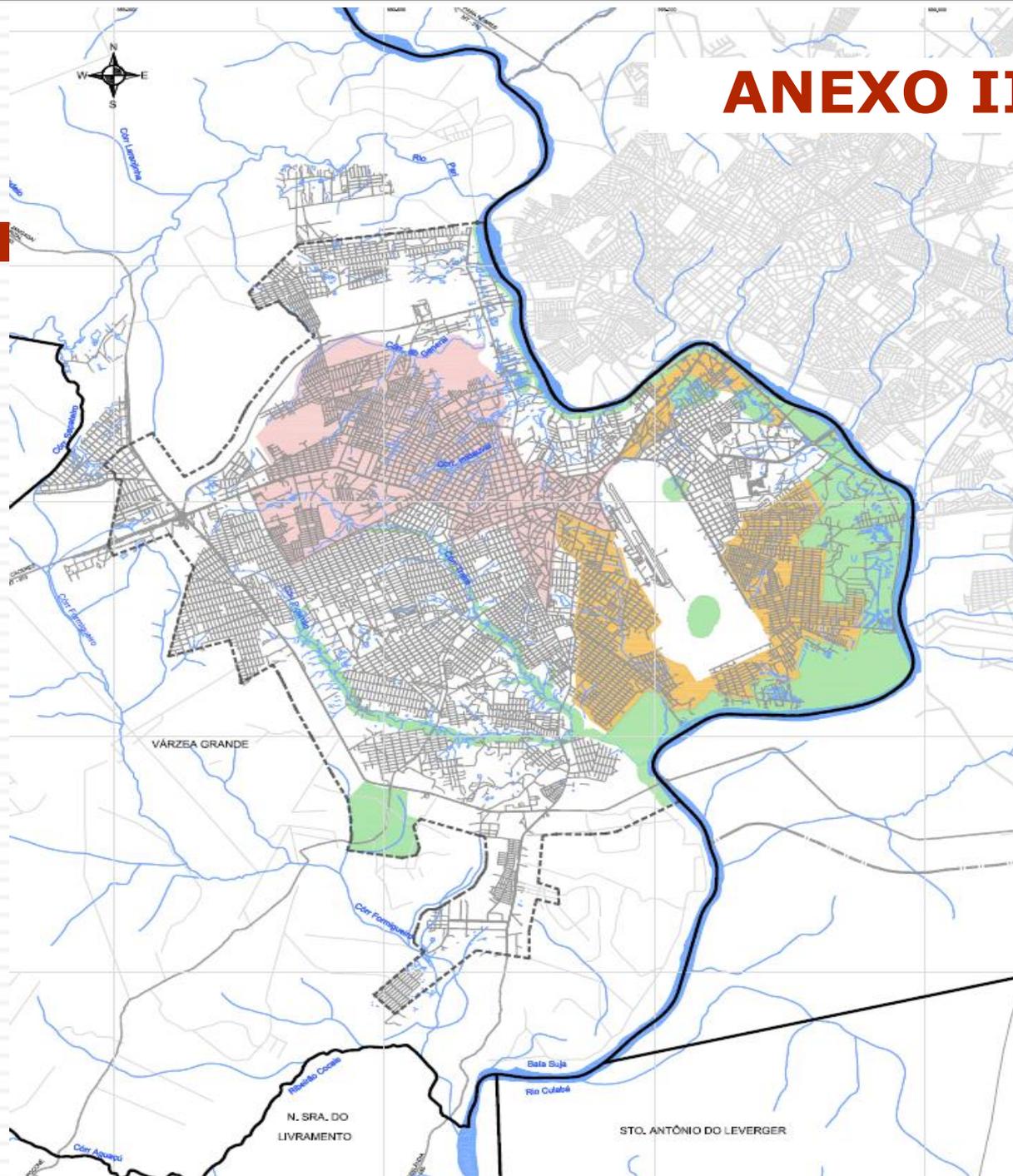
ANEXO III



Revisão
Plano Diretor
VÁRZEA GRANDE

Legenda

-  Limite Municipal
-  Perímetro Urbano
-  Perímetro Urbano Culabá
Lei 4.598/ 2004
-  Rodovias
-  Malha Viária
-  Hidrografia
-  Lagos
-  Área Urbana de Recuperação, Conservação e Preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural
-  Área Urbana de Ocupação Controlada
-  Área Urbana de Intensificação da Ocupação



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VÁRZEA GRANDE
aman - cuidar - acreditar



technum
consultoria

Áreas – aplicação dos instrumentos

§2º A **Área Urbana de Recuperação, Conservação e Preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural** a que se refere o inciso I do parágrafo anterior, **será destinada para a implementação da política de proteção do patrimônio cultural e do meio ambiente, permitindo a geração potencial construtivo** através da aplicação do **instrumento da Transferência do Direito de Construir**.

