



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

LEI Nº 1.519 DE 07 DE JUNHO DE 2018

“Que institui o Plano Diretor da cidade de Mariápolis”.

VALDIR DANTAS DE FIGUEIREDO, Prefeito Municipal de Mariápolis, Estado de São Paulo, **faz saber** que a Câmara Municipal **APROVOU**, e ele **SANCIONA E PROMULGA**, a seguinte Lei com a redação final.

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, OBJETIVOS GERAIS E DIRETRIZES ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º - O Plano Diretor do Município de Mariápolis, abrangendo a totalidade do território do Município, é instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e rural e fundamenta-se no pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantia do bem-estar e da dignidade dos cidadãos, desenvolvimento econômico, justiça social, erradicação da pobreza e da marginalização, proteção e preservação do meio ambiente, em conformidade com os ditames dos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e fundamentado também na Lei 6.766/79 (Parcelamento de Solo) e no Código Sanitário Estadual Decreto n.º 12.342, de 27 de setembro de 1978 e Lei 10.083, de 23 de setembro de 1998, referente as normativas para aprovação de projetos de edificações e outras tipologias construtivas, com as especificidades para este Município contidas neste Plano Diretor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

Parágrafo único. O Poder Público Municipal promoverá suas atividades e ações, bem como coordenará as atividades e ações de particulares, consoante as diretrizes dispostas na presente Lei.

Art. 2º - O Plano Diretor rege-se pelos seguintes princípios fundamentais:

- I) Função social da Cidade;
- II) Função social da Propriedade;
- III) Sustentabilidade;
- IV) Gestão Democrática e Participativa.

Art. 3º - A função social da cidade caracteriza-se pelo uso racional e adequado da propriedade urbana subordinada aos interesses da coletividade, pelo uso adequado e sustentável dos recursos naturais e pela preservação do meio ambiente, assegurado, para as presentes e futuras gerações, o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

Art. 4º - A propriedade cumpre sua função social quando atende as exigências do bem-estar social, através da racionalização do aproveitamento, compatível com a capacidade de oferecimento dos serviços públicos essenciais, especialmente:

- I) Atendimento às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade devida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e o desenvolvimento econômico;
- II) Compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- III) Compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;
- IV) Compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

Art. 5º - Sustentabilidade caracteriza-se pela promoção do desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, reduzindo as desigualdades sociais, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Art. 6º - A gestão democrática se dará por meio da participação do cidadão e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, sem prejuízo da utilização do referendo, do plebiscito e da



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

iniciativa popular de projetos de lei de interesse específico do Município, da cidade ou de bairros.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 7º - São objetivos gerais do Plano Diretor do Município:

I) Promover o desenvolvimento sustentável, a justa distribuição das riquezas e a equidade social no Município;

II) Elevar a qualidade do ambiente urbano, preservar e proteger os recursos naturais e a memória histórica e cultural;

III) Promover a distribuição dos usos e intensidades de ocupação do solo de forma compatível com o meio ambiente, o sistema viário, a infraestrutura, a vizinhança e as funções sociais da cidade como um todo;

IV) Racionalizar o uso da infraestrutura instalada;

V) Criar mecanismos de atuação conjunta com o setor privado tendo em vista as transformações urbanísticas necessárias às funções da cidade e ao bem-estar do cidadão;

VI) Garantir a justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

VII) Criar um sistema municipal de planejamento para gestão e revisão desta Lei, de forma democrática e participativa;

VIII) Promover a articulação com os Municípios vizinhos e os governos do Estado e da União tendo como meta o desenvolvimento regional, em especial o planejamento e gestão das questões de interesse comum.

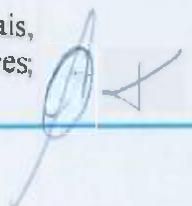
CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Art. 8º - A política urbana do Município, além das diretrizes gerais estabelecidas na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade tem as seguintes diretrizes específicas:

I) Criar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável;

II) Incentivar a diversificação das atividades industriais, agroindustriais e agrícolas, com definição de políticas de desenvolvimento destes setores;





III) Reestruturar o Sistema Tributário;

IV) Reestruturar a fiscalização tributária;

V) Executar obras apropriadas para a contenção das cheias na área urbana e das erosões em seu entorno;

VI) Monitorar as áreas de lazer.

§ 1º - A política urbana municipal será implementada, dentre outros instrumentos, através de planos regionais e setoriais, compatibilizados com esta Lei.

§ 2º - Objetivando a implementação da presente Lei, serão estabelecidas parcerias com outras instituições públicas, cabendo, à instituição parceira, viabilizá-la tecnicamente, para apreciação do Poder Executivo, do Poder Legislativo e da comunidade.

TÍTULO II

DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Art. 9º - Constituem estratégias de sustentabilidade ambiental:

I) Conscientizar e educar o cidadão sobre a importância das questões sócio ambientais, através de programas de educação ambiental nas escolas municipais, compatibilizados com as políticas públicas de gestão e proteção ambiental, de áreas verdes, de recursos hídricos, de saneamento básico, de drenagem urbana e de coleta e destinação de resíduos sólidos;

II) Parcerias entre a sociedade civil, o poder público e a iniciativa privada nas questões sócio ambientais, na implantação e execução das diversas políticas públicas de gestão e proteção ambiental, de áreas verdes, de recursos hídricos e microbacias, de saneamento básico, de drenagem urbana e de coleta e destinação de resíduos sólidos;

III) Capacitar a administração pública e promover o desenvolvimento tecnológico e operacional para tratar das questões sócio ambientais;

IV) Articular as diversas políticas de gestão e de proteção ambiental, visando proteger e recuperar o meio ambiente natural e artificial e a paisagem natural urbana e rural;

V) Preservar, conservar e ampliar as áreas verdes do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO- CNPJ 51.405.231/0001-16

VI) Assegurar o abastecimento de água e tratamento de esgoto sanitário, promovendo a melhoria do saneamento básico;

VII) Garantir o gerenciamento eficaz dos resíduos sólidos por meio de manejo e destinação adequados;

VIII) Equacionar a drenagem, absorção e escoamento equilibrados das águas pluviais;

IX) Desenvolver e fomentar a aplicação de tecnologias orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais;

X) Incentivar a adoção de hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas que visem à proteção e restauração do meio ambiente;

XI) Garantir a produção e divulgação do conhecimento sobre o meio ambiente através do Sistema de Informações Urbanas;

XII) Estabelecer Programas de Controle da Qualidade do Ar e Poluição Sonora e Visual;

XIII) Preservar os recursos hídricos, compatibilizando as diretrizes do planejamento municipal com o planejamento regional de recursos hídricos;

XIV) Atualizar a legislação ambiental do Município, compatibilizando-a com a legislação estadual e federal, estabelecendo mecanismos que incentivem a recuperação ambiental e a manutenção de áreas verdes, estendendo o arcabouço legal hoje existente para todo o território municipal;

XV) Regulamentar o licenciamento, o monitoramento e a fiscalização das atividades e empreendimentos potencialmente poluidores e causadores de impacto ambiental, proporcionando o fortalecimento dos programas de fiscalização da Administração Municipal;

Art. 10º - São ações prioritárias para a proteção ambiental no Município:

I) Elaborar a Lei de Zoneamento Ambiental, no prazo de 2(dois) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei;

II) Executar obras apropriadas à contenção de cheias na área urbana;

III) Intensificar a arborização nos espaços livres públicos e fazer a sua adequação no Cemitério Municipal;



- IV) Adequar o Aterro Sanitário minimizando a poluição ambiental;
- V) Regular a coleta seletiva de lixo para a área urbana e rural;
- VI) Garantir o adequado gerenciamento e destinação do lixo hospitalar;
- VII) Criar um Viveiro de Mudas.

Art. 11º - O poder público municipal fará controle rigoroso da poluição sonora, visual, do ar e da água, conforme normas estipuladas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, desenvolvendo políticas públicas e incentivando programas de educação ambiental, a fim de preservar o meio ambiente artificial e natural às presentes e futuras gerações.

CAPÍTULO II

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 12º - São estratégias de promoção do desenvolvimento econômico:

- I) Estruturar a base financeira e fiscal do Município;
- II) Estimular as atividades geradoras de renda, de maneira equilibrada e sustentável, através de ações diretas com os setores produtivos;
- III) Estimular a geração de emprego, garantindo ao cidadão o acesso aos postos de trabalho e geração de renda;
- IV) Fomentar o desenvolvimento das atividades rurais, de cunho agrícola, pecuário ou turístico, dando apoio à produção e comercialização dos produtos necessários à população e ao desenvolvimento de serviços que lhes são pertinentes, ouvindo, sempre que possível, as associações de produtores, sindicatos rurais, com atuação da Administração Pública Municipal;
- V) Criar incentivos para a instalação de empresas no Município.
- VI) Estimular a geração de cursos profissionalizantes, garantindo oportunidades de emprego e geração de renda para a população.

CAPÍTULO III

DOS ASPECTOS SÓCIO-CULTURAIS



SEÇÃO I

DA EDUCAÇÃO E CULTURA

Art. 13º - A educação será promovida e incentivada com a colaboração da sociedade, visando o desenvolvimento pessoal, a qualificação para o trabalho e o exercício da cidadania.

Parágrafo único. São metas a serem atingidas a médio e longo prazo pela Política Municipal de Educação.

- I) Desenvolver programas que minimizem a evasão escolar;
- II) Adequar o número de unidades de EMEL's e EMEF's, segundo a demanda;
- III) Estabelecer parcerias com os governos estadual e federal para o desenvolvimento de programas de financiamento ao estudante de cursos técnicos e universitários;
- IV) Implementar políticas que possibilitem à população carente o acesso à educação, através de parcerias com Instituições de Ensino e Empresas instaladas no Município;
- V) Desenvolver programas esportivos para identificação de jovens atletas.

Art. 14º - A Política Municipal de Cultura tem como diretrizes gerais:

- I) O Conselho Municipal de Educação, terá como meta a organização e competências da Política Municipal da Cultura.
- II) Incentivar e apoiar a produção cultural no Município;
- III) Estimular a implantação de variados equipamentos culturais;
- IV) Melhorias e ampliações se necessário no Centro Cultural Municipal;
- V) Proteger em sua integralidade as manifestações culturais de qualquer espécie;
- VI) Incentivar a criação artesanal e a preservação da arte e do folclore;

Art. 15º - Para fins de preservação do Patrimônio Cultural cabe ao Conselho Municipal que vier a ter esta incumbência, desenvolver políticas que visem a identificação do acervo formador da identidade municipal, bem como a manutenção,



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO-CNPJ 51.405.231/0001-16

proteção, preservação e revitalização da memória local, através de inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e qualquer outra forma de acautelamento.

SEÇÃO II

DA SAÚDE

Art. 16º - A Política Municipal de Saúde garantirá ao cidadão o acesso universal e igualitário às ações e serviços para a promoção, proteção e recuperação da saúde, através do Sistema Único de Saúde.

Parágrafo único. É assegurada a participação popular na gestão do sistema de saúde através do Conselho Municipal de Saúde, cuja composição, organização e competência serão fixadas em lei.

Art. 17º - A Política Municipal de Saúde tem como prioridade:

- I) Realizar a modernização administrativa;
- II) Humanizar o modelo de organização dos serviços de saúde;
- III) Melhorar a gestão, o acesso e a qualidade das ações, serviços e informações de saúde.

Serão contempladas futuramente através de Conselho Municipal da Saúde outras metas e prioridades necessárias ao Município no prazo de 01 (um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei.

SEÇÃO III

DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art. 18º - A assistência social, política pública de seguridade social estabelecida pela Constituição Federal para efetivar a proteção social distributiva, é direito do cidadão, responsabilidade e dever dos entes federativos do Estado brasileiro, que sob gestão articulada e pactuada, devem garantir as seguranças sociais de acolhida, de convívio, de renda e sobrevivência, de redução de danos e prevenção da incidência de riscos sociais.

Art. 19º - A Política de Assistência Social no Município Mariápolis deverá ser organizada pelas funções de proteção social, vigilância socioassistencial e defesa de direitos de forma a:

- I - Garantir a responsabilidade e o dever de estado em prover proteção social como direito do cidadão em todas as fases de sua vida sobretudo naquelas em que



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

ocorrem maiores fragilidades e dependências (crianças, adolescentes, idosos), na ocorrência de com identidades estigmatizadas pela etnia, cultura, gênero e opção sexual; o cidadão com desvantagem pessoal resultante de deficiências e independentemente da idade; o cidadão com desproteções advindas de situações de violências, vulnerabilidades e riscos, e na ocorrência da precarização de defesa de sua dignidade humana.

II – Manter a presença da função continuada de vigilância socioassistencial ocupando espaço de gestão próprio na organização do trabalho do ente federativo municipal com capacidade de previsão de demandas do sistema e do monitoramento quantiquantitativo do SUAS em todo o município;

III – Exercer na gestão do Suas em articulação com os poderes Legislativo e Judiciário, com a Defensoria Pública e Conselho de Direitos Humanos a permanente defesa dos direitos socioassistenciais aos demandantes da política.

Art. 20º - A gestão da política pública de assistência social é organizada sob a forma de sistema descentralizado e participativo, denominado Sistema Único de Assistência Social – SUAS, conforme estabelece a Lei Federal nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, alterada pela Lei Federal nº 12.435, de 06 de julho de 2011, cujas normas gerais e coordenação são de competência da União.

Parágrafo único- O Suas é integrado pelos entes federativos, e seus respectivos Conselhos de Assistência Social e pelas organizações da sociedade civil no campo de assistência social abrangida pela Lei Federal nº 8.742, de 1993, alterada pela Lei Federal nº 12.435, de 06 de julho de 2011.

SEÇÃO V

DO ESPORTE, DO LAZER E DO TURISMO

Art. 21º - A promoção do esporte e do lazer será efetivada com a ampliação e reorientação da instalação dos equipamentos públicos direcionados à sua prática, ampliando a oferta e promovendo a inserção da população excluída aos programas sociais vinculados ao esporte e lazer, através das seguintes diretrizes:

I - Incentivar a prática de esportes, através de programas a ser desenvolvidos em parceria com diversos setores do segmento público;

II - Reestruturação das Praças Esportivas, visando uma melhoria no serviço a ser oferecido; garantindo ampliação da infraestrutura existente para diferentes modalidades olímpicas.

III - Criação de incentivos ao desenvolvimento do esporte na escola pública e aos jovens atletas potencialmente competitivos.

Art. 22º - O Município deve estimular o desenvolvimento do turismo, organizando as informações turísticas e estabelecendo uma agenda de atividades para divulgação dos eventos da cidade.



CAPÍTULO IV

DA ORDENAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Art. 23º - É vedado o parcelamento do solo urbano em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações, antes de executados os serviços ou obras de saneamento ou escoamento de águas, ouvindo-se, quando possível, ONGs ambientais e especialistas da área.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser executados em zona urbana ou nas áreas de expansão urbana definidas em lei.

Art. 24º - O parcelamento do solo obedecerá às seguintes diretrizes:

I - todas as obras e serviços exigidos, bem como as demais benfeitorias e a implantação dos equipamentos públicos de infraestrutura urbana – drenagem de águas pluviais, redes de água, esgoto, energia elétrica e iluminação pública, abertura de vias públicas com guia, sarjeta, asfalto em CBUQ – concreto usinado betuminoso à quente, arborização, sinalização de trânsito, sinalização de nomes de ruas, e outras necessárias deverão ser executadas e custeadas pelo empreendedor;

II - todos os equipamentos e benfeitorias acima citados passarão a fazer parte integrante do Patrimônio do Município sem direito a qualquer indenização ou ressarcimento;

III - a integração ao Patrimônio do Município se dará após a vistoria, ensaios necessários conforme os recomendados pela ABNT nos serviços realizados no loteamento, principalmente quanto a base, sub-base e capa rolante da pavimentação asfáltica ou outra tipologia de pavimentação, sendo estes ensaios executados e custeados pelo empreendedor para a emissão de certidão de conclusão pelo órgão competente da Prefeitura;

V - a expedição de alvará para construção, demolição, reconstrução, reforma ou ampliação de construção, em novos loteamentos, somente será concedida após a aprovação, pelo órgão competente da Prefeitura, da implantação dos equipamentos de infraestrutura urbana e respectiva emissão do certificado de conclusão;

V - cabe à Prefeitura, através dos órgãos competentes, solicitar a fiscalização da implantação dos loteamentos aprovados e, constatando qualquer irregularidade, embargar a obra até que seja corrigida a situação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

VI - não cabe à Prefeitura nenhuma responsabilidade pela diferença de medidas, eventualmente constatadas nos lotes ou quadras, em relação às medidas apresentadas nos projetos dos loteamentos já implantados;

VII - os lotes dos novos empreendimentos deverão ter medida frontal mínima de 10,00m (dez metros lineares) e área total mínima de 200,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VIII - Nos casos específicos quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá ter medida frontal mínima de 10,00m (dez metros lineares) e área total mínima de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);

IX - É vedado o desmembramento e o desdobro de lotes cuja área seja inferior à 200,00 m² (duzentos metros quadrados), devendo possuir testada mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros lineares);

X - Fica assegurado, nos novos empreendimentos, taxa de permeabilidade mínima de 10% (dez por cento);

XI - Cabe à Prefeitura, através dos órgãos competentes, fornecer as diretrizes para construção dos novos loteamentos em consonância com o disposto nesta Lei, bem como com o disposto na legislação estadual e federal.

XII - Para garantir a execução dos equipamentos e da infraestrutura mínima exigida, o parcelador se obriga a caucionar a favor da Prefeitura, área equivalente à 30% (trinta por cento) superior ao valor das benfeitorias exigidas, até que todas as exigências sejam cumpridas, ato este que deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Adamantina, sendo que a área caucionada só deverá retornar ao empreendedor após a emissão da certidão de conclusão emitida pela municipalidade;

XIII - Para garantir a execução dos equipamentos e da infraestrutura mínima exigida, o loteador poderá emitir fiança bancária em favor da Prefeitura, devendo esta ter o acréscimo de 30% (trinta por cento) do valor destes;

XIV - Para o parcelamento de solo urbano e área de expansão urbana, adotam-se os seguintes índices urbanísticos, salvo quando se tratar de Loteamentos de

Interesse Social, quando as especificidades serão discricionariamente estabelecidas pelo Poder Executivo em procedimentos individualizados:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

ÁREAS PÚBLICAS	FUNÇÃO	DESTINAÇÃO	ÍNDICES URBANÍSTICOS (Valores Mínimos)
SISTEMA VIÁRIO	Acessibilidade e Mobilidade Urbana	Ruas, Alamedas, Avenidas, Passeios Públicos, Rotatórias, Trevos, etc.	10%
ÁREAS VERDES (Espaços Livres)	Ambiente e Lazer	Parques Temáticos, Parques Infantis e/ou Jardins, Bosques, Hortos, instalação de equipamentos esportivos e de lazer, etc.	20%
ÁREAS INSTITUCIONAIS	Social, Administrativa, Cultural, Turística e Recreativa	Escolas, Creches, Unidades de Saúde, Prédios Públicos, nas 3 esferas (repartições públicas, teatros, bibliotecas, espaços culturais, etc).	3%
ÁREAS DOMINIAIS	Diversa	A critério da Administração Municipal	2%

§ 1º Considera-se área dominial a que, embora integrando o patrimônio municipal como o de uso especial, pode ser utilizada ou consumida no serviço da própria Administração.

§ 2º A Comissão de Desenvolvimento analisará os novos projetos para decisão de optar por áreas institucionais ou áreas dominiais, de acordo com o melhor aproveitamento do local.

Art. 25º - As vias de circulação dos novos loteamentos devem garantir a continuidade de traçado com as vias existentes nas adjacências da gleba, conforme indicações da Prefeitura na expedição de diretrizes.

Art. 26º - Nos novos loteamentos, a arborização dos lotes obedecerá a Lei que deverá ser criada e disporá sobre o plantio de árvores, obrigatório para pessoas



física e jurídica, que requererem o “Habite-se” ou Alvará de Utilização, e dá outras providências, e a fiscalização será de responsabilidade do Departamento competente quando da expedição do “Habite-se”.

Art. 27º - Para atendimento da Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana os empreendimentos e residências a serem implantados no município deverão obedecer às seguintes diretrizes:

I - A execução de calçadas deverá constar no projeto a ser aprovado pelo Departamento responsável;

II - O declive transversal das calçadas não poderá ser superior a 3%;

III - O rebaixamento das guias não poderá ultrapassar 40% do total da testada do imóvel;

IV - O “Habite-se” será expedido somente com a execução da calçada conforme aprovado no projeto apresentado.

Parágrafo Único - Os proprietários que se encontram irregulares serão notificados para a regularização das calçadas, no prazo de 2 (dois) anos a partir da promulgação desta Lei. Artigo 42-B Nos novos loteamentos, a arborização dos lotes obedecerá a Lei nº 3.690, de 08/10/2015, e a fiscalização será de responsabilidade do Departamento competente quando da expedição do “Habite-se”.

SEÇÃO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 28º - Para efeito desta Lei, o território do Município é dividido em Zona Rural, Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana:

§ 1º As Zonas Urbana e de Expansão Urbana são destinadas às atividades urbanas ou de interesse urbano, tais como moradia, produção industrial, comércio e serviços, e proteção ambiental.

§ 2º A Zona Rural é parcela do Município não incluída na Zona Urbana e de Expansão Urbana e destinada às atividades agropecuárias, extrativas, de reflorestamento e de proteção ambiental.

§ 3º A Área Urbana deverá sofrer alteração em seus limites em conformidade com o disposto no Anexo 01.

§ 4º A Zona de Expansão Urbana é caracterizada pelo acréscimo de uma faixa de 500m (quinhentos metros) do perímetro urbano estabelecido conforme o disposto no Anexo 01.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO- CNPJ 51.405.231/0001-16

Art. 29º - As Zonas Urbana ou de Expansão Urbana do Município são subdivididas, para fins de disciplina do uso e ocupação do solo, segundo o conteúdo das construções, e não apenas do padrão construtivo, objetivando coibir a segregação, promover a integração social e de funções e estimular a busca da cidade mista em termos funcionais e sociais, segundo o macrozoneamento proposto:

- I - ZR – Zona Residencial;
- II - ZM – Zona Mista;
- III - ZICS – Zona Industrial, Comercial e de Serviços;
- IV - ZI – Zona Industrial;
- V - AEI – Áreas de Especial Interesse.

Art. 30º - Denomina-se Zona Residencial (ZR) a área onde há predominância residencial, não podendo haver o desenvolvimento de comércios ou serviços, mesmo que com geração de baixo fluxo de pessoas.

Art. 31º - Denomina-se Zona Mista (ZM) a área onde há, ou haja propensão ao desenvolvimento de residências, serviços e comércios.

Art. 32º- Denomina-se Zona Industrial, Comercial e Serviços (ZICS) a área onde haja predominância de Indústria, Comércio e Serviços.

Art. 33º - Denomina-se Zona Industrial (ZI) a área predominantemente industrial, com possibilidade de desenvolvimento comercial, não sendo permitido o uso residencial nesta zona.

Art. 34º - Denominam-se Áreas Especiais de Interesse (AEI) as frações do território que, por suas características próprias, requerem planos, programas ou projetos específicos para a sua urbanização, voltados a ações de requalificação urbana, de proteção histórica, urbanística, cultural, ambiental e de interesse de promoção da política habitacional.

Parágrafo único. Devido à existência de alguns focos de ocupação irregulares em áreas públicas na cidade, fazem-se necessárias ações de requalificação urbana, as quais a administração pública municipal estará desenvolvendo juntamente com Setor Municipal de Obras e Engenharia e outros órgãos dos governos estadual e federal como CDHU ou Programas Habitacionais da Caixa Econômica Federal, com o estudo para aquisição ou doação do local e projetos de unidades habitacionais residenciais, necessários para implantação e recolocação das famílias em ocupação irregulares nas áreas públicas até o final do atual mandato 2017 a 2020, porém, a Prefeitura estará empenhada nas regularizações especificadas neste paragrafo com a maior brevidade possível.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

I - ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

- Área da escola Elmoza
- Área saída para Presidente Prudente

Serão contempladas futuramente através de comissão da própria administração pública municipal outras áreas necessárias.

II - ÁREAS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

a) às margens dos recursos hídricos naturais, bem como nas áreas de vegetação natural, serão implantadas medidas que viabilizem a intensificação da preservação ambiental;

b) áreas de Proteção Ambiental – serão definidas futuramente após implantação das Zonas Urbana ou de Expansão Urbana do Município que serão subdivididas, para fins de disciplina do uso e ocupação do solo.

III - ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO

- a) Praça central e Igreja Matriz.

Art. 35º - Segundo os inconvenientes que possam causar à vizinhança os estabelecimentos são classificados em:

I) Perigosos, quando, pelos ingredientes utilizados ou processos empregados, possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações e produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde, que, eventualmente, possam porem risco propriedades e a vida, incluindo-se nesta classe também os depósitos de inflamáveis e explosivos;

II) Nocivos, quando, durante seu funcionamento, possam dar origem a produção de gases, poeiras, exalações e detritos prejudiciais à saúde da vizinhança;

III) Incômodos, quando, durante seu funcionamento, possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeira e exalações que venham a incomodar os vizinhos, quer em suas tarefas da vida cotidiana, quer em seu necessário sossego e repouso, quer em suas propriedades e bens;

IV) Inócuos, quando de seu funcionamento não resultem incômodo, ameaça à saúde ou risco à vida da vizinhança.

Art. 36º – Com a criação do Zoneamento Urbano do Município, em conformidade com o artigo 35º, não permitirá:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO- CNPJ 51.405.231/0001-16

D) A instalação dos estabelecimentos referidos nos itens I, II e III na Zona Residencial;

II) A instalação dos estabelecimentos referidos nos itens I, II e III, na Zona Mista;

III) A instalação dos estabelecimentos referidos nos itens I e II, na Zona Industrial, Comercial e Serviços, devendo, no caso dos estabelecimentos incluídos no item III ser adotadas as precauções e medidas que, a juízo do órgão competente, afastem a possibilidade de incômodos à vizinhança.

Art. 37º - Na zona industrial que estará definida quando da criação do Zoneamento Urbano será permitida a instalação dos estabelecimentos referidos nos itens I, II, III e IV, do artigo 35, sendo expressamente proibidas as construções destinadas a fins residenciais ou recreativos, exceto moradias destinadas a zeladores e vigias, praças, bosques e parques.

Art. 38º - A Prefeitura do Município deverá realizar os estudos necessários à determinação da localização dos estabelecimentos nas zonas da cidade, levando em conta os seguintes fatores:

I - Natureza dos estabelecimentos permitidos, condições e horários de funcionamento, garantias de segurança, saúde e sossego da vizinhança;

II - Orientação dos ventos dominantes, evitando que fumaças e detritos sejam levados a outras zonas e impedindo a poluição da atmosfera em grau que possa ser considerado danoso à saúde pública, ou incômodo à vizinhança;

III - Facilidade de obtenção de água e de remoção de detritos sólidos e líquidos sem o risco de prejuízos à saúde pública, ao meio ambiente e ao sossego da vizinhança;

IV - Proximidade dos sistemas de transportes;

V - Possibilidade de criação e preservação de áreas verdes;

VI - Tendências de expansão da cidade e planejamento do crescimento urbano;

VII - Densidade demográfica atual e previsão de evolução da população;

VIII - Impacto do tráfego local nos empreendimentos de médio e grande porte.

Art. 39º - A instalação dos estabelecimentos caracterizados como perigosos, somente será permitida em locais especialmente designados pela Prefeitura, ouvidas o Setor Municipal de Obras e Engenharia; Secretarias de Obras e Serviços e Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente, nas zonas industriais ou na zona rural.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

Parágrafo único: A instalação dos estabelecimentos de que trata o caput está subordinada a minucioso Estudo de Impacto de Vizinhança e Estudo de

Impacto Ambiental, nos quais serão consideradas a espécie do empreendimento, a capacidade do estabelecimento e as consequências de explosão e de emanações em relação à situação e à orientação dos núcleos residenciais e de trabalhos próximos.

Art. 40º - Quando a implantação de um empreendimento particular determinar a necessidade de execução de obras de infraestrutura urbana tais como vias,

drenagem, rede de água, de esgoto, de telefone, de energia elétrica, de iluminação pública, assim como em serviços relacionados à implantação e ou operação do sistema viário, o interessado arcará integralmente com as despesas decorrentes, de acordo com projetos devidamente aprovados pelo Poder Público.

Parágrafo único: As matérias tratadas nos Artigos 27 a 39 desta Lei deverão ser regulamentadas em leis específicas de Zoneamento a ser criada, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no prazo de 01 (um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei.

SEÇÃO III

DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Art. 41º - As vias urbanas do Município são classificadas segundo as seguintes características:

I - Vias Estruturais: Vias de acesso são as vias que proporcionam saídas e acessos à cidade e fornecem apoio às vias principais com a finalidade de captação e distribuição do tráfego;

II - Vias Arteriais: Vias caracterizadas por intersecções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiras e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

III - Vias Coletoras: Vias destinadas a coletar e distribuir o trânsito para entrar ou sair das vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

IV - Vias Locais: Vias caracterizadas por intersecções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Art. 42º - As melhorias para o Sistema Viário Municipal serão objeto de um Plano de Desenvolvimento que contemplará, dentre outras, as seguintes diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO-CNPJ 51.405.231/0001-16

I - As vias dos novos loteamentos deve obedecer ao traçado das vias existentes nos loteamentos contíguos;

II - Manutenção e adequação das estradas rurais;

III - As melhorias do sistema viário obedecerão ao critério de importância das vias, conforme determinado no Artigo 41º;

CAPÍTULO V DA HABITAÇÃO

Art. 43º - Os objetivos da política habitacional são:

I - Promover soluções diversificadas para oferta de moradia, buscando garantir o atendimento dos diversos segmentos do mercado;

II - Priorizar o acesso à moradia para a população de baixa renda, mediante o barateamento da produção de novas unidades;

III - Garantir recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos para investimentos nas habitações de interesse social, inclusive promovendo sua captação em fontes privadas e governamentais, externas ao Município;

IV - Adotar instrumentos de política urbana para aumentar a oferta de terra para Habitação de Interesse Social, dotada de toda a infraestrutura urbana;

V - Garantir lotes com área mínima de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) nos núcleos habitacionais de baixa renda;

VI - Os projetos de interesse social serão desenvolvidos, pelo Município, autarquias ou órgãos públicos através de convênios.

VII - A aprovação de projetos para edificações seguirá as diretrizes do Código Sanitário Estadual, Decreto n.º 12.342, e deverão ser revistos com algumas especificidades inerentes ao Município, que estarão contempladas posteriormente neste Plano Diretor.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS EM GERAL



Art. 44º - Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano o Município, em consonância com o Estatuto da Cidade, adotará os seguintes instrumentos:

- I - desapropriação;
- II - servidão administrativa;
- III - limitações administrativas;
- IV - tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- V - instituição de unidades de conservação;
- VI - instituição de áreas especiais de interesse social;
- VII - concessão de direito real de uso;
- VIII - concessão de uso especial para fins de moradia;
- IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- X - imposto predial e territorial progressivo no tempo;
- XI - usucapião especial de imóvel urbano;
- XII - direito de superfície;
- XIII - direito de preempção;
- XIV - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- XV - transferência do direito de construir;
- XVI - operações urbanas consorciadas;
- XVII - regularização fundiária;
- XVIII - referendo popular e plebiscito;
- XIX - relatório de Impacto Ambiental, de Vizinhança e de Tráfego.

Parágrafo Único - Os instrumentos elencados nos incisos I, II, III, IV, VII, VIII, IX, XII, XVII, XVIII e XIX serão utilizados de acordo com a legislação federal que lhes é própria.

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO-CNPJ 51.405.231/0001-16

Art. 45º - São considerados passíveis de aplicação do instrumento de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na área urbana a ser definido pela Administração do Poder Público Municipal e as Secretarias e Setores competentes para tal

§ 1º São considerados passíveis de parcelamento, os terrenos e glebas com área superior a 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados), em uma só unidade ou no somatório de várias delas, dotadas de infraestrutura, equipamentos sociais ou melhoramentos.

§ 2º Considera-se solo urbano não edificado, os lotes vazios.

§ 3º Considera-se subutilizado o imóvel particular situado na área urbana ou de expansão urbana cujas edificações estejam em ruínas, ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio.

§ 4º Considera-se subutilizado o imóvel particular cuja edificação ou aproveitamento esteja inferior ao coeficiente de 0,1 do total da área do lote.

§ 5º São consideradas solo urbano não utilizado as glebas cujas áreas que as constituem não foram, ainda, objeto de loteamento, nas condições do § 1º.

Art. 46º - A Prefeitura, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nas áreas definidas no parágrafo único deste Artigo, que promova seu adequado aproveitamento sob pena, sucessivamente de:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo Único - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias as áreas a serem definidas pela Administração do Poder Público Municipal e as Secretarias e Setores competentes para tal finalidade.

Art. 47º - Os imóveis nas condições a que se referem os parágrafos do Artigo 45º serão identificados e seus proprietários notificados no prazo de 06 (seis) meses a contar da publicação desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

§ 1º Os proprietários notificados, enquadrados nos §§ 1º e 2º do artigo 45º, deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 2º Os parcelamentos ou edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da data de aprovação do projeto.

§ 3º Os proprietários notificados, enquadrados no § 3º do Artigo 45º, deverão dar adequado aproveitamento ao imóvel, no prazo máximo de um ano a partir da data de recebimento da notificação.

§ 4º Os proprietários notificados, enquadrados no § 4º do Artigo 45º, deverão dar adequado aproveitamento ao imóvel, no prazo máximo de um ano a partir da data de recebimento da notificação.

§ 5º A notificação será feita por funcionário do órgão competente da Prefeitura, diretamente ao proprietário do imóvel ou, no caso de pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação será feita por Edital.

§ 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão por etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

SEÇÃO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 48º - No caso de descumprimento das etapas e prazos estabelecidos no artigo anterior, o Poder Executivo aplicará alíquotas progressivas de

IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de cinco anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§ 1º - Lei específica estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto, respeitados os limites estabelecidos no Estatuto da Cidade.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida, em cinco anos, o Poder Executivo manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação do instrumento de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º - Para os novos loteamentos, será aplicado o IPTU progressivo no tempo a partir do 5º ano da venda do terreno do loteador a terceiros, constando referido prazo no contrato de compromisso de venda e compra.



§ 4º - É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO

EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 49º - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do artigo 8º, do Estatuto da Cidade, podendo ser ouvido o Conselho Municipal de Assistência Social, para avaliação social, considerando os direitos dos proprietários interessados.

SEÇÃO IV

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 50º - 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 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

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

Art. 51º - As áreas de incidência do direito de preempção são as determinadas no Anexo 05, a saber:

I - para fins de construção de habitações de interesse social - Áreas de Interesse Social:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

- Área da escola Elmoza

- Área localizada no sentido saída para Presidente Prudente

Serão contempladas futuramente através de comissão da própria da administração pública municipal outras áreas necessárias.

Art. 52º - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado na área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 90 (noventa) dias da vigência desta Lei.

Art. 53º - O proprietário da área delimitada para o exercício do direito de preempção quando for alienar o imóvel deverá notificar sua intenção ao Chefe do Poder Executivo, especificando as condições e valor, para que o Município, no prazo máximo de 30 dias, manifeste por escrito seu interesse em adquiri-lo.

§ 1º - A notificação mencionada no art. 51 será anexada à proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade.

§ 2º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos deste artigo e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Executivo, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento de alienação do imóvel.

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

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

Parágrafo Único - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção devem ser, necessariamente, oferecidos ao Município.

SEÇÃO V

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

🏠 Avenida Prefeito Bernardo Meneghetti, 800 - Paço Municipal "José Alves Rodrigues"

☎ Tel.: (18) 3586-1227 - CEP 17810-000 - Mariápolis - SP

✉ E-mail: pmariap@terra.com.br

🌐 www.mariapolis.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

Art. 54º - A Prefeitura, nos termos desta Lei, poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento, a ser definido nesta Lei, mediante contribuição financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º O valor da outorga onerosa será de 3 (três) vezes o valor anual dos Impostos Predial e Territorial Urbanos – IPTUs, calculado sobre a área excedente ou em desacordo com esta Lei Complementar.

§ 2º A área será apurada mediante constatação física pela Fiscalização Municipal e na análise de processos de aprovação e regularização de obras.

§ 3º O valor calculado será lançado, após a conclusão da obra, anualmente, cessando apenas quando os critérios estabelecidos em Lei forem atendidos.

§ 4º A cobrança da outorga onerosa será formalizada após a emissão do “Habite-se” ou da constatação da habitabilidade do imóvel pela Fiscalização Municipal.

§ 5º O valor arrecadado será depositado em conta específica para atender exigências desta Lei Complementar.

§ 6º Ficam dispensados da cobrança os imóveis existente, já regularmente aprovados por esta Prefeitura, até a presente data.

Art. 55º - As áreas urbana e de expansão urbana são passíveis de aplicação da outorga onerosa de potencial construtivo adicional, conforme estabelecido nesta Lei Complementar.

Art. 56º - Lei específica regulamentará as condições a serem observadas para outorga onerosa do direito de construir, determinando:

- I) A fórmula de cálculo para cobrança;
- II) Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III) A contrapartida do beneficiário.

Art. 57º - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do parágrafo único do Artigo 50 desta Lei.

SEÇÃO VI

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

Art. 58º - O Executivo pode autorizar, mediante lei específica, o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta lei, quando necessário, para fins de:

I) Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II) Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

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

§ 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º - As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir serão estabelecidas na lei de que trata o caput.

SEÇÃO VII

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 59º - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas de interesse social e as melhorias de infraestrutura e sistema viário num determinado perímetro.

Parágrafo único: Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32, 33 e 34 do Estatuto da Cidade.

SEÇÃO VIII

DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO AMBIENTAL E DE VIