



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

LEI Nº. 2.048 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2006

**“Institui o Plano Diretor do Município de
Aguai e dá outras providências.”**

SEBASTIÃO BIAZZO, Prefeito Municipal de Aguai,
Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele
promulga a seguinte Lei:

Título I - Da Política de Desenvolvimento e Expansão Urbana

Capítulo Único – Disposições Preliminares, Objetivos e Diretrizes

Artigo 1º. O Plano Diretor do Município de Aguai é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do município e deve orientar as ações dos agentes públicos e privados que atuam na gestão e produção do espaço urbano.

Parágrafo 1º. O Plano Diretor do Município de Aguai é também parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Municipal incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Parágrafo 2º. Para os fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:

- I - Adensamento** - a intensificação do uso do solo;
- II - Área Edificada ou Construída** - a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

III - Coeficiente de Aproveitamento - o índice que se obtém dividindo-se a área construída pela área do lote, não sendo computado no seu cálculo a área de garagem;

IV - Coeficiente de Aproveitamento Básico - o Coeficiente de aproveitamento do solo para todos os terrenos do município;

V - Densidade - a relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada;

VI - Densidade Básica - o limite de aproveitamento do solo para uso residencial estabelecido para todos os terrenos do município;

VII - Estoque de Área Edificável - a totalidade da área em que é possível edificar em um determinado bairro, acima daquela correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento e Densidade Básicos;

VIII - Sistema Viário - o conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinado à circulação de veículos e pedestres;

IX - Taxa de Impermeabilização - o índice que se obtém dividindo a área da parcela do lote ou gleba que não permite a infiltração de água pela área total do lote ou gleba;

X - Taxa de Ocupação - o índice que se obtém dividindo a área correspondente à projeção horizontal da construção pela área total do lote ou gleba;

XI - Zonas - porções do território do município caracterizadas por suas funções social e físico-ambiental diferenciadas.

Artigo 2º. O Plano Diretor tem como objetivos essenciais:

I - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II - assegurar o bem-estar dos habitantes de Aguai;

III - aliar o asseguramento do bem-estar dos cidadãos com uma política de desenvolvimento sustentável do município, conforme



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

dispõem os artigos 168, 169 e 170 da Lei Orgânica do Município de Aguai:
e

IV – outros que lhe forem atribuídos pelas leis esparsas.

Artigo 3º. Os critérios que garantem o cumprimento dos objetivos expressos nos artigos 1º. e 2º. desta Lei, nos termos do Artigo 168 da Lei Orgânica do Município de Aguai, são:

I - Possibilitar o acesso de todos os cidadãos aos bens e serviços urbanos;

II - Garantir melhores condições de vida e moradia aos habitantes do município;

III - Objetivar o desenvolvimento da cidade de forma sustentável, garantindo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

IV - Racionalização e adequação do uso das infra-estruturas urbanas instaladas de modo a evitar a sua sobrecarga e ociosidade;

V - Vincular a expansão urbana à capacidade da infra-estrutura existente ou a ser implementada pelos futuros empreendedores imobiliários;

VI - Criação de condições para o estabelecimento da participação da iniciativa privada e dos demais setores da sociedade nos investimentos destinados à implantação de projetos de urbanização de espaços de uso coletivo e no atendimento ao interesse social;

VII - Participação da população no processo de construção da cidade.

Artigo 4º. Para o atendimento desses objetivos ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

I - O uso da propriedade urbana atenderá o interesse coletivo e o bem estar dos cidadãos;

II - Participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos e projetos de desenvolvimento urbano;

III - Estabelecimento de cooperações entre a administração municipal e a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização e no enfrentamento dos problemas sócio-ambientais do município;

IV - Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e suas características locais;

VI - Ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar;

- a) a utilização desordenada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade dos usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou sistemas que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) A deterioração das áreas urbanizadas;
- g) A poluição e a degradação ambiental.