§3º Na **Área Urbana de Ocupação Controlada**, a que se refere o inciso II do parágrafo primeiro deste artigo, será **permitida** a regulamentação e **aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir**.

§4º Na **Área Urbana de Intensificação da Ocupação**, a que se refere o inciso III, do parágrafo primeiro deste artigo, será autorizada a **aplicação dos instrumentos do Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, a recepção de potencial construtivo** através da aplicação da **Transferência do Direito de Construir** e o exercício do **Direito de Preempção**, nos termos da legislação específica.

Dos Instrumentos Da Política Municipal

Art.36 Consideram-se **instrumentos de planejamento** da política municipal:

- I.** Plano Plurianual;
- II.** Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- III.** Lei de Orçamento Anual;
- IV.** Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- V.** Lei de Parcelamento do Solo;
- VI.** Lei de Sistema Viário;
- VII.** Planos de desenvolvimento econômico e social;
- VIII.** Planos, programas e projetos setoriais;
- IX.** Programas e projetos especiais de urbanização;
- X.** Instituição de unidades de conservação;
- XI.** Instituição de unidades de preservação de bens socioambientais.

Instrumentos Jurídicos e Urbanísticos

Art.37 Consideram-se **instrumentos jurídicos e urbanísticos** da política municipal:

- I.** Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II.** IPTU progressivo no tempo;
- III.** Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV.** Outorga onerosa do direito de construir;
- V.** Transferência do direito de construir;
- VI.** Operações urbanas consorciadas;
- VII.** Consórcio imobiliário;
- VIII.** Direito de preempção;
- IX.** Direito de superfície;
- X.** Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- XI.** Tombamento;
- XII.** Desapropriação;
- XIII.** Demais instrumentos jurídicos definidos nesta lei.

Capítulo I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art.42 O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios do solo urbano visam,

complementarmente,

garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade,

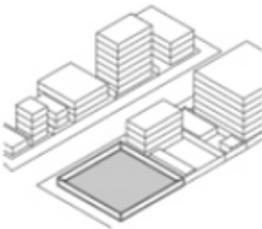
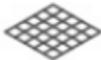
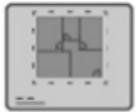
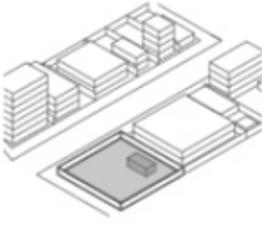
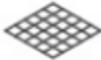
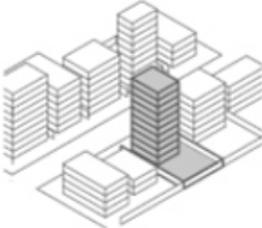
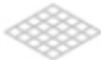
por meio da

indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde tal ocupação for considerada prioritária,

na forma de lei específica dispendo sobre a matéria.

Exemplo aplicação PEUC - São Paulo

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

TIPOLOGIA DE IMÓVEIS OCIOSOS:	O QUE O PROPRIETÁRIO DEVE FAZER PARA CUMPRIR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE:			PARA INDUZIR O USO DOS IMÓVEIS OCIOSOS	
 <p>Imóvel não edificado Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero</p>	 Necessário PARCELAR	e / ou	 Necessário EDIFICAR	 Necessário UTILIZAR	<p>A Prefeitura notificará os proprietários de imóveis ociosos, que terão os seguintes prazos para cumprir a função social da propriedade:</p> <p>EM ATÉ:  1 ANO  APRESENTAR PROJETO</p> <p>EM ATÉ:  2 ANOS  INICIAR OBRAS</p> <p>EM ATÉ:  5 ANOS  CONCLUIR OBRAS</p>
 <p>Imóvel subutilizado Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido</p>	 Necessário PARCELAR	e / ou	 Necessário EDIFICAR	 Necessário UTILIZAR	
 <p>Imóvel não utilizado Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano</p>	 PARCELADO		 EDIFICADO	 Necessário UTILIZAR	

Instrumento Jurídico e Urbanístico da Política Municipal - PEUC.

