



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10 / 2022**

**DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ENGENHEIRO COELHO/SP - PMDEC E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA**, Prefeito Municipal de Engenheiro Coelho, Estado de São Paulo,

**USANDO** das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

**TÍTULO I**

**CONCEITUAÇÃO, ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ENGENHEIRO COELHO, SP - PDMEC.**

**CAPÍTULO I  
CONCEITUAÇÃO**

**Art. 1º** Cumprindo o disposto no Art. 182 da Constituição Federal, bem como o Capítulo III da Lei Federal Nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de Engenheiro Coelho - PDMEC.

**Art. 2º** O PDMEC é o instrumento global e estratégico da política municipal de desenvolvimento territorial, integrante do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento, obrigando-se as suas regras e diretrizes a serem observadas e respeitadas pelos agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão do Município de Engenheiro Coelho.

**§1º** O PDMEC, juntamente com planos, programas e projetos setoriais, legislação urbanística e ambiental, Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA, entre outros, constituem o Sistema Municipal de Gestão do Planejamento.

**§2º** O Plano Diretor do Município de Engenheiro Coelho, parte do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento, terá as suas prioridades e diretrizes incorporadas no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e no Orçamento Anual.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Art. 3º** O Plano Diretor deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 (dez) anos, ou ainda, diante das situações abaixo especificadas, devendo suas diretrizes e propostas serem reavaliadas e monitoradas, periodicamente, através dos seguintes indicadores:

- I. Crises econômicas ou de recessão, que ocasionem declínio na produção industrial, no desempenho comercial ou regressão em qualquer um dos setores econômicos que sustentam o desenvolvimento do Município, gerando reestruturação produtiva ou não;
- II. Desativação total ou parcial de espaços que abriguem usos de grande porte, gerando vazios urbanos ou áreas urbanas degradadas;
- III. Após a ocorrência de eventos de desastre ambiental, natural ou ocasionado pelo homem, que afetem de alguma forma o desenvolvimento urbano, ambiental ou econômico do município;
- IV. Quando houver alteração de legislação estadual ou federal que venham a afetar as diretrizes urbanas e ambientais definidas para o Município de Engenheiro Coelho.

**CAPÍTULO II**  
**PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E OBJETIVOS GERAIS**

**Art. 4º** São princípios fundamentais do Plano Diretor do Município de Engenheiro Coelho – PDMEC:

- I. O respeito às funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural;
- II. O direito à cidade sustentável e para todos, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura e ao lazer;
- III. A proteção, preservação e recuperação do ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico;
- IV. A universalização da mobilidade e acessibilidade;
- V. O direito universal à moradia digna;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

- VI. A recuperação dos investimentos do poder público de que tenha resultado na valorização de imóveis urbanos;
- VII. A redução das desigualdades e a inclusão social, através do acesso à renda digna, bens, serviços e políticas sociais, estendidas a toda a população;
- VIII. A democratização dos processos de decisão, planejamento e gestão do município;
- IX. O fortalecimento do poder público nas funções de articulação, planejamento e controle do desenvolvimento integral.

**Art. 5º** Decorrentes dos princípios fundamentais estabelecidos no artigo 3º, são objetivos gerais do Plano Diretor Municipal do Município de Engenheiro Coelho:

- I. Promover e impulsionar o desenvolvimento econômico sustentável, harmonizado com a qualidade de vida da população;
- II. A permanente elevação da qualidade de vida dos munícipes, quanto à educação, à saúde, à cultura, ao lazer, à moradia, à infraestrutura urbana, aos serviços públicos e a equidade social;
- III. A democratização do acesso à terra e à moradia;
- IV. Aumentar a eficiência econômica da cidade, maximizando os benefícios disponíveis à população e minimizando os recursos necessários aos investimentos nas áreas social, ambiental, urbanística e econômica, para os agentes públicos e privados, privilegiando sempre os investimentos geradores de bem-estar social;
- V. Monitorar e conduzir o processo de desenvolvimento urbano econômico e social do município, bem como a eficácia dos instrumentos e propostas contidas no PDMEC, através do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento, estruturado para o controle e o planejamento continuado;
- VI. Democratizar os processos de decisão, planejamento e gestão do município, criando instâncias, mecanismos e incentivos para a efetiva participação da sociedade civil e dos munícipes nas decisões que redundem na transformação urbana;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

VII. Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes dos processos de urbanização;

VIII. Promover o ordenamento territorial, estabelecendo regras e parâmetros para o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como as normas edilícias;

IX. Garantir a todos os munícipes a qualidade do ambiente urbano, através da preservação dos recursos naturais, especialmente os recursos hídricos, do saneamento ambiental, do controle da qualidade do ar, do combate à poluição visual e sonora;

X. Garantir a preservação e recuperação do ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico e paisagístico;

XI. Atender às necessidades de mobilidade e acessibilidade da população, qualificando o sistema viário, as edificações, a circulação de pessoas, o transporte de bens e mercadorias.

## **TÍTULO II**

### **DAS POLÍTICAS PÚBLICAS SETORIAIS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **POLÍTICA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

##### **Seção I**

##### **Agricultura e Agroindústria**

**Art. 6º** São objetivos da política municipal de Agricultura e Agroindústria:

I. A preservação e recuperação do meio ambiente na Zona Rural do município;

II. A fixação da população rural no campo, especialmente os pequenos agricultores;

III. O fomento ao agronegócio, como fonte de renda para o produtor rural e geração de divisas para o município, incentivando a diversificação e agregação de valores nas atividades de agricultura familiar;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

IV. O aprimoramento do sistema de comercialização dos produtos, criando uma forte cadeia produtiva, permitindo o acesso dos agricultores às políticas públicas governamentais.

**Parágrafo único** – As diretrizes e ações estratégicas da política setorial da Agricultura e Agroindústria do município serão definidas pelo Plano Municipal de Desenvolvimento Rural e Sustentável.

**Seção II**  
**Indústria, Comércio e Serviços**

**Art. 7º** São objetivos da política municipal voltada ao incentivo à Indústria, Comércio, Serviços e Turismo:

I. A expansão, o fortalecimento e a diversificação do parque industrial, do comércio e do setor de serviços de Engenheiro Coelho, promovendo a geração de empregos e oportunidades de negócios, preferencialmente para a população residente, e divisas para o município;

II. A expansão do parque universitário e diversificação dos cursos oferecidos, com ênfase nas instituições de ensino superior;

III. O aprimoramento e a qualificação técnica profissional dos cidadãos, visando à sua inserção nas vagas de trabalho de melhor remuneração, bem como ofertar mão de obra local às atividades econômicas em fase de expansão;

IV. Tornar o município atraente para morar, disponibilizando aos seus habitantes oportunidades de emprego local, bem como produtos e serviços diversificados e de qualidade, ofertados pelo comércio e setor de serviços;

V. O fortalecimento da imagem da cidade nos mercados regional, estadual e nacional.

**Art. 8º** A política setorial de Indústria, Comércio, Serviços e Turismo estabelece como diretrizes:

I. Oferecer condições favoráveis aos empresários, comerciantes e prestadores de serviços, já estabelecidos ou novos empreendedores, para investirem em ampliações, diversificação e novos negócios no município;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

II. A disponibilização da infraestrutura para instalação e ampliação de empresas nas diversas atividades econômicas;

III. A ampla e permanente divulgação, em nível regional, das atividades e eventos, voltados a negócios, cultura e de lazer, organizados no município;

IV. A disponibilização de espaços adequados para a realização de eventos de pequeno, médio e grande porte;

V. A criação de pólos de centralidades voltados às atividades diversificadas de comércio, serviços, cultura e lazer;

VI. Viabilizar condições para que a população tenha acesso a cursos de qualificação profissional, em todos os níveis;

VII. Fortalecer a imagem externa do município, nos planos regional, estadual e nacional;

VIII. Estabelecer legislação urbanística voltada a reger a instalação e funcionamento das atividades industriais, comerciais, de prestação de serviços e turismo no município.

**Art. 9º** São ações estratégicas aplicáveis à política municipal de Indústria, Comércio e Serviços.

I. Viabilizar a implantação de novos Distritos Industriais;

II. Apoiar e estimular a iniciativa privada na implantação de loteamentos e condomínios industriais modernos, dotados de toda infraestrutura e instalações adequadas e necessárias às atividades empresariais;

III. Criar e manter atualizado e disponível à população um sistema de informações para subsidiar informar e apoiar as empresas e investidores interessados em se instalar ou ampliar suas atividades no município;

IV. Apoiar a formação de arranjos produtivos locais e regionais, promovendo o adensamento da cadeia produtiva;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

V. Em parceria com as empresas e entidades representativas dos trabalhadores, estimular a realização de programas destinados à qualificação profissional;

VI. Fomentar o associativismo e o cooperativismo;

VII. Incentivar a criação de pólos centralizadores, onde se agrupem atividades correlatas de comércio, serviços, cultura e lazer.

**Seção III**  
**Turismo**

**Art. 10** A Política Pública Municipal de Turismo busca transformar o Município como polo turístico e de eventos regional, fomentando, desenvolvendo e explorando, de forma sustentável, a inter-relação entre a cultura, economia e meio ambiente como fator de interação social.

**Art. 11** São objetivos da política municipal de Turismo:

I. O desenvolvimento do turismo de negócios e eventos técnicos, culturais e de lazer, aproveitando a localização estratégica do município e a escala da população regional;

II. Tornar a cidade um polo atrativo para o turismo ecológico e cicloturismo;

III. Fomentar o turismo nas escolas;

IV. Tornar alguns dos recursos hídricos atrativos de lazer e cultura que promovam a contemplação, atividades náuticas e de educação ambiental.

**Art. 12** A política municipal de Turismo estabelece como diretrizes:

I. Estimular a implementação de melhorias paisagísticas, de infraestrutura e de sinalização turística;

II. Promover a divulgação, em âmbito regional e nacional, dos potenciais e eventos turísticos da cidade;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

III. Fortalecer, integrar e otimizar serviços e pessoal público/privado em relação à atividade turística;

IV. Proporcionar ao turista uma vivência e conhecimento da biodiversidade municipal, utilizando também a atividade turística como uma ferramenta de preservação, conservação e sensibilização ambiental.

**Art. 13** São ações estratégicas aplicáveis à Política Municipal de Turismo:

I. Melhorar a sinalização do sistema viário municipal, em todos os níveis (sinalização de advertência, horizontal de solo, de indicação, de atrativos turísticos, nomes de ruas e logradouros);

II. Implantar o Centro Municipal de Eventos, dotado de infraestrutura com capacidade para receber grandes eventos;

III. Promover e incentivar a realização no município de feiras e exposições, de alcance regional, estadual e nacional;

IV. Criar e qualificar espaços de lazer;

V. Melhorar a mobilidade turística e incentivar o uso de transporte coletivo ou não motorizado;

VI. Elaborar projeto de locação de bicicletas turísticas na região do Parque Linear;

VII. Criar um museu ou espaço para Casa da Memória;

VIII. Elaborar o Plano Municipal de Turismo.

**CAPÍTULO II**  
**POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO E SOCIAL**

**Seção I**  
**Saúde**

**Art. 14** São objetivos da Política Municipal de Saúde para o Município de Engenheiro Coelho:





*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

I. Melhorar a qualidade de vida da população através da adoção de hábitos saudáveis, diminuindo a vulnerabilidade a doenças e agravos, implantando programas da vigilância em saúde na epidemiologia e controle de doenças, aumentando a resolubilidade e a qualidade dos serviços prestados;

II. Melhorar a qualidade e ampliar a oferta de ações e serviços da Vigilância Sanitária do município;

III. Fortalecer a Atenção Básica, ampliando o acesso à saúde para a população da zona urbana e rural de Engenheiro Coelho, melhorando o atendimento integral à saúde;

IV. Implantar o atendimento em saúde mental no município, inserindo ações de saúde mental na atenção básica, e implementando uma política de atenção integral;

V. Ampliar e organizar o atendimento para usuários e trabalhadores do SUS quanto às instalações físicas e equipamentos, transporte de pacientes, apoio logístico e centro de processamento de dados;

VI. Garantir acesso à saúde universal, resolutiva, humanizada e de boa qualidade para a população de Engenheiro Coelho;

VII. Melhorar a qualidade da gestão com captação de recursos para a saúde, bem como as ações de controle social no Município de Engenheiro Coelho.

**Art. 15** As diretrizes e ações estratégicas da Política Setorial da Saúde do município serão tratadas no Plano Municipal de Saúde.

**Seção II**  
**Educação**

**Art. 16** São objetivos da Política Municipal de Educação para o Município de Engenheiro Coelho:

I. Elevar o nível de escolaridade da população, priorizando a erradicação do analfabetismo;

II. Melhorar a qualidade do ensino em todos os níveis;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

III. Reduzir as desigualdades sociais no tocante ao acesso e permanência, com sucesso escolar, na educação pública;

IV. Democratizar o ensino público;

V. Canalizar recursos para atendimento aos professores da rede pública, bibliotecas, material escolar e uniforme;

VI. Buscar parcerias que propiciem o ensino profissionalizante, preparando o aluno para ingressar no mercado de trabalho.

**Art. 17** As diretrizes e ações estratégicas da política setorial da Educação do município serão tratadas no Plano Municipal de Educação.

**Seção III**  
**Promoção Social**

**Art. 18** São objetivos da Política Municipal de Promoção Social:

I. Promover oportunidades para qualificação profissional, emprego e aumento da renda, diminuindo a distância social e os bolsões de pobreza, tornando a sociedade mais igualitária e justa;

II. Obter um tecido urbano socialmente uniforme, caracterizado pela integração entre todas as camadas da população, sem núcleos de pobreza ou regiões estigmatizadas como periferia ou subúrbio;

III. Assegurar à população de baixa renda amplo acesso à promoção e assistência social;

IV. Oferecer, permanentemente, assistência ao idoso, aos desamparados, ao portador de necessidades especiais, à criança, ao adolescente e às suas famílias em situação de risco pessoal ou social;

V. Reduzir os índices de jovens que ingressam no vício das drogas.

**Art. 19** As diretrizes e ações estratégicas necessárias a alcançar os objetivos da política setorial da Promoção Social do município farão parte do Plano Municipal de Assistência Social, a ser elaborado pela Prefeitura Municipal.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Seção IV**  
**Segurança**

**Art. 20** São objetivos da Política Municipal de Segurança:

- I. A redução dos índices de ocorrência de crimes contra a pessoa e contra o patrimônio no município;
- II. Melhorar as condições da segurança na Zona Rural do município;
- III. A redução dos índices de jovens que ingressam na prática do crime;
- IV. O aparelhamento do poder público municipal e a sua integração com as demais esferas de governo e sociedade civil, visando à otimização das ações preventivas, de investigação e gestão;
- V. A redução do tempo decorrido entre a solicitação e o efetivo atendimento, através da adequação do sistema viário municipal às necessidades das viaturas policiais, de socorro e de atendimento médico.

**Art. 21** As diretrizes e ações estratégicas necessárias a alcançar os objetivos da política setorial da Segurança do município farão parte do Plano Integrado de Segurança, a ser elaborado com a coordenação da Prefeitura Municipal e participação da sociedade civil através dos setores envolvidos.

**Seção V**  
**Cultura**

**Art. 22** São objetivos da Política Municipal de Cultura:

- I. A democratização do acesso aos bens culturais, através da ampliação, diversificação e oferta de eventos artísticos e culturais a toda a população do município;
- II. O incentivo à prática de atividades artísticas e culturais, a toda a população, como instrumento de ocupação sadia do tempo livre, visando ao desenvolvimento saudável do corpo e da mente;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

III. A defesa e preservação do patrimônio artístico, histórico e cultural, através do resgate, valorização e registro da história, dos costumes e dos valores culturais do município;

IV. A solidificação do calendário, o engrandecimento e a projeção em nível regional das principais festas folclóricas e populares do município;

V. Oferecer estrutura física e instalações adequadas à realização de eventos e atividades culturais, em todos os níveis e segmentos;

VI. Aperfeiçoar e democratizar a gestão da cultura, potencializando as ações voltadas à captação de recursos e aumentando a efetiva participação da sociedade nos projetos culturais.

**Art. 23** As diretrizes e ações estratégicas necessárias a alcançar os objetivos da política setorial da Cultura no município farão parte do Plano Municipal de Cultura, a ser elaborado com a coordenação da Prefeitura Municipal e participação da sociedade civil através dos setores envolvidos.

**Seção VI**  
**Esportes e lazer**

**Art. 24** São objetivos da Política Municipal de Esportes e Lazer:

I. Incentivar a prática esportiva habitual como atividade educativa complementar, lúdica, auxiliar ao desenvolvimento físico e motor, à manutenção da saúde e da qualidade de vida para todas as idades;

II. Disponibilizar à população de todas as faixas etárias, inclusive aos portadores de necessidades especiais, opções diversificadas em atividades de lazer e recreação voltadas à melhora da auto-estima e do bem estar físico e mental;

III. Oferecer estrutura física, operacional e equipamentos adequados, em quantidade e diversificação, para a prática esportiva nas diversas modalidades esportivas.

**Art. 25** As diretrizes e ações estratégicas necessárias a alcançar os objetivos da política setorial de Esportes e Lazer do município farão parte do Plano Municipal de Esportes e Lazer, a ser elaborado com a coordenação da Prefeitura Municipal e participação da sociedade civil através dos setores envolvidos.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**CAPÍTULO III**  
**POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DO MEIO**  
**AMBIENTE**

**Seção I**  
**Expansão e Desenvolvimento Urbano**

**Subseção I**  
**Urbanização, Uso e Ocupação do Solo.**

**Art. 26** São objetivos da Política Municipal de Uso e Ocupação do Solo:

I. A ordenação do processo de expansão territorial e do desenvolvimento do município de modo a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a proximidade de usos incompatíveis, o desequilíbrio entre a urbanização e a infraestrutura possível de ser implantada;

II. Impedir a proliferação de loteamentos irregulares, especialmente na Zona Rural, que venham a ocupar áreas apropriadas a produção agropecuária, de fundamental importância para a economia do município;

III. Evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, a deterioração de áreas urbanizadas e a degradação do meio ambiente;

IV. Disciplinar a expansão nas regiões propensas à conurbação com os municípios vizinhos, especialmente Limeira e Artur Nogueira;

V. A homogeneização racional do território urbano, minimizando os deslocamentos da população nas atividades de trabalho, moradia, convívio e recreação;

VI. A democratização do uso do espaço urbano, promovendo a oportunidade a toda a população de acesso a lotes dotados de infraestrutura e serviços públicos, projetados com áreas, dimensões e topografia adequada à construção habitacional de qualidade;