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

VII - Desenvolver a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais do município, objetivando o seu desenvolvimento econômico;

VIII - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

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

X - Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural ou construído, o conforto e a segurança da população;

XI - Estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação para empreendimentos que tenham como objetivo o interesse social;

XII - Estabelecimento de um critério de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos terrenos;

XIII - Participação da sociedade civil nos investimentos destinados à implantação de programas e projetos de urbanização dos espaços de uso coletivo;

XIV - Incentivo ao desenvolvimento e a expansão da atividade econômica do município, priorizando os empreendimentos industriais, agro-industriais, agrícolas, comerciais, prestação de serviços, educacionais, culturais, turísticos e de lazer;

XV - Controle do uso e manutenção da rede de estradas rurais do município;

XVI - Implantação de obras viárias que potencializem o atendimento das principais atividades econômicas do município;

XVII - Preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural do município;

XVIII - Incentivar o desenvolvimento de empreendimentos que objetivem a recuperação e preservação do patrimônio



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

ambiental, histórico e cultural do município e que ao mesmo tempo favoreçam e incrementem a atividade turística no município;

XIX - Incentivar a implantação, o desenvolvimento e a expansão de empreendimentos destinados à educação de nível técnico e superior no município;

XX - Incentivar a implantação e o desenvolvimento de empreendimentos que priorizem a geração de emprego e renda no município;

XXI - Implantação de um sistema de planejamento urbano que garanta a aplicação do Plano Diretor de forma Democrática e Participativa;

XXII - Estabelecer um processo que garanta uma revisão periódica do Plano Diretor.

Título II - Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I - Macrozoamento

Artigo 5º. O território do Município de Aguai fica dividido nas seguintes áreas, para efeitos de macrozoamento:

- I** - Zona Rural;
- II** - Zona de Preservação Ambiental;
- III** - Zona Adensável;
- IV** - Zona de Adensamento Básico;
- V** - Zona Industrial



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP

FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

Parágrafo único. Os locais de aplicação do regime jurídico de cada zona serão definidos em lei específica.

Artigo 6º. A Densidade Básica Residencial para todos os terrenos contidas na Zona Urbana é de 150 (Cento e Cinquenta) habitantes por hectare.

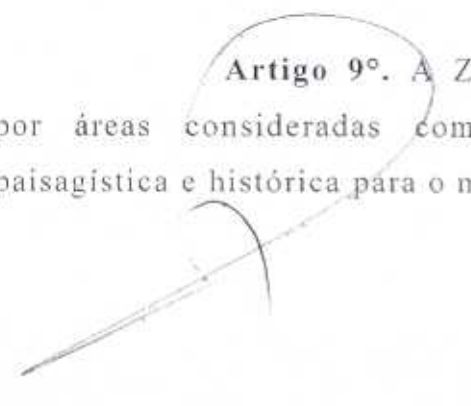
Parágrafo único - Para o cálculo do número de unidades habitacionais em um lote será considerado o Índice da Fundação IBGE relativo ao número médio de habitantes por família no município.

Artigo 7º. O coeficiente de aproveitamento básico para todos os terrenos contidos na Zona Urbana é de 2,0 (Dois).

Artigo 8º. A Zona Rural é constituída pela parcela do território Municipal que excede o perímetro urbano definido em Lei específica.

Parágrafo único. A Zona Rural será ocupada com usos agrícolas, agropecuários, agroindústrias e empreendimentos de turismo e lazer.

Artigo 9º. A Zona de Preservação Ambiental é composta por áreas consideradas como elementos de importância ambiental, paisagística e histórica para o município.





Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

Parágrafo único. Na Zona de Preservação Ambiental serão estabelecidas restrições de uso de acordo com o artigo 38 desta Lei.

Artigo 10. A Zona de Adensamento Básico é aquela onde se aplica estritamente a densidade básica e o coeficiente de aproveitamento básico.

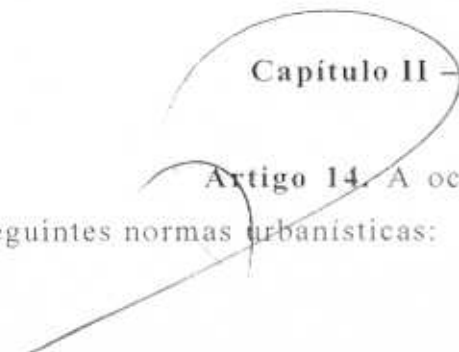
Artigo 11. A Zona Adensável é aquela onde condições ambientais e a infra-estrutura disponível possibilitam um adensamento maior que o previsto na densidade básica e no coeficiente de aproveitamento básico.

Artigo 12. O estoque de Área Edificável será dimensionado de acordo com o uso habitacional (ou não habitacional) e estará vinculado à capacidade da infra-estrutura instalada, do sistema viário e da política urbana municipal expressa nos objetivos e diretrizes desta Lei.

Artigo 13. Os parâmetros básicos, o Perímetro das Zonas Adensáveis e os estoques de área edificável serão revistos a cada dois anos por comissão técnica nomeada pelo Prefeito Municipal, obedecendo os critérios expressos na Planta Genérica de Valores do município.

Capítulo II - Uso e Ocupação do Solo

Artigo 14. A ocupação do solo do município obedecerá as seguintes normas urbanísticas:





Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

I - Taxa de ocupação;

II - Taxa de Impermeabilização;

III - Recuos.

Artigo 15. A Taxa de Ocupação máxima permitida para todos os terrenos contidos na Zona Urbana é de 80% (oitenta por cento) da área do lote.

§ 1º. A Taxa a que se refere o Capítulo deste Artigo corresponde à área máxima do lote a ser ocupado pela construção do pavimento térreo.

§ 2º. A área máxima permitida para os pavimentos construídos no subsolo corresponde a 90% (noventa por cento) da área do lote.

§ 3º. Serão consideradas construções em subsolo aquelas com altura máxima de 1,25m em relação ao nível do meio-fio da calçada, medido do ponto médio à testada do lote.

§ 4º. Não serão computados para efeito de ocupação:

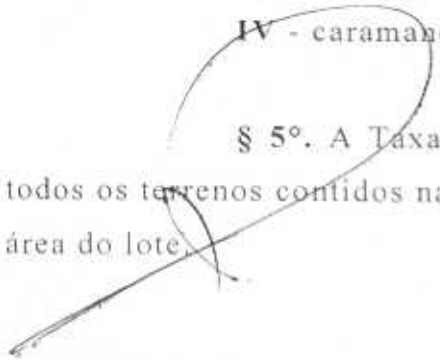
I - pergulados;

II - beirais;

III - marquises; e

IV - caramanchões.

§ 5º. A Taxa de Impermeabilização máxima permitida para todos os terrenos contidos na Zona Urbana é de 90% (noventa por cento) da área do lote.





Prefeitura Municipal de Aguaí

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

Artigo 16. Os usos permitidos na Zona Urbana do Município serão classificados em residencial, comercial, industrial, Institucional e serviços de pequeno, médio e grande porte.

Artigo 17. O Sistema Viário do Município será classificado em Vias Estruturais, Coletoras, Locais e Estradas Rurais,

Artigo 18. Serão considerados empreendimentos de impacto:

I - Aqueles sujeitos à apresentação do EIA-RIMA – Estudo e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente, nos termos da legislação ambiental em vigor;

II - Aqueles com capacidade de reunião de mais de 500 (quinhentas) pessoas simultaneamente.

III - Empreendimentos a serem implantados junto às Zonas de Proteção Ambiental.

IV - Qualquer empreendimento cuja área construída ultrapassar em 2% (dois por cento) o estoque de área edificável prevista para o uso pretendido.

V - Os projetos de loteamento e de expansão urbana.

§ 1º. Os empreendimentos enquadrados nos incisos I a V deste artigo deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para licenças ou autorizações de implantação, construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, conforme previsto nos artigos 36, 37 e 38 da Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2001, denominada O Estatuto da Cidade.



Prefeitura Municipal de Agui

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

§ 2º. Os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV deverão ser realizados necessariamente por responsável técnico ou equipe técnica que desenvolverá um conjunto de estudos, pesquisas, análises e conclusão sobre os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à saúde, conforto ambiental e sustentabilidade da população residente na área e suas proximidades.

§ 3º. Os loteamentos aprovados a partir da promulgação dessa Lei deverão incluir além das obras de infra-estrutura previstas na legislação municipal vigente, as seguintes benfeitorias: a pavimentação do passeio público, arborização, paisagismo, implantação de mobiliário urbano.

Título III – Infra-estrutura urbana e defesa do meio-ambiente

Capítulo I – Infra-estrutura urbana

Artigo 19. O município manterá um cadastro atualizado do Sistema Municipal de Infra-Estrutura Urbana, Abastecimento de Água, Esgoto, Coleta de Lixo e Drenagem Urbana.

Artigo 20. O Programa de Reciclagem de Lixo Urbano será progressivamente implantado e ampliado, até compreender todo o perímetro urbano do município.



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

Artigo 21. Os novos loteamentos deverão apresentar projetos de drenagem e sistemas de retenção temporária e infiltração de águas pluviais.

Capítulo II – Defesa do meio-ambiente

Artigo 22. Os projetos de loteamento e de expansão urbana deverão considerar e respeitar os seguintes elementos:

- I - A topografia e o escoamento das águas;
- II - Preservação das áreas marginais aos cursos d'água;
- III - Proteção às áreas de valor ecológico;
- IV - Proteção dos mananciais e reserva de faixas *non aedificandi* ao longo dos corpos d'água de acordo com a Lei Federal.

Título IV – Instrumentos de política urbana.

Capítulo I – Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Artigo 23. Todo terreno localizado no perímetro urbano com área maior que 1.000 m² (um mil metros quadrados) e que não esteja murado ou cercado, edificado, sub-utilizado ou não utilizado e não habitado estarão sujeitos à aplicação do parcelamento ou utilização compulsórios.

§ 1º. Considera-se sub-utilizado o imóvel que esteja localizado nas Zonas Adensáveis e que possua Coeficiente de Aproveitamento menor que 0,1 (um décimo).



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

§ 2º. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - A notificação dar-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de Gerência Geral ou Administração;

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

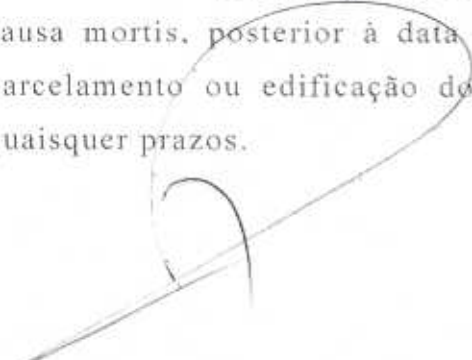
§ 4º. Os prazos a que se refere o *caput* não deverão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - Dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º. Em empreendimento de grande porte, em caráter excepcional, será permitida a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenderá o empreendimento como um todo.

Artigo 24. A transmissão do imóvel, por ato inter-vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento ou edificação do artigo 23 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.





Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

Capítulo II - Do IPTU progressivo no tempo

Artigo 25. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do artigo 23 desta Lei, ou não cumpridas as etapas previstas no § 5º do artigo 23 desta Lei, o município procederá à aplicação do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até cinco anos consecutivos.

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será de 2% (dois por cento) ao ano e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 10% (dez por cento).

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 26.

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

Capítulo III - Da desapropriação com pagamento em títulos

Artigo 26. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme disposto no Capítulo II, Seção IV, Artigo 8.º da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2.001, o Estatuto da Cidade.



Prefeitura Municipal de Aguaí

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação legislativa e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações.

§ 2º - O valor real das indenizações será justo conforme impõe a Constituição Federal.

§ 3º - Os títulos de que trata este artigo não serão liberatórios para pagamento de tributos.

§ 4º - O município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de um ano, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público;

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

§ 6º - Ficam mantidas para o adquirente do imóvel, nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Artigo 23 desta Lei.

Capítulo IV – Do Consórcio Imobiliário

Artigo 27. O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário do imóvel atingido pela obrigação que trata o artigo 23 desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento do consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel de acordo com o Artigo 46 do Capítulo V da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2.001, o Estatuto da Cidade.



Prefeitura Municipal de Aguaí

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 – C. POSTAL 31 – CEP.: 13.860-000 – AGUAÍ - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

Capítulo V – Do direito de superfície

Artigo 28. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, de acordo com o artigo 21 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - O Estatuto da Cidade, devendo para tanto informar através de ofício o Município para que os usos que forem implementados sejam corretamente licenciados e aprovados.

Capítulo VI – Do direito de preempção

Artigo 29. O Poder Público exercerá o direito de preempção de acordo com o disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - O Estatuto da Cidade – para aquisição de imóveis sempre que necessitar de áreas para:

- I - Regularização Fundiária;
- II - Execução de Programas e Projetos Habitacionais de Interesse Social;
- III - Constituição de Reserva Fundiária;
- IV - Ordenamento e Direccionamento da Expansão Urbana;
- V – Implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Capítulo VII - da outorga onerosa do direito de construir



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

Artigo 30. Na Zona Adensável, o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico definido no artigo 7º da presente Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com os artigos 28 e 31, da Seção IX, do Capítulo II da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

Capítulo VIII – Das operações urbanas consorciadas

Artigo 31. O Poder Público poderá delimitar áreas para aplicação de operações consorciadas de acordo com os artigos 32 a 34 da Seção X, do Capítulo II da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e ações 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 e a valorização ambiental.

Capítulo IX – Da transferência do direito de construir

Artigo 32. O potencial construtivo do imóvel contido na Zona de Proteção Ambiental, assim como do imóvel impedido por Lei de utilizar a densidade ou coeficiente de aproveitamento básico, poderá ser transferido, por instrumento público, mediante prévia autorização do Executivo, para imóvel situado na Zona Adensável, onde haja disponibilidade de estoque de área edificável, conforme o disposto no artigo 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.



Prefeitura Municipal de Aguaí

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

Artigo 33. O Poder Público promoverá a Gestão Democrática da cidade, conforme artigos 43, 44 e 45 da Lei Federal nº 10.257 de julho de 2001, denominada O Estatuto da Cidade.

Título V – Do sistema de planejamento e gestão urbana

Artigo 34. Caberá ao Poder Público Municipal, através de sua Assessoria, a responsabilidade pela condução das diretrizes dessa presente Lei.

Parágrafo único. Caberá à Assessoria da Prefeitura as seguintes atividades:

- I -** Coordenação do Plano Diretor e suas reuniões;
- II -** Revisão e Controle dos Estoques de área edificável;
- III -** Emissão de Parecer Técnico sobre os Estudos de Impacto de Vizinhança
- IV -** Promoção de debates, audiências e consultas públicas sobre problemas urbanos;
- V -** Promoção de conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- VI -** Desenvolvimento de programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VII -** Controlar e fiscalizar os usos incômodos, no âmbito do município;
- VIII -** Realizar o controle estatístico do estoque de área edificável das zonas adensáveis com a realização de relatórios semestrais;
- IX -** Avaliação sistemática da aplicação do Plano Diretor;



Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

X - Definição da localização dos equipamentos sociais e coletivos no âmbito do território municipal;

XI - Apresentar e regulamentar, num prazo de um ano após a sua implantação, um levantamento do Estoque de Área Edificável para a Zona Adensável.

Título VI – Do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Capítulo I – Do Conselho Municipal de Planejamento Urbano

Artigo 35. Fica criado o Conselho Municipal de Planejamento Urbano, nos termos do Artigo 170 da Lei Orgânica do Município.

Parágrafo único. As competências e a composição do Conselho Municipal de Planejamento Urbano serão definidas em Decreto a ser emitido pelo Executivo Municipal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da promulgação desta Lei.

Capítulo II - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Artigo 36. Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com a finalidade de apoiar com recursos financeiros a realização de trabalhos, pesquisas, projetos, voltados ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, de acordo com o artigo 3º desta Lei.



Prefeitura Municipal de Aguaí

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

§ 1º. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será constituído com os seguintes recursos:

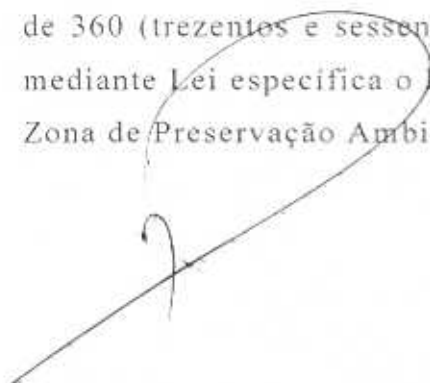
- I - doações de pessoas físicas e jurídicas;
- II - dotações orçamentárias do município;
- III - recursos provenientes da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos do artigo 25 da presente Lei;
- IV - recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir;

§ 2º. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser regulamentado por Decreto específico a ser expedido pelo Executivo Municipal no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da promulgação da presente Lei.

Título VII – Disposições Finais e Transitórias

Artigo 37 - Este Plano Diretor e sua execução ficam sujeitos a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes e será revisto a cada dois anos, mobilizados para tanto os mecanismos de participação previstos na legislação municipal.

Artigo 38. O Poder Executivo Municipal deverá, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da publicação desta Lei, definir mediante Lei específica o limite, a regulamentação e as restrições de uso da Zona de Preservação Ambiental.





Prefeitura Municipal de Aguai

RUA SETE DE SETEMBRO, 22 - C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAI - SP
FONE: (019) 3652-2911 FAX: (019) 3652-1040 - CNPJ: 46.425.229/0001-79

Artigo 39. Será objeto de elaboração de Lei específica, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação desta Lei, o Código de Obras e Edificações do Município de Aguai.

Artigo 40. O Poder Executivo Municipal apresentará à Câmara Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data da publicação desta Lei, projeto de regulamentação de processo de Estudo de Impacto de Vizinhança, fixando critérios para classificação e cumprimento do Artigo 18.

Artigo 41. Os projetos de construções e loteamentos que derem entrada na Prefeitura Municipal no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei, serão analisados, no que couber, de acordo com a legislação anterior.

Artigo 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Artigo 43. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.452, de 20 de dezembro de 1991.

Prefeitura Municipal de Aguai, 17 de novembro de 2006.

SEBASTIAO BIAZZO
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal de Aguai, aos dezessete dias do mês de Novembro de 2006.

Antonio Osório Castilho
Secretário de Gabinete