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Capítulo II - Do IPTU Progressivo no Tempo

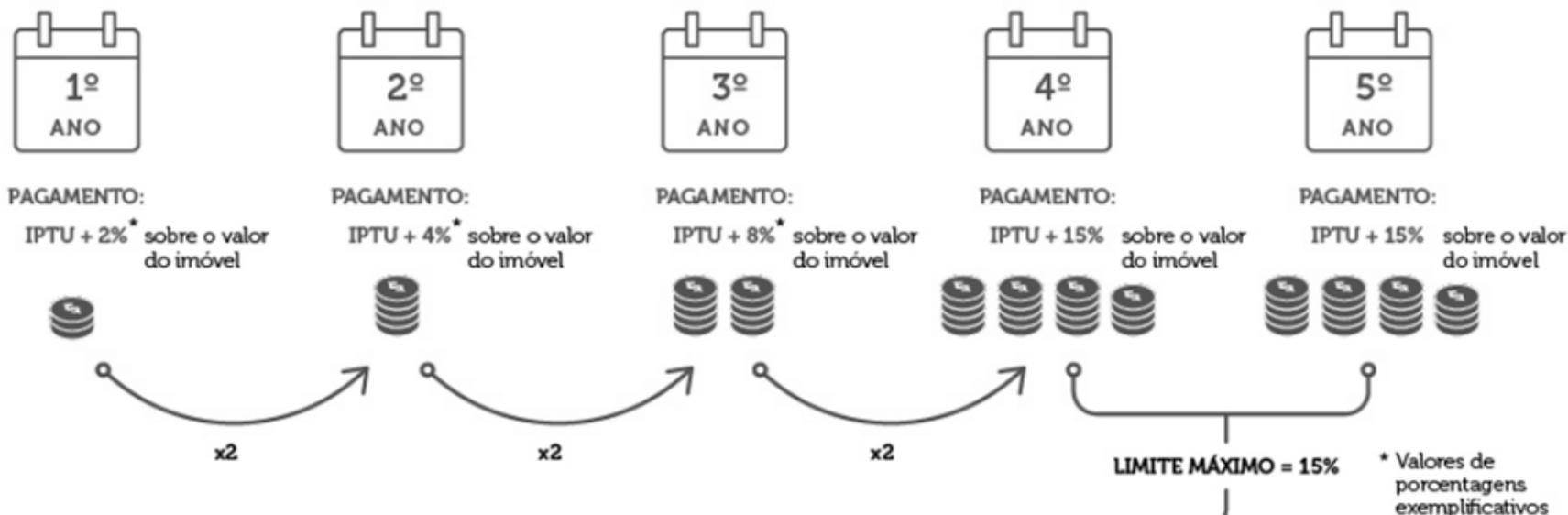
Art.48 A aplicação do **IPTU Progressivo** no tempo **objetiva**:

- I. cumprimento da função social** da cidade e da propriedade por meio da **indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas**, onde o Plano Diretor considerar prioritário;
- II. fazer cumprir** o disposto no Capítulo I do Título IV desta lei, que trata do **parcelamento, edificação ou utilização compulsória**;
- III. aumentar a oferta de lotes urbanizados nas áreas já consolidadas** da malha urbana;
- IV. combater o processo de periferização, a ocupação irregular** do solo e **o risco** de ocorrência **de acidentes ambientais** na área urbana;
- V. inibir** o processo de **retenção especulativa de imóvel urbano**, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Exemplo aplicação IPTU Progressivo - São Paulo

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Enquanto o proprietário do imóvel ocioso não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a função social da propriedade, o seu IPTU irá aumentar anualmente:



Caso o imóvel permaneça ocioso passados 5 anos da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, A PREFEITURA PODERÁ DESAPROPRIAR O IMÓVEL MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DE DÍVIDA PÚBLICA

Instrumento Jurídico e Urbanístico da Política Municipal – IPTU PROGRESSIVO.

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Capítulo III - Da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública

Art.50 A **desapropriação com títulos da dívida pública** visa aplicar uma **sanção ao proprietário do imóvel urbano**, para garantir o cumprimento da **função social** da cidade e da propriedade urbana nos termos deste Plano Diretor.

Art.51 O instrumento da **desapropriação com títulos da dívida pública** tem como **objetivos**:

I. promover a **reforma urbana**;

II. fazer cumprir a **função social da propriedade** urbana e da cidade, a que o imóvel se destina, **sancionando o proprietário que a descumpre**;

III. **combater o processo de periferização, a ocupação irregular do solo** e o **risco de ocorrência de acidentes ambientais** na área urbana;

IV. **inibir** o processo de **retenção especulativa** de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Exemplo de Desapropriação mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública - São Paulo

DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Após o prazo de 5 anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, caso o proprietário do imóvel ocioso ainda não tenha se adequado às obrigações, a Prefeitura poderá desapropriar o imóvel com pagamento em títulos da dívida pública:



Instrumento Jurídico e Urbanístico da Política Municipal – DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULO DA DÍVIDA PÚBLICA.

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Capítulo IV - Do Consórcio Imobiliário

Art.52 O consórcio imobiliário é um instrumento de **cooperação** entre o **poder público** municipal e a **iniciativa privada**,
para fins de realizar
urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos, que contenham imóveis urbanos subutilizados, não utilizados ou utilizados inadequadamente ou que necessitem de intervenções urbanísticas,
conforme critérios definidos na presente Lei e na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, integrante do Plano Diretor.

Parágrafo único. Como forma de viabilização do **consórcio imobiliário**, expresso por meio de planos de urbanização ou edificação, **o proprietário poderá transferir ao poder público municipal o seu imóvel**, recebendo como pagamento, após a realização das obras, **percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.**