VII. A integração dos diversos núcleos e equipamentos localizados externamente à atual mancha urbana, em especial às rodovias SP-332 e SP-147, de modo a evitar prejuízo na mobilidade, quando da expansão urbana.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Art. 27** A Política Municipal de Uso e Ocupação do Solo estabelece como diretrizes:

I. A criação de legislação urbanística completa com vistas a instrumentalizar a administração municipal para o controle do uso do solo e expansão urbana;

II. Inibir a prática da construção clandestina e dos desdobros irregulares de lotes;

III. O estabelecimento de vetores apropriados para o crescimento e desenvolvimento da malha urbana considerando as condições de solo, topografia, hidrografia, obstáculos naturais e construídos;

IV. A reserva de espaços necessários aos equipamentos urbanos e comunitários, bem como para atividades econômicas e demais vocações do município;

V. Evitar o surgimento de assentamentos habitacionais irregulares nas áreas urbanas, de expansão urbana, e rural;

VI. Adensar o perímetro urbano, evitando que a mancha urbana venha a ocupar os espaços das atividades rurais, de vital importância econômica para o município;

VII. Criar e implantar o Sistema Municipal de Gestão de Planejamento.

**Art. 28** São ações estratégicas aplicáveis ao Uso e Ocupação do Solo:

I. Criar Lei Municipal específica para regular o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, estabelecendo os seus parâmetros urbanísticos bem como os vetores de expansão urbana num prazo de 24 (vinte e quatro) meses;

II. Para parcelamento de solo urbano de interesse social, deverá ser utilizada a Lei Municipal nº 1026/2015;

III. Criar Lei Municipal específica referente às normas edilícias – Código de Obras e Edificações, num prazo de 24 (vinte e quatro) meses;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

IV. Permitir a construção verticalizada, respeitadas as condições limites de infraestrutura urbana, mobilidade e legislação específica de que trata o tema;

V. Intensificar a fiscalização sobre as construções realizadas no município, especialmente as irregulares e clandestinas;

VI. Capacitar, os servidores técnicos municipais que compõem a Comissão Permanente de Urbanismo, bem como os demais componentes integrantes do Sistema Municipal de Gestão de Planejamento;

VII. Prever, no zoneamento, áreas destinadas a distritos industriais nas dimensões apropriadas para receber grandes indústrias;

VIII. Estar de forma integrada com as demais políticas, priorizando a mobilidade, a segurança pública, acessibilidade e a função social da cidade e da propriedade.

**Subseção II**  
**Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico**

**Art. 29** São objetivos da Política Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico:

I. A valorização, preservação e revitalização dos bens que compõem o patrimônio histórico-cultural e arquitetônico, naturais ou construídos, que se constituam em referência à memória, à ação ou a identidade incidente sobre segmentos da comunidade coelhense;

II. A sensibilização e conscientização da população para a preservação e valorização dos imóveis e locais de interesse cultural.

**Art. 30** A Política Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico tem como diretrizes:

I. A inclusão cultural de todos os segmentos da população quanto ao real valor do patrimônio histórico-cultural e arquitetônico municipal;

II. O restauro, a conservação e o uso adequado do patrimônio arquitetônico;

III. A compatibilização do desenvolvimento econômico do município com sua identidade cultural.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Art. 31** São ações estratégicas aplicáveis ao Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico:

I. Estimular a restauração e manutenção das características originais das edificações particulares que possuam valor histórico, arquitetônico ou cultural;

II. A restauração e disponibilização à sociedade, com o uso adequado à sua importância, dos imóveis de valor histórico, cultural ou arquitetônico adquiridos pela municipalidade;

III. Desenvolver mapeamento e inventariar, física e historicamente, os bens culturais do município, inclusive aqueles que venham a ser construídos e apresentem relevância;

IV. Promover o uso e gestão do patrimônio cultural e dos sítios históricos, mantendo suas características originais e sua ambiência na paisagem, por meio de legislação específica ou outros instrumentos;

V. Criar e aprimorar programas e incentivos buscando parcerias com outras esferas de governo, bem como da iniciativa privada, viabilizando recursos para a restauração preservação e utilização dos bens de interesse cultural;

VI. Elaborar programas de incentivos fiscais e construtivos para estimular a preservação e utilização dos bens de interesse cultural.

**Subseção III**  
**Habitação**

**Art. 32** São objetivos da Política Municipal de Habitação do município:

I. Garantir a oportunidade de acesso à moradia digna a todos os cidadãos;

II. A qualidade urbana nos bairros, especialmente aqueles onde vive a população de menor renda, disponibilizando e melhorando os serviços públicos, os equipamentos urbanos e as ações dirigidas à construção da boa imagem local;





*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

III. A distribuição homogênea das habitações de interesse social na malha urbana do município, de forma evitar a constituição de bolsões de pobreza e bairros estigmatizados;

IV. Ampliar a oferta de imóveis e lotes, nas diversas tipologias e dimensões, para uso residencial e não residencial.

**Art. 33** A Política Municipal de Habitação do município tem como diretrizes:

I. Disponibilizar as informações referentes às linhas de crédito e oportunidades de acesso à moradia, melhorias habitacionais e urbanísticas vigentes oferecidas pelos diversos agentes, públicos e privados;

II. Coibir as construções e urbanizações clandestinas e irregulares na Zona Urbana e Rural;

III. Apoiar iniciativas, públicas ou privadas, que visem à implantação de habitações de interesse social, respeitando o equilíbrio entre a oferta e a demanda, priorizando sempre a população residente no município;

IV. Realizar ações e obras de melhorias urbanísticas e nos serviços públicos disponíveis nos bairros, especialmente naqueles onde reside a população de menor renda;

V. Controlar a ocupação do solo de modo a evitar a excessiva heterogeneidade da malha urbana.

**Art. 34** São ações estratégicas aplicáveis à Política Municipal de Habitação:

I. Elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social para o município de Engenheiro Coelho e consolidar a Lei 1026/2015 que regula a habitação de interesse social;

II. Criar unidade de atendimento habitacional, para prestar apoio e fornecer informações e orientação sobre os programas habitacionais e linhas de crédito disponíveis no mercado financeiro, bem como benefícios concedidos pelo poder público e pelas instituições da sociedade civil;

III. Intensificar as ações de orientação e fiscalização sobre as construções e assentamentos;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

IV. Buscar parcerias nos governos estadual, federal e nas instituições públicas e voltadas à viabilização de unidades habitacionais, ampliando a sua oferta em todas as tipologias;

V. Estimular o cooperativismo e o associativismo que tenham por objetivo a produção de moradias e melhorias habitacionais e urbanísticas nos bairros;

VI. Criar o programa de fornecimento de planta popular quanto à qualidade e diversificação dos projetos, à orientação técnica para a boa execução da obra e à redução dos custos;

VII. Planejar e incluir no orçamento e plano plurianual as obras e serviços de melhorias urbanísticas e de serviços públicos nos bairros;

VIII. Limitar, na análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo e construção, a concentração excessiva de unidades habitacionais de mesma tipologia ou categoria de uso, de forma a obter maior homogeneidade no tecido urbano, de acordo com parecer da Comissão Permanente de Urbanismo previsto no Artigo nº 116 desta Lei.

**Seção II**  
**Mobilidade**

**Subseção I**  
**Sistema Viário e Transporte Municipal**

**Art. 35** São objetivos da Política Municipal para o Sistema Viário de Transporte Municipal:

I. A garantia da qualidade da circulação e do transporte urbano, proporcionando deslocamentos intraurbanos com maior segurança e conforto, reduzindo tempo de percurso e custos;

II. A boa integração viária entre as partes do município interceptadas pelas rodovias SP 332 e SP 147;

III. A redução dos riscos e dos acidentes de trânsito no espaço urbano e rural do município;

IV. A adoção pelos munícipes, em maior escala, do transporte não motorizado;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

V. A promoção da acessibilidade universal a todos os cidadãos, especialmente aos portadores de necessidades especiais;

VI. A manutenção da qualidade do sistema viário municipal nas áreas a serem urbanizadas contidas nos vetores de desenvolvimento da cidade.

**Subseção II**  
**Logística e Transportes Intermunicipais**

**Art. 36** São objetivos da Política Municipal de Logística e Transportes Intermunicipais:

I. Permitir aos cidadãos coelhenses e visitantes o acesso ao município com conforto e segurança, seja pelo transporte coletivo ou individual;

II. Criar condições competitivas para o abastecimento e escoamento de insumos e da produção industrial e agrícola do município, possibilitando a utilização do sistema logístico multimodal disponível na região.

**Art. 37** As diretrizes e ações estratégicas necessárias a alcançar os objetivos da Política Municipal de Mobilidade do município farão parte do Plano Diretor de Mobilidade, a ser elaborado com a coordenação da Prefeitura Municipal e participação da sociedade civil através dos setores envolvidos.

**Seção III**  
**Meio Ambiente**

**Art. 38** São objetivos da Política Municipal do Meio Ambiente do município:

I. Regulamentar a utilização dos recursos ambientais de interesse local visando à preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida;

II. Estabelecer normas e critérios para o licenciamento de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras e degradadoras;

III. Compatibilizar o desenvolvimento socioeconômico com a conservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico, inclusive para fins de regularização fundiária;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

IV. Definir áreas prioritárias de ação governamental orientadas à qualidade do meio ambiente e ao equilíbrio ecológico, atendendo aos interesses do Município, do Estado e da União;

V. Estabelecer critérios e padrões de qualidade ambiental e de normas relativas ao uso e manejo de recursos ambientais, no âmbito das competências municipais;

VI. Favorecer instrumentos de cooperação em planejamento e atividades intermunicipais vinculadas ao meio ambiente;

VII. Buscar informações e desenvolver pesquisas orientadas para o uso racional de recursos ambientais;

VIII. Estabelecer tratamento diferenciado aos espaços urbanos, procurando respeitar e proteger a pluralidade e as especificidades biológica e cultural de cada ambiente;

IX. Difundir tecnologias de manejo do meio ambiente e divulgar dados e informações ambientais, visando à formação de uma consciência pública sobre a necessidade de preservação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico;

X. Conservar e manter recursos ambientais, com vistas à sua utilização racional e disponibilidade permanente, concorrendo para a manutenção do equilíbrio ecológico propício à vida;

XI. Impor ao infrator ambiental a obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e ao usuário de recursos ambientais a compensação, econômica ou não, pela utilização destes recursos;

XII. Implementar e fomentar a educação ambiental no âmbito municipal;

XIII. Promover o zoneamento ambiental.

**Art. 39** A Política Municipal relativa ao Meio Ambiente do município tem como diretrizes:

I. Cooperação administrativa entre os órgãos integrantes do Sistema Municipal de Meio Ambiente, o Poder Judiciário e os órgãos auxiliares da Justiça;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

II. Cooperação entre o poder público, o setor produtivo e a sociedade civil organizada;

III. Cooperação institucional entre os demais órgãos públicos, de todos os níveis de governo, estimulando a busca de soluções consorciadas ou compartilhadas;

IV. O desenvolvimento de programas de formação e capacitação técnica na área de meio ambiente;

V. Limitação, pelo órgão municipal competente, das atividades poluidoras ou degradadoras visando à recuperação das áreas impactadas ou à manutenção da qualidade ambiental;

VI. A adoção, pelas atividades de qualquer natureza, de meios e sistemas de segurança contra acidentes que acarretem risco à saúde pública ou ao meio ambiente;

VII. A criação de serviços permanentes de segurança e prevenção de acidentes danosos ao meio ambiente;

VIII. A instituição de programas de incentivo à recuperação de vegetação nativa, preferencialmente nas margens e nascentes dos mananciais.

**Art. 40** São ações estratégicas aplicáveis da Política Municipal do Meio Ambiente:

I. Desenvolver amplos e permanentes projetos de educação ambiental, utilizando-se para isso de todos os canais disponíveis;

II. Realizar gestões junto às esferas de governo, entidades públicas, privadas e do terceiro setor, com vistas à recomposição das matas ciliares existentes dentro dos limites do município;

III. Criar, equipar e capacitar equipe municipal responsável pela fiscalização ambiental;

IV. Inserir no cronograma de obras públicas a manutenção e recuperação das áreas e equipamentos de interesse ambiental sob responsabilidade da Prefeitura Municipal;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

V. Criar, através de Lei Municipal específica, o Código Ambiental do Município de Engenheiro Coelho;

VI. Instrumentalizar e capacitar os setores e servidores da administração pública municipal, responsáveis pela fiscalização do cumprimento da legislação, bem como pelo licenciamento das atividades de baixo impacto, quando assumidas pelo município.

**Art.41** Os instrumentos específicos, formas de controle e demais providências relativas ao Meio Ambiente estarão contemplados no Código Municipal do Meio Ambiente.

**Subseção I**  
**Sistema Municipal de Áreas Verdes**

**Art. 42** O Sistema Municipal de Áreas Verdes do município é constituído pelo conjunto de espaços arborizados ou ajardinados, públicos ou privados, composto pelos parques, praças, jardins públicos, áreas verdes dos loteamentos, espaços verdes de acompanhamento do sistema viário, áreas de preservação permanente e as zonas especiais de interesse ambiental presentes dentro do perímetro urbano ou de características urbanas.

**Art. 43** São objetivos da Política Municipal do Sistema Municipal de Áreas Verdes:

I. Atingir e manter o índice de áreas verdes por habitante em, no mínimo, 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) por habitante;

II. Tornar as áreas verdes públicas disponíveis para a população, em condições de uso adequado e compatível com as suas necessidades e a preservação ambiental;

III. Tornar a paisagem urbana mais agradável e confortável através do plantio intenso e manutenção da arborização adequada nas ruas, praças e demais logradouros públicos;

**Art. 44** A Política Municipal do Sistema Municipal de Áreas Verdes tem como diretrizes:

I. Evitar o abandono e o uso indevido das áreas de preservação permanente, especialmente aquelas localizadas no espaço urbano e lindeiras com outros tipos de usos;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

II. Desenvolver projeto e estrutura operacional voltados à ampliação e manutenção da arborização urbana;

III. O controle, o mapeamento e a permanente fiscalização e manutenção das áreas verdes implantadas;

IV. A implantação de novos espaços públicos e áreas de lazer destinadas à população.

**Art. 45** São ações estratégicas aplicáveis ao Sistema Municipal de Áreas Verdes

I. Regulamentar as parcerias entre o setor público e a iniciativa privada para a urbanização e conservação de áreas verdes através dos convênios de adoção de espaços públicos;

II. Consolidar o Plano Municipal de Arborização Urbana;

III. Realizar, permanentemente, obras de manutenção e recuperação das áreas públicas destinadas as áreas verdes;

IV. Ampliar a fiscalização nas áreas verdes, evitando tempestivamente o desvio de uso e ações de degradação;

V. Criar o Parque Linear na região central;

VI. Reservar local para a implantação futura de um parque público de grandes dimensões, destinado às atividades de esportes, cultura e lazer, dentro da área urbana ou de expansão urbana;

VII. Implantar o viveiro municipal de mudas com capacidade para atender os programas municipais de arborização.

**Subseção II**  
**Recursos Hídricos**

**Art. 46** São objetivos da Política Municipal dos Recursos Hídricos:

I. A garantia das condições básicas necessárias ao fornecimento de água potável à população e à viabilização do desenvolvimento econômico do município;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

II. A manutenção em estado original dos cursos d'água e suas nascentes contidas no território municipal.

**Art. 47** A política de Recursos Hídricos do município tem por diretrizes:

I. Realizar ações de inibição à destruição das áreas de preservação permanente nas propriedades públicas e particulares que fazem fundo para os cursos d'água;

II. Estimular a reutilização e o consumo responsável de água;

III. Acompanhar, regulamentar e controlar o uso da água proveniente de outras origens;

IV. Participar efetivamente da gestão intermunicipal das bacias hidrográficas intermunicipais, onde se encontram inseridas as microbacias municipais.

**Art. 48** São ações estratégicas aplicáveis à Política Municipal de Recursos Hídricos:

I. Participar e realizar gestões junto aos Comitês das Bacias Hidrográficas intermunicipais com vistas a participar do processo de recuperação daquelas bacias;

II. Conscientizar permanentemente a população para o uso racional da água tratada, bem como o aproveitamento em usos compatíveis da água pluvial captada e o reuso das águas servidas;

III. Acompanhar e controlar a perfuração e utilização de poços, superficiais ou artesianos, nas propriedades urbanas e rurais;

IV. Inserir na Lei Municipal que trata das normas edilícias regulamentação para o uso de águas pluviais e reutilização de águas servidas, bem como para a abertura de poços superficiais e profundos;

V. Monitorar os principais cursos d'água e nascentes que atravessam ou nascem no município, especialmente o Ribeirão Pinhal onde é realizada a captação, observando a qualidade das águas e o estado de conservação das suas áreas ciliares de proteção;





*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

VI. Realizar campanhas de conscientização junto aos produtores rurais e a população rural em geral enfatizando a preservação das matas ciliares existentes nas suas propriedades.

**Art. 49** Os instrumentos específicos, formas de controle e gerenciamento dos recursos hídricos estarão contemplados no Plano Municipal de Recursos Hídricos.

**Seção IV**  
**Saneamento Básico**

**Subseção I**  
**Água e Esgoto**

**Art. 50** São objetivos da Política Municipal de Saneamento Básico do município:

I. Garantir o fornecimento de água, com qualidade e regularidade, a toda a população do município, mantendo em níveis mínimos as perdas decorrentes dos sistemas de captação, tratamento e distribuição;

II. A coleta, o tratamento adequado e a disposição, sem prejuízo ao meio ambiente, de todo o efluente gerado no município.

**Subseção II**  
**Resíduos Sólidos**

**Art. 51** São objetivos da Política Municipal de Resíduos Sólidos:

I. Minimizar a geração de resíduos incentivando a reciclagem e o reuso;

II. Reduzir os riscos à saúde da população, controlando a insalubridade provocada pela disposição inadequada de resíduos sólidos nos diversos ambientes urbanos;

III. Evitar a instalação de aterros sanitários e de passivos ambientais dentro do território municipal.

**Subseção III**  
**Drenagem Urbana**



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Art. 52** São objetivos da Política Municipal relativa à Drenagem Urbana do município:

- I. Manter sob controle, em níveis sustentáveis, o processo de impermeabilização do solo urbano;
- II. Evitar o surgimento de áreas sujeitas a inundações decorrentes do processo de urbanização;
- III. A redução da carreação dos resíduos urbanos das ruas aos cursos d'água através do sistema de drenagem.

**Art. 53** As diretrizes e ações estratégicas necessárias a alcançar os objetivos da Política Municipal de Saneamento Básico do município farão parte do Plano Municipal de Saneamento Básico, que contemplará também o Plano Geral de Drenagem Urbana e o Plano Integrado de Gestão de Resíduos Sólidos, a ser elaborado sob responsabilidade da Prefeitura Municipal.

**TÍTULO III**  
**PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**Capítulo I**  
**PARAMETRIZAÇÃO DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO.**

**Seção I**  
**Zoneamento**

**Art. 54** O Município de Engenheiro Coelho fica, por esta Lei Complementar, composto por duas Macrozonas (Urbana e Rural) e a subdivisão da Macrozona Urbana em Zonas Específicas de Urbanização:

- I. Macrozona Rural;
- II. Macrozona Urbana;
  - a. Zonas Específicas de Urbanização

**Art. 55** Lei específica fixará, para cada uma delas, as condições de uso e ocupação adequadas.

**Parágrafo único** – O Zoneamento tem por finalidade delimitar e detalhar as Macrozonas do Município de acordo com o grau de urbanização e o padrão de uso e ocupação desejável para as diversas áreas que o compõe, inclusive quando situadas no perímetro rural.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Seção II**  
**Uso do Solo**

**Art. 56** O uso do solo no Município de Engenheiro Coelho será regulamentado pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, a ser elaborada, que obedecerá aos parâmetros e diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar.

**Seção III**  
**Ocupação do Solo**

**Art. 57** A Ocupação do Solo será regulamentada pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e regida, entre outros, pelos seguintes parâmetros urbanísticos reguladores:

- I. Coeficiente de Aproveitamento - C.A.;
- II. Taxa de Ocupação – T.O.;
- III. Taxa de Permeabilidade do Solo – T.P.;
- IV. Área do Lote;
- V. Gabarito Vertical (máxima altura da edificação ou de parte dela);
- VI. Recuos.

**Parágrafo único** – Os parâmetros urbanísticos para Ocupação do Solo na Macrozona Urbana, Macrozona Rural e nas demais zonas e polígonos estabelecidos nesta Lei Complementar deverão constar na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, a ser elaborada.

**Seção IV**  
**Parcelamento do Solo Urbano**

**Art. 58** Deverá ser elaborada a Lei Municipal que regulamenta o parcelamento e a subdivisão do solo urbano, regida pelos parâmetros e ditames contidos neste Plano Diretor, sendo-lhe facultado criar novos parâmetros reguladores mais restritivos.

**Art. 59** Os desmembramentos e desdobros de lotes urbanos em toda a Macrozona Urbana estarão sujeitos aos mesmos parâmetros exigidos para os loteamentos nas suas respectivas zonas.



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho  
Estado de São Paulo – Brasil

Gabinete do Prefeito

**§1º** Para a prévia análise do empreendimento imobiliário deverá o empreendedor solicitar a Certidão de Viabilidade Técnica junto ao Serviço de Água e Esgoto de Engenheiro Coelho – SAEEC.

**§2º** Após a emissão da Certidão de Viabilidade Técnica do SAEEC, deverá o interessado ingressar com o pedido da Certidão de Diretriz junto a Diretoria Municipal de Obras, Mobilidade e Iluminação do município.

**Art. 60** Ao longo das faixas de domínio público, as faixas de reserva deverão seguir os seguintes critérios:

I. Ao longo de ferrovias, rodovias estaduais e municipais, as faixas "*non aedificandi*", deverão ser de mínimo 15 (quinze) metros de cada lado, a partir de sua borda;

II. Ao longo de águas correntes e dormentes, as Áreas de Preservação Permanente (APP) e/ou Áreas de Preservação Ambiental (APA), deverão obedecer ao dimensionamento mínimo de 30 (trinta) metros, a partir de sua borda natural em cada lado de suas margens, podendo ser utilizadas como Sistema de Lazer;

III. Ao longo das APP e APA, as faixas "*non aedificandi*" deverão ter no mínimo 15 (quinze) metros de cada lado;

IV. As faixas "*non aedificandi*", poderão ser utilizadas como Sistema Viário ou Sistema de Lazer;

V. A reserva de faixa "*non aedificandi*" vinculada à dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

**Art. 61** Nos projetos de parcelamento de solo em toda a Macrozona Urbana, realizados pelo poder público ou pela iniciativa privada, não será permitido que lotes privados compartilhem quaisquer de suas divisas com áreas públicas destinadas a Áreas Verdes, Áreas Institucionais, Sistemas de Lazer e Áreas de Preservação Permanente e Ambiental.

**Art. 62** Os projetos de parcelamento de solo em toda a Macrozona Urbana deverão, obrigatoriamente, reservar áreas públicas destinadas ao Sistema Viário, Sistemas de Lazer, Áreas Verdes e Áreas Institucionais, assim estabelecidos:



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

I. Em loteamentos para todos os usos, exceto os de uso industrial:

- a. Mínimo de 20% (vinte por cento) para Sistema Viário;
- b. Mínimo de 10% (dez por cento) para o Sistema de Lazer;
- c. Mínimo de 5% (cinco por cento) para Área Institucional (destinadas a equipamentos comunitários);
- d. Áreas Verdes, conforme estabelecido na Lei Federal 12.651/2012 e Resolução SIMA/SP (Secretaria de Estado de Infraestrutura e Meio Ambiente) nº 80, de 16 outubro 2020.

II. Em loteamentos de Uso Industrial:

- a. Mínimo de 20% (vinte por cento) para Sistema Viário;
- b. Mínimo de 5% (cinco por cento) para Sistema de Lazer;
- c. Mínimo de 5% (cinco por cento) para Área Institucional (destinadas a equipamentos comunitários).

**§1º** Os percentuais estabelecidos neste artigo serão sempre aplicados sobre a área total da gleba a ser parcelada, incluídas as Áreas de Preservação Permanente, se houver.

**§2º** Nos casos em que, obedecidos todos os parâmetros, for à área de projeto a ser ocupada pelo Sistema Viário inferior a 20 % (vinte por cento) do total da gleba a subdividir, a diferença percentual até atingir este valor será convertida em Área Verde e/ou Sistema de Lazer.

**§3º** As áreas destinadas aos Sistemas de Lazer e/ou Áreas Institucionais nos loteamentos destinados a quaisquer usos terão os valores percentuais aumentados em 50% (cinquenta por cento) quando a sua declividade média for superior a 15 % (quinze por cento), não se aceitando terrenos com declividade média superior a 30% (trinta por cento).

**§4º** As áreas destinadas aos Sistemas de Lazer ou Áreas Institucionais não poderão ter área inferior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), e o interior do seu polígono deverá permitir a inscrição de um quadrado com lados de, no mínimo 20,00m (vinte metros).

**§5º** Caberá à Prefeitura Municipal designar os locais das áreas referidas no presente artigo.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Art. 63** Nos planos e projetos de parcelamento de solo ou condomínios horizontais em toda a Macrozona Urbana serão exigidas do empreendedor ou do urbanizador, no mínimo, as seguintes benfeitorias:

- I. Instalação de rede interna de distribuição de água potável;
- II. Instalação do sistema de adução e/ou reservação de água, se constatada a necessidade pelo SAEEC;
- III. Instalação de rede interna de coleta de esgotos sanitários;
- IV. Instalação de rede de afastamento e ou tratamento de esgotos, se constatada a necessidade pelo SAEEC;
- V. Sistema de drenagem, atendendo ao Plano Municipal de Drenagem Urbana;
- VI. Execução de guias e sarjetas;
- VII. Instalação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
- VIII. Instalação do sistema de iluminação pública de acordo com Lei Municipal 1286/2021;
- IX. Pavimentação das vias, conforme especificação fornecida pela Prefeitura Municipal;
- X. Execução das rampas de acessibilidades nos espaços destinados às calçadas, atendendo à NBR 9050 e as especificações fornecidas pela Prefeitura Municipal;
- XI. Arborização de acompanhamento do Sistema Viário, conforme Lei Municipal de Arborização Urbana nº 1271/2021.

**§1º** Todas as benfeitorias exigidas nos incisos de I a XI terão os seus projetos submetidos à análise e aprovação pela Diretoria Municipal de Obras, Mobilidade e Iluminação, pelo Serviço de Água e Esgoto de Engenheiro Coelho – SAEEC e Diretoria do Meio Ambiente.

**§2º** À Prefeitura Municipal é obrigada a exigir do loteador/urbanizador todas as obras de infraestrutura constantes na Certidão



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

de Diretrizes emitida no momento da autorização para implantação do empreendimento, inclusive obras complementares ou contrapartida (outorga), atendendo regulamentação da Lei Federal nº 10257/2001.

**§3º** A Certidão de Conclusão de Obras fica condicionada à expedição de auto constatação para devida conferência.

**Seção V**  
**Da Acessibilidade Urbana**

**Art. 64** A Acessibilidade Urbana deve garantir critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida e a melhoria das condições de circulação em áreas e equipamentos públicos, sempre em conformidade a legislação que rege a matéria, conforme as seguintes diretrizes:

I. Assegurar a efetividade dos direitos dos pedestres, ciclistas, e das pessoas com restrição de mobilidade de circular na cidade com segurança e conforto;

II. Promover a acessibilidade para pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade incorporando o conceito de Desenho Universal, especialmente:

- a) Nos projetos, equipamentos e serviços públicos e de prédios de uso público;
- b) No sistema de transporte público, especialmente nos veículos, nos abrigos, rodoviária, etc.;
- c) Nas comunicações específicas.

III. Promover a eliminação de barreiras que limitem ou impeçam o acesso, a liberdade de movimento e a circulação com segurança nos espaços de uso público;

IV. Promover campanhas, seminários de sensibilização da comunidade e programas de capacitação de técnicos e gestores públicos contemplando o tema da acessibilidade;

V. Incentivar parcerias com entidades públicas e privadas procurando o desenvolvimento de produtos ou serviços direcionados para solução de problemas cotidianos enfrentados pela dificuldade de acessibilidade.



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho  
Estado de São Paulo – Brasil

Gabinete do Prefeito

**Capítulo II**  
**ELEMENTOS ESTRUTURADORES E INTEGRADORES**

**Seção I**  
**Sistema Viário**

**Art. 65** O Sistema Viário Municipal, a ser regulamentado em Lei Municipal específica, deverá prever a classificação das suas vias, quanto às suas características de tráfego, em no mínimo cinco tipos:

- I. Vias Estruturais – Destinadas a interligar os bairros entre si e ao Centro;
- II. Vias Coletoras – Destinadas a interligar as vias estruturais;
- III. Vias Locais – Destinadas ao uso local;
- IV. Ciclovias – Destinadas ao trânsito de bicicletas;
- V. Vias de Pedestres – Destinadas a circulação de pedestres.

**Art. 66** Não será permitida, em toda a Macrozona Urbana, a implantação de vias públicas com largura, incluídos os passeios, inferior a 14,00 m (quatorze metros) e calçadas com largura nunca inferior a 2,00 m (dois metros) e o leito carroçável nunca inferior à largura de 10,00 m (dez metros).

**Art. 67** Nos projetos de urbanização e parcelamento de solo, as diretrizes do Sistema Viário serão submetidas à avaliação dos técnicos da Prefeitura Municipal que poderão rejeitá-lo ou exigir mudanças necessárias ao atendimento dos objetivos e parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor Municipal e no Plano Diretor de Mobilidade.

**Parágrafo único** – Nos projetos de parcelamento do solo, as vias projetadas não deverão interromper a continuidade daquelas existentes e, nos casos sem prejuízo aos limites estabelecidos, não poderão ter larguras inferiores às das vias em que se dará o alinhamento da continuidade.

**Art. 68** Os projetos de parcelamento de solo deverão prever, em todo sistema viário, condições de acessibilidade aos portadores de necessidades especiais, a serem normatizadas pelo Plano Diretor de Mobilidade, atendendo a Legislação Federal e a Norma Técnica NBR9050.





*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Art. 69** Os proprietários dos lotes ou de edificações que construírem ou reformarem o seu imóvel, a partir da vigência desta Lei Municipal, deverão executar nos trechos do passeio público limítrofes com a sua propriedade as adaptações necessárias à acessibilidade universal, que estejam previstas no Plano Diretor de Mobilidade.

**Parágrafo único** - O Código de Obras e Edificações e/ou a Lei de Parcelamento do Solo Urbano estabelecerão a forma de aplicação da exigência deste artigo.

**Art. 70** Os licenciamentos de edificações para todos os usos, deverão exigir a previsão de reserva de vagas para veículos automotores em quantidades mínimas de acordo com o uso, a serem determinadas pelo Plano Diretor de Mobilidade e regulamentadas pelo Código de Obras e Edificações.

**Art. 71** Os demais gabaritos, diretrizes e parâmetros referentes ao Sistema Viário serão regulamentados pela Lei Municipal que instituirá o Plano Diretor de Mobilidade, atendendo aos princípios deste Plano Diretor Municipal.

**Seção II**  
**Áreas Verdes**

**Art. 72** Quando ocorrer urbanização ou parcelamento do solo, a arborização do sistema viário e o paisagismo nas áreas destinadas a Sistemas de Lazer e/ou Áreas Verdes, atenderão ao Plano Municipal de Arborização Urbana, conforme Lei Municipal 1271/2021, sendo os seus projetos submetidos à análise e aprovação da Prefeitura Municipal.

**Art. 73** Quando da ocupação das Áreas Verdes, destinadas a Sistemas de Lazer, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da sua área total deverá ficar livre de construções, destinada a implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

**Art. 74** Nos projetos de construção ou reforma licenciados pela Prefeitura Municipal em lotes já urbanizados, será exigido do requerente o plantio de árvores nos passeios públicos limítrofes com o seu imóvel, atendendo ao Plano Municipal de Arborização Urbana, conforme Lei Municipal 1271/2021.

**Parágrafo único** – Ficam dispensados do cumprimento desta exigência os imóveis cujos passeios já possuam arborização, bem como aqueles em que se comprove seja ela prejudicial à rede elétrica ou interferir na mobilidade ou paisagem urbana.



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho  
Estado de São Paulo – Brasil

Gabinete do Prefeito

**Seção III**  
**Habitação**

**Art. 75** Será permitida a urbanização de loteamentos e a implantação de empreendimentos habitacionais horizontais de interesse social, destinados à população de baixa renda, para comercialização dos seus lotes ou unidades residenciais, conforme regulamentado pela Lei Municipal 1026/2015.

**Parágrafo único** – O loteamento e/ou empreendimento imobiliário, para ser considerado de interesse social, será submetido à avaliação do corpo técnico da Prefeitura Municipal, pela Comissão Permanente de Urbanismo e COMDEMA (Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente).

**Art. 76** Os loteamentos e/ou empreendimentos de interesse social deverão ter lotes com área mínima de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 7,00 m (sete metros), podendo ser implantados na Zona Residencial 1 (ZR 1), Zona Residencial 3 (ZR 3) e nas Zonas Mistas 1 e 2, e atendendo todas as normas da Lei Municipal nº 1026/2015.

**TÍTULO IV**  
**INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 77** O planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano do município de Engenheiro Coelho utilizar-se-ão dos seguintes instrumentos, entre outros seguindo legislação federal e estadual pertinentes:

I. De Planejamento Administrativo e Financeiro:

- a) Plano Plurianual – P.P.A.;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias – L.D.O.;
- c) Lei de Orçamento Anual – L.O.A.;
- d) Planos, programas e projetos setoriais;
- e) Programas, projetos e planos especiais de urbanização;

II. De Instrumentos Jurídicos e Urbanísticos:

- a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

- d) Arrecadação de bem vago;
- e) Consórcio imobiliário;
- f) Direito de preempção;
- g) Outorga onerosa do direito de construir;
- h) Transferência do potencial construtivo;
- i) Operações urbanas consorciadas;
- j) Direito de superfície;
- k) Estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV;
- l) Tombamento.

**Parágrafo único** - Os instrumentos administrativos, jurídicos e urbanísticos citados nos incisos I, II, previstos na Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001 e na presente Lei Complementar, poderão também ser ampliados e regulamentados através de Lei Municipal específica.

**Capítulo I**  
**INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS**

**Seção I**  
**Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

**Art. 78** São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos dos artigos 5º e 6º da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Zona Urbana do município.

**Art. 79** A implementação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória do solo urbano objetiva:

- I. Otimizar a ocupação nas regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos;
- II. Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;
- III. Combater o processo de periferização;
- IV. Combater a retenção especulativa de imóvel urbano;
- V. Inibir a expansão urbana nas áreas não dotadas de infraestrutura e ambientalmente frágeis;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

VI. Combater a deterioração do patrimônio cultural.

**Art. 80** A identificação das áreas passíveis da aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, assim como a regulamentação para a sua aplicação, ocorrerão através de Lei municipal específica.

**Seção II**  
**Do IPTU Progressivo no tempo**

**Art. 81** Em caso de descumprimento do artigo 78 desta Lei Complementar deverá o Poder Público Municipal exigir do proprietário do solo urbano não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo.

**§1º** O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15 % (quinze 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 de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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

**Seção III**  
**Da Desapropriação Sanção com Título da Dívida Pública**

**Art. 82** A desapropriação com títulos da dívida pública visa sancionar o proprietário do imóvel urbano que não atender às determinações legais para garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana.

**Art. 83** É facultado ao Poder Público Municipal, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento de títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Seção IV**  
**Arrecadação de Bem Vago**

**Art. 84** O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

**Parágrafo único** – Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

**Seção V**  
**Do Consórcio Imobiliário**

**Art. 85** O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público Municipal e a iniciativa privada, para fins de urbanização.

**§1º** Como forma de viabilização do Consórcio Imobiliário, o proprietário deverá transferir ao Poder Público Municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**§2º** O Poder Público Municipal deverá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos do caput deste artigo, direta ou indiretamente, de conformidade com a legislação de regência da matéria.

**§3º** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor de mercado do imóvel antes da execução das obras.

**§4º** O consórcio imobiliário deverá ser formalizado por contrato e registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente.

**Art. 86** O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel, enquadrado nos casos estabelecidos nesta subseção, a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

**Seção VI**



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Direito de Preempção**

**Art. 87** O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

**Art. 88** O Direito de Preempção poderá ser aplicado em todo o território municipal, normalizado por Lei específica, sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas destinadas a:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação e proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Seção VII**

**Outorga Onerosa do Direito de Construir**

**Art. 89** O poder Público Municipal poderá, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário, outorgar onerosamente o direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento, estabelecido para a zona ou polígono.

**Art. 90** A contrapartida poderá ser em moeda corrente ou pela doação de imóveis ao Poder Público Municipal ou por obras de infraestrutura destinadas a melhorias urbanísticas, em equivalente valor estabelecido.

**Art. 91** A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser aplicada na Zona Urbana mediante Lei municipal específica que definirá as demais condições para a sua aplicação, conforme as disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.

**Seção VIII**

**Da Transferência do Potencial Construtivo**



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Art. 92** O direito de construir do proprietário de imóvel é limitado aos índices construtivos estabelecidos pela legislação própria, pelas determinações do Plano Diretor e pelas demais legislações urbanísticas.

**Art. 93** O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel, privado ou público, a exercer em outro local ou no mesmo local o direito de construir, ou ainda aliená-lo, mediante escritura pública, quando o imóvel for necessário para:

I. Implantação de equipamentos urbanos, comunitários e melhoramentos viários;

II. Preservação, desde que seja considerado de interesse cultural, ambiental e paisagístico;

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

**Parágrafo único** – O volume construtivo, base de cálculo e demais critérios necessários à aplicação da transferência de potencial construtivo serão definidos em regulamento.

**Art. 94** As áreas que receberem transferência de potencial construtivo deverão ser controladas para verificação de seu adensamento, levando-se em conta a infraestrutura do local, conforme legislação própria.

**Seção IX**  
**Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 95** Operação urbana consorciada define-se como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área ou região transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

**Art. 96** O poder Público Municipal fica autorizado a realizar operações urbanas consorciadas em toda a Zona Urbana mediante Lei municipal específica que estabelecerá as condições da aplicação, respeitando os artigos 32, 33 e 34 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Seção X**  
**Consórcio Imobiliário**

**Art. 97** O poder Público Municipal poderá aplicar o Consórcio Imobiliário, além das situações previstas no artigo 46 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, para viabilizar empreendimentos de interesse social, de desenvolvimento econômico e urbanístico.

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

**Art. 98** O Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado na Zona Urbana e sua aplicação será regulamentada por Lei municipal específica.

**Seção XI**  
**Do Direito de Superfície**

**Art. 99** O Poder Público Municipal poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado, onerosamente, mediante escritura pública registrada no Ofício de registro de imóveis, observada as normas licitatórias.

**Parágrafo único** – O direito de superfície entre particulares deverá atender à legislação federal de regência.

**Seção XII**  
**Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 100** Os empreendimentos ou atividades consideradas de impacto urbanístico, a serem definidas pela Lei de Uso e Ocupação de Solo, dependerão de Estudo de Impacto de Vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

**Art. 101** O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, as seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;





*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. Propagação sonora.

**Parágrafo único** – Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança ficarão disponíveis à consulta pública à população interessada.

**Art. 102** O Estudo de Impacto de Vizinhança poderá ser aplicado em toda a Zona Urbana regulamentado pela Lei municipal que trata do Uso e Ocupação do Solo.

**Seção XIII**  
**Tombamento**

**Art. 103** A preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural do município de Engenheiro Coelho é dever de todos os seus cidadãos.

**Art. 104** O Patrimônio Histórico, Cultural e Natural do Município de Engenheiro Coelho é constituído por bens móveis e imóveis, de natureza material ou imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, existentes em seu território e cuja preservação seja de interesse público, dado o seu valor histórico, artístico, ecológico, bibliográfico, documental, religioso, folclórico, etnográfico, arqueológico, paleontológico, paisagístico, turístico ou científico.

**Art. 105** O Poder Público Municipal dispensará proteção especial ao patrimônio histórico, cultural e natural do Município, segundo os preceitos de Lei específica a ser regulamentada.

**CAPÍTULO II**  
**DOS INSTRUMENTOS PARA PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**Art. 106** Para fins desta Lei Complementar consideram-se instrumentos de regularização fundiária os procedimentos aplicáveis à REURB (Regularização Fundiária Urbana), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e para produção de habitação e loteamentos populares.

**Art. 107** Os instrumentos mencionados neste Capítulo e os demais instrumentos de regularização fundiária reger-se-ão pela legislação municipal e federal que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

**Seção I**  
**Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano**

**Art. 108** O Usucapião de imóvel urbano observará a Legislação Federal de regência.

**Subseção II**  
**Das Zonas de Especial Interesse Social**

**Art. 109** A Zona Especial de Interesse Social é um instrumento urbanístico que se constitui de áreas para a promoção de regularização fundiária e produção de habitação e loteamento populares destinados à população de baixa renda.

**§1º** Lei Municipal, com fulcro neste Plano Diretor, estabelecerá os critérios para delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social e do conteúdo mínimo dos Planos Urbanísticos.

**§2º** Deverá ser elaborado um Plano Urbanístico próprio para cada área caracterizada como ZEIS.

**§3º** O processo de elaboração do Plano Urbanístico para regularização fundiária deverá ser participativo.

**Art. 110** A instituição de Zonas Especiais de Interesse Social dentro do Município de Engenheiro Coelho será permitida apenas nos casos de cumprimento dos objetivos dispostos nesta Lei Complementar e desde que obedecidos os critérios estabelecidos em Lei Municipal específica.

**Seção II**  
**Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia**

**Art. 111** Aquele que até 22 de dezembro de 2016 possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana,



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Parágrafo único** – O Direito Especial de Uso para Fins de Moradia será concedido somente àqueles que não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**Seção III**  
**Da Concessão de Direito Real de Uso**

**Art. 112** A Concessão do Direito Real de Uso será aplicada em programas e projetos habitacionais de interesse específico, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública que constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contrato de financiamentos habitacionais.

**Parágrafo único** – A Concessão do Direito Real de Uso rege-se pela legislação que lhe é própria.

**Capítulo III**  
**DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO DO PLANEJAMENTO**

**Art. 113** Fica criado o Sistema Municipal de Gestão do Planejamento, com o objetivo de desenvolver o processo contínuo e eficaz de planejamento e gestão das políticas municipais.

**Art. 114** O Sistema Municipal de Gestão do Planejamento será composto por:

- I. Plano Diretor Municipal;
- II. Planos Diretores da Região Metropolitana;
- III. Legislação Urbanística Municipal;
- IV. Planos Municipais;
- V. Sistema Municipal de Dados e Informações;
- VI. Plano Plurianual;
- VII. Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- VIII. Comissão Permanente de Urbanismo, criado nesta Lei;
- IX. Conselhos Municipais;
- X. Conferência Municipal da Cidade;
- XI. Orçamento Participativo;
- XII. Audiências Públicas.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Art. 115** O Sistema Municipal de Gestão do Planejamento tem por objetivos criar canais que permitam a participação da sociedade na gestão municipal da política urbana, contribuir para a sua eficácia e introduzir um processo contínuo de monitorização, atualização e revisão do Plano Diretor Municipal.

**Seção I**  
**Comissão Permanente de Urbanismo**

**Art. 116** Fica criada a Comissão Permanente de Urbanismo com capacidade e poderes para emitir pareceres sobre aprovação de projetos de construção, de urbanização, de parcelamento de solo, de empreendimentos de impacto públicos e privados, bem como estudos de impacto de vizinhança, Alocação de Equipamentos Públicos e legislação urbanística municipal.

**Art. 117** A Comissão Permanente de Urbanismo será constituída por 05 (cinco) servidores públicos municipais, efetivos, sendo engenheiros civis ou arquitetos, devidamente registrados nos respectivos conselhos, nomeados pelo prefeito municipal através de decreto, e serão remunerados de acordo com regimento do Estatuto do Servidor Público Municipal local.

**Parágrafo único** – Na insuficiência de servidores públicos efetivos com registro no CREA ou CAU, poderá o prefeito municipal nomear outros servidores sem o devido registro para complementar o total do quadro de 05 membros.

**Art. 118** A Comissão Permanente de Urbanismo terá as seguintes atribuições deliberativa:

- I. Analisar, emitir parecer, exigências e aprovar:
  - a. Urbanização e parcelamento do solo em geral;
  - b. Empreendimentos de conjuntos superpostos, habitacionais plurifamiliares, comerciais, industriais e de prestação de serviços;
  - c. Empreendimentos em sistema de condomínio;
  - d. Empreendimentos de interesse social, de todo o tipo;
  - e. Os planos de urbanização realizados em operações urbanas consorciadas e consórcios imobiliários;
  - f. A implantação de atividades incômodas e a exigência de ações mitigadoras;



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho  
Estado de São Paulo – Brasil

Gabinete do Prefeito

g. Empreendimentos que exijam Estudo de Impacto de Vizinhança.

II. Propor alterações na legislação urbanística municipal, nela incluído o Plano Diretor Municipal;

III. Elaborar normas e regimento interno, necessários ao desempenho das suas funções;

IV. Analisar e emitir pareceres quanto à alocação e implantação de equipamentos de uso institucional;

V. Subsidiar tecnicamente os demais órgãos da municipalidade nos temas relacionados ao urbanismo e sua legislação.

**Art. 119** A regulamentação das atividades, bem como a nomeação e composição da Comissão Permanente de Urbanismo ocorrerá através de decreto do poder executivo municipal.

## Seção II

### Dos Instrumentos de Democratização da Gestão Municipal

**Art. 120** A participação da população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público, mediante a convocação obrigatória das entidades da sociedade civil e dos cidadãos, especialmente daqueles que serão diretamente atingidos por decisões e atos tomados nos termos da presente Lei Complementar.

**Parágrafo único** – A convocação será vinculada pelos meios de comunicação como, jornal, mídias digitais, etc. Devendo constar da informação o local, o dia, o horário e o assunto respectivo da reunião.

## Subseção I

### Das Audiências Públicas

**Art. 121** A Audiência Pública é um instituto de participação administrativa, aberta a toda população, visando à legitimidade da ação administrativa por meio da qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que possam conduzir o Poder Público a uma decisão de maior aceitação consensual.

**Art. 122** Ainda que com caráter consultivo, as audiências públicas implicam no dever de motivação do administrador quando da tomada das decisões em face dos debates realizados.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Art. 123** Serão realizadas Audiências Públicas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente danosos em seu entorno e no caso de alteração do:

- I. Plano Diretor;
- II. Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III. Código de Obras e Edificações;
- IV. Código de Parcelamento;
- V. Código de Meio Ambiente;
- VI. Planos Municipais;
- VII. Demais códigos complementares ao Plano Diretor;

**§1º** Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de sete dias da data da realização da respectiva audiência pública.

**§2º** As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas, quando possível, para acesso e divulgação públicos.

**§3º** Após audiência pública a legislação ou planos deverão ser aprovados pelo Conselho respectivo, quando houver.

**Subseção II**  
**Dos Conselhos**

**Art. 124** A participação da população na gestão municipal se dará, também, por meio de Conselhos Municipais Setoriais.

**Art. 125** São atribuições gerais de todos os Conselhos Municipais, dentro de suas competências:

- I. Participar de todas as etapas do processo de planejamento do Município;
- II. Analisar e propor medidas de concretização de políticas setoriais;
- III. Participar da aplicação de recursos conforme ações previstas no Plano Diretor;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

IV. Solicitar ao Poder Público a realização de audiências públicas, debates, conferências e consultas públicas, no âmbito de suas competências e conforme determinação legal.

**Seção III**  
**Sistema Municipal de Dados e Informações**

**Art. 126** O Sistema Municipal de Dados e Informações têm por objetivo coletar, sistematizar, atualizar e tornar disponível a quem interessar o conjunto de informações necessárias ao planejamento, implementação, monitoramento e avaliação da política de desenvolvimento econômico social e urbano.

**Parágrafo único** – O Sistema Municipal de Informações deverá conter e manter atualizados dados, informações e demais indicadores urbanísticos, físico-territoriais, ambientais, imobiliários, administrativos, econômicos, financeiros, patrimoniais, sociais, e outros de interesse do município.

**Art. 127** O Sistema Municipal de Informações deverá obedecer aos princípios:

I. Da simplificação, eficácia, clareza, precisão, segurança e economicidade, evitando a duplicidade de atos ou o descompasso entre a atualização e a necessidade dos dados obtidos;

II. Da democratização, publicidade e disponibilização das informações sistematizadas.

**Art. 128** O Sistema Municipal de Informações será regulamentado através de decreto do poder executivo municipal.

**Seção IV**  
**Legislação Urbanística Municipal**

**Art. 129** A Legislação Urbanística Municipal será composta, entre outras, pelas seguintes Leis:

- I. Plano Diretor Municipal;
- II. Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III. Lei de Parcelamento do Solo Urbano;



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

- IV. Código de Obras e Edificações;
- V. Código do Meio Ambiente;
- VI. Lei Municipal 1026/2015 que regula Habitação e Loteamentos de Interesse Social;
- VII. Lei que regula o Plano Viário do Município;

**§1º** O poder executivo encaminhará à Câmara Municipal, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses após a publicação desta Lei Municipal Complementar, as Leis relacionadas nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII do caput deste artigo.

**Seção V**  
**Planos Municipais**

**Art. 130** Os Planos Municipais que compõem o Sistema Municipal de Gestão do Planejamento são:

- I. Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- II. Plano Municipal de Saúde;
- III. Plano Municipal de Educação;
- IV. Plano Municipal de Assistência Social;
- V. Plano Integrado de Segurança Pública;
- VI. Plano Municipal de Cultura;
- VII. Plano Municipal de Esportes e Lazer;
- VIII. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- IX. Plano Diretor de Mobilidade;
- X. Plano Municipal de Arborização Urbana;
- XI. Plano Municipal de Saneamento Básico, que incluirá o Plano de Drenagem Urbana e o Plano integrado de gestão de resíduos sólidos.

**§1º** Os Planos Municipais inexistentes nesta data, constantes no artigo 135 deverão ser elaborados no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de aprovação desta Lei.

**§2º** Todos os Planos Municipais, mesmo aqueles em vigor, deverão prever nos seus textos prazos para revisões não superiores a 5 (cinco) anos.

**TÍTULO V**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 131** Os instrumentos de gestão urbana, que consistem de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Direito de Preempção, Operações





Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho  
Estado de São Paulo – Brasil

Gabinete do Prefeito

Urbanas Consorciadas, Consórcio Imobiliário, Urbanização Edificação e Utilização Compulsórios necessitarão, para a sua aplicação, de legislação regulamentadora.

**Art. 132** As certidões emitidas pelos órgãos da municipalidade antes desta Lei Complementar entrar em vigor terão sua eficácia dentro dos prazos de validade nela estabelecidos.

**Art. 133** Os prazos máximos para a viabilização das ações estratégicas contidas nesta Lei, que não façam parte de Planos Municipais, coincidirão com a revisão do Plano Diretor Municipal.

**Art. 134** Faz parte integrante desta Lei Municipal Complementar:

- I. ANEXO I Glossário
- II. ANEXO II Sistema Viário Municipal;
- III. ANEXO III Microbacias Hidrográficas;

**Art. 135** Esta Lei Municipal Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 136** Ficam revogadas todas as demais Leis e Decretos que estabeleçam disposições em contrário, em especial as Leis Complementares nº 11/2012, 05/2015, 06/2015, 15/2016, 24/2016 e 08/2018, bem como a Lei nº 959/2014.

Engenheiro Coelho, 25 de março de 2022.

  
**ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA**  
Prefeito Municipal



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**ANEXO I**

**GLOSSÁRIO**

**Área “non aedificandi”:**

Áreas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico, de acordo com o interesse coletivo.

**Audiência Pública:**

Instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre planos e projetos, onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas para a população interessada que será atingida pela decisão administrativa.

**Coefficiente de Aproveitamento:**

Coefficiente que, multiplicado pela área total do lote, definirá a área máxima de construção permitida para aquele lote.

**Coefficiente de Aproveitamento Máximo:**

Coefficiente que, multiplicado pela área total do lote, definirá a área de construção máxima para aquele lote, depois de ocorrida a outorga onerosa do direito de construir.

**Taxa de Ocupação:**

Percentual obtido pela relação entre a área da projeção da edificação e a área total do lote.

**Taxa de Permeabilidade:**

Percentual obtido pela relação entre a área permeável (sem pavimentação) e a área total do terreno.

**Consórcio Imobiliário:**

É a forma de viabilização de planos de urbanização, ou edificação, onde o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

**Direito de Preempção:** Se o Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades elencadas no Art. 26 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

**Estudo de Impacto de Vizinhança:**

Instrumento preventivo do Poder Público Municipal destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

**Gleba:**

Terreno antes de ser submetido ao processo completo de parcelamento do solo.

**Lote:**

O terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei municipal para a zona em que se localize.

**Loteamento:**

A subdivisão de uma determinada gleba em lotes destinados à edificação, onde ocorre a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Parcelamento do Solo:**

Regido pela Lei 6.766/79 e suas alterações posteriores, podendo ser realizado através de loteamento ou desmembramento.

**Parcelamento Irregular:**

É aquele que tenha sido implantado em desacordo com os planos aprovados ou sem autorização do Poder Executivo.

**Desmembramento:**

É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação daqueles já existentes.

**Desdobro:**

É a divisão de um lote em dois outros, ambos com saída para o logradouro público, atendendo os requisitos urbanísticos, sem gerar interferências no sistema viário existente.

**Operações Urbanas Consorciadas:**

Conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área



*Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho*  
*Estado de São Paulo – Brasil*

Gabinete do Prefeito

transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Outorga Onerosa do Direito de Construir:**

Instrumento que permite ao Poder Público autorizar o particular a realizar uma construção acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida.

**Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios:**

Sanção imposta pelo Poder Público Municipal ao proprietário do imóvel que deixou de realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos deste Plano Diretor e Lei Municipal específica.

**Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico do**

**Município:**

Conjunto de bens imóveis existentes em seu território que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

**Tombamento:**

Regulação administrativa a que estão sujeitos os bens que compõe o patrimônio histórico, cultural e paisagístico do município, cuja conservação e proteção venha a ser de interesse público.



CÓPIA

Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho  
Estado de São Paulo – Brasil

Gabinete do Prefeito

Sexta-Feira, 25 de março de 2022.

**MENSAGEM Nº / 2022**


Senhor Presidente;

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, para ser submetido à elevada apreciação dessa colenda Câmara, em **REGIME DE URGÊNCIA**, o incluso projeto de lei, que visa à devida autorização legislativa, para que **DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ENGENHEIRO COELHO/SP - PMDEC E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Esperando uma vez mais contar com o beneplácito dos nobres Edis que compõem essa conspícua Casa de Lei, na aprovação da matéria como nela se contém e declara.

Ao ensejo, renovamos a Vossa Excelência e a seus pares de vereança votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

  
**ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA**  
Prefeito do Município

Excelentíssimo Senhor  
Vereador **ADARI DONIZETE DA SILVA**  
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal  
**N E S T A**