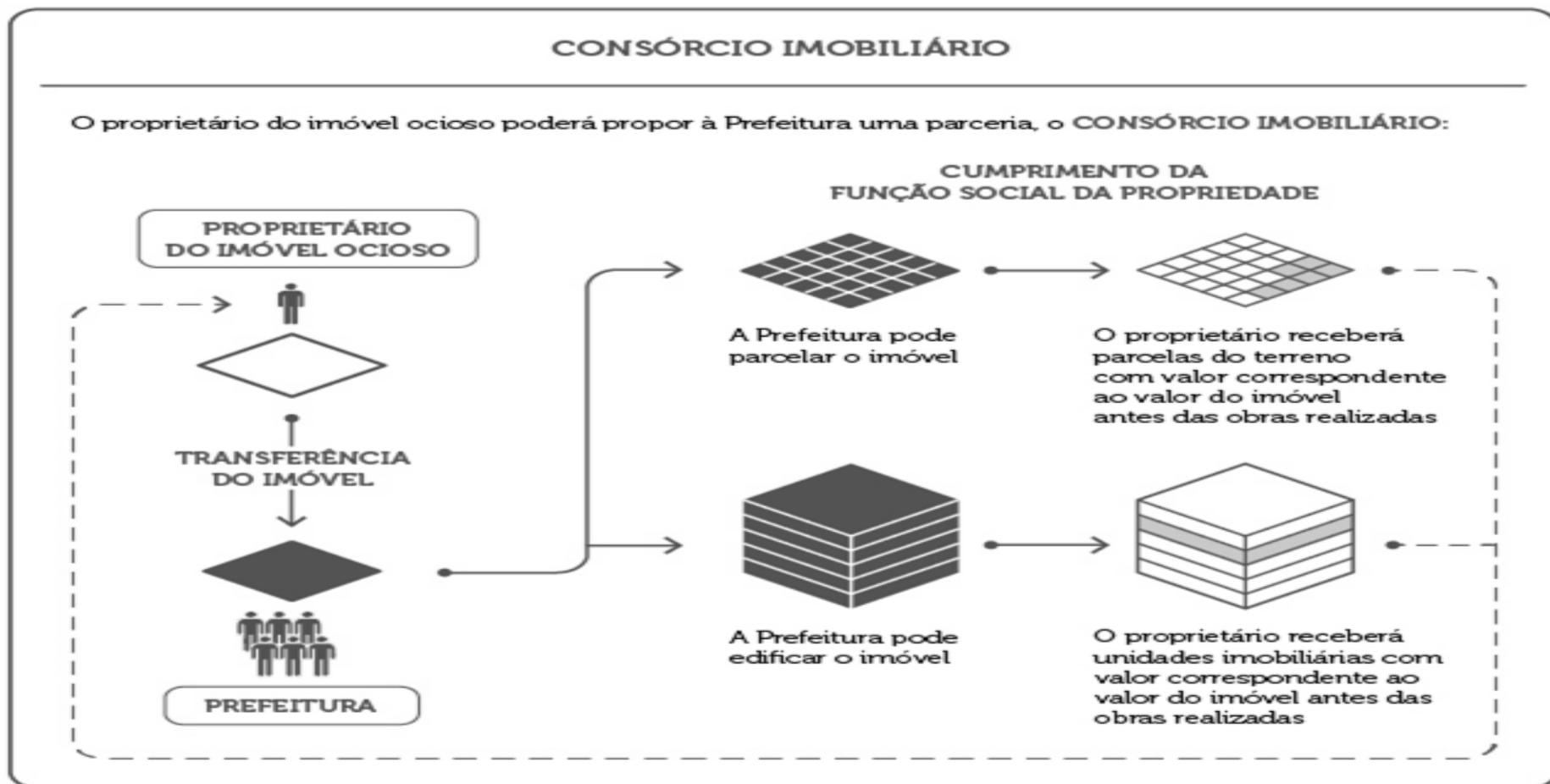
Capítulo IV - Do Consórcio Imobiliário

Art.54 O instrumento do consórcio imobiliário **objetiva:**

I. realizar **obras de urbanização**, que atendam de forma prioritária a implantação das **diretrizes de sistema viário e transportes**, de **desenvolvimento socioespacial**, de **saneamento ambiental** e de **meio ambiente**;

II. realizar **planos de edificação**.

Exemplo de Consórcio Imobiliário - São Paulo



Instrumento Jurídico e Urbanístico da Política Municipal – CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO.

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Capítulo V - Do Direito de Preempção

Art.57 O direito de preempção confere ao poder público municipal a **preferência para a aquisição de imóvel urbano** objeto de alienação onerosa entre particulares, **no caso deste necessitar** de áreas para:

I. regularização fundiária;

II. execução de programas e projetos habitacionais;

III. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

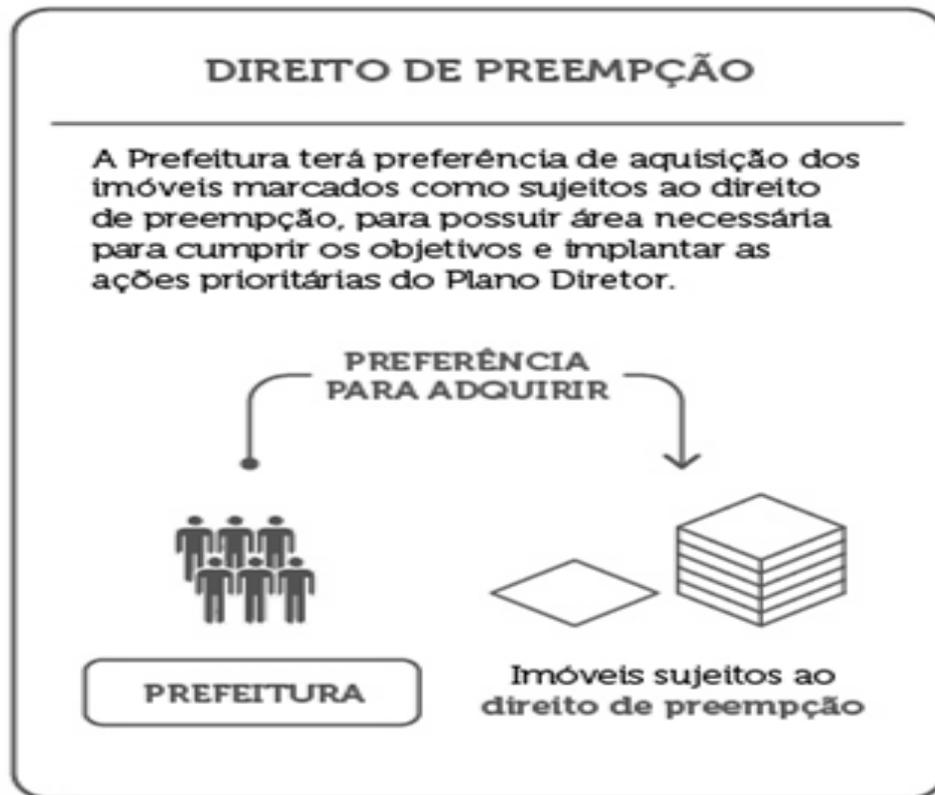
IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VI. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Capítulo V - Do Direito de Preempção



Art.59 O Poder Público Municipal delimitará, por meio de lei municipal específica, com base nas diretrizes do Plano Diretor as áreas em que concretamente incidirá o direito de preempção, definindo procedimentos e fixando prazos de vigência, que não poderão exceder a 5 anos, renováveis por igual período.

Instrumento Jurídico e Urbanístico da Política Municipal – DIREITO DE PREEMPÇÃO – Aplicação na cidade de São Paulo.

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Capítulo VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art.60 Entende-se como

outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao poder público municipal,

possa

construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo

permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante do Plano Diretor, instituído pela presente Lei.

Capítulo VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art.62 A concessão da **outorga onerosa** do direito de construir poderá ser **negada** pelo órgão municipal responsável pelo planejamento e gestão socioespacial, caso se verifique

possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Capítulo VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art.63 Lei municipal específica estabelecerá os imóveis que poderão receber e as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando no mínimo:

I. a fórmula de cálculo da cobrança;

II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III. a contrapartida do beneficiário;

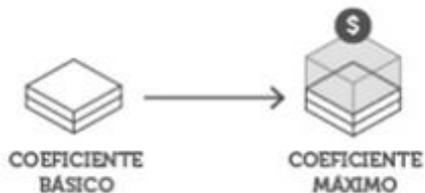
IV. os procedimentos administrativos necessários.

Exemplo de Outorga Onerosa - São Paulo

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

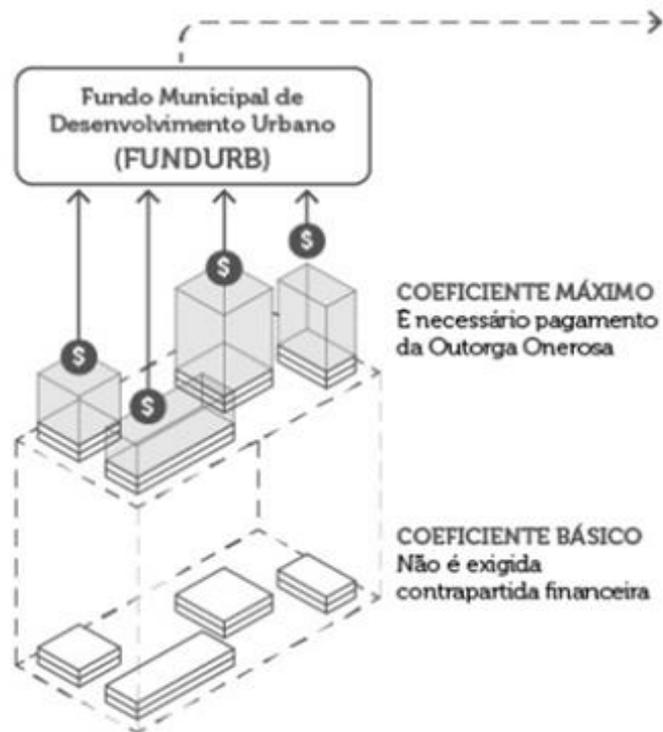
O QUE É?

Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o potencial construtivo básico e o máximo. O potencial construtivo básico na zona urbana é igual a 1, o que significa que é permitida a construção equivalente à 1x a área do terreno. O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o potencial construtivo máximo definido para seu terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada OUTORGA ONEROSA.



Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), que os aplica em melhorias urbanísticas.

COMO SE APLICA?



- \$ Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:**
- Habitação de Interesse Social ao menos 50% dos recursos
 - Equipamentos Sociais
 - Patrimônio Cultural
 - Espaços Públicos
 - Planos de Bairro
 - Áreas Verdes
 - Transporte Público Coletivo, Sistema Cicloviário, Sistema de circulação de Pedestres ao menos 50% dos recursos
 - Unidades de Conservação Ambiental

Instrumento Jurídico e Urbanístico da Política Municipal – OUTORGA ONEROSA.

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Capítulo VII - Da Transferência de Potencial Construtivo

Art.67 Entende-se como **transferência de potencial construtivo** o instrumento de política urbana por meio do qual se permite, como forma de **compensação**, ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público de preservação de bens de interesse cultural, ambiental, ou de interesse social, a transferência, para outro local, do potencial construtivo que foi impedido de utilizar.

Art.68 A transferência **total ou parcial de potencial construtivo** também poderá ser autorizada pelo poder público municipal, como **forma de indenização**, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação de bens de interesse cultural e ambiental.

Capítulo VII - Da Transferência de Potencial Construtivo

Art.69 O volume construtivo, base de cálculo e demais critérios necessários à aplicação da transferência de potencial construtivo serão definidos em legislação municipal específica, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona onde está inserido o terreno que recebe a transferência, definido pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante do Plano Diretor.

Art.70 O impacto da transferência de potencial construtivo deverá ser controlado permanentemente pelo setor responsável pelo planejamento socioespacial, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

Art.71 As alterações de potencial construtivo, resultantes da transferência total ou parcial, deverão ser registradas pelo setor responsável pelo planejamento socioespacial, no sistema de informações relativas ao imóvel.

Capítulo VIII

Das Operações Urbanas Consorciadas



Art.72 Compreende-se como **operação urbana consorciada** o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, **transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.**

Instrumento Jurídico e Urbanístico da Política Municipal – OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS – São Paulo.

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Capítulo VIII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art.73 Mediante leis específicas, o poder público municipal utilizará operações urbanas consorciadas e **estabelecerá as condições a serem observadas em cada operação**, com as seguintes finalidades:

I. ampliação e melhoria da **rede viária** e **outras infraestruturas**;

II. ampliação e melhoria do **transporte coletivo**;

III. implantação e melhoria de **espaços públicos**;

IV. implantação de programas de **habitação de interesse social**;

V. implantação de **equipamentos estratégicos** para o desenvolvimento urbano;

VI. **modificação adequada do zoneamento** de determinada área para finalidades econômicas e sociais.

Capítulo IX

Do Direito de Superfície

Art.75 O direito de superfície é o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem.

Art.76 O instrumento do direito de superfície **objetiva a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da expansão urbana** de modo adequado às diretrizes da presente lei.

Art.78 O direito de superfície poderá ser exercido em **todo o território municipal**.

§1º O poder público municipal poderá exercer o direito de superfície em **áreas particulares** onde haja **carência de equipamentos públicos e comunitários**.

§2º O poder público municipal poderá utilizar o direito de superfície em **caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda**, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Capítulo X

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art.83 O **Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança** (EIV) deverá esclarecer sobre os aspectos positivos e negativos do empreendimento, sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo incluir, no que couber, **a análise e proposição de solução** para as seguintes questões:

I. adensamento populacional;

II. uso e ocupação do solo;

III. valorização imobiliária;

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

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

Capítulo X

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

VI. equipamentos comunitários, tais como os de saúde e educação;

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

VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX. vibração;

X. periculosidade;

XI. geração de resíduos sólidos;

XII. riscos ambientais;

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

XIV. ventilação e iluminação.

Capítulo X

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art.85 A elaboração do **EIV não substitui o licenciamento ambiental** requerido nos termos da legislação ambiental.

Art.86 Dar-se-á **obrigatória publicidade aos documentos** integrantes do EIV, que ficarão **disponíveis para consulta pública**, no órgão municipal competente, para qualquer interessado.

§1º Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§2º Antes da decisão sobre o projeto, o órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar **audiência pública com os moradores** da área afetada ou com suas respectivas associações.

Technum Consultoria SS

SHIS QI 09 Bloco I sala 201 – Lago Sul

Brasília – DF

CEP 71.625-181

(61) 3364-0087

CREA 5307/RF

www.technumconsultoria.com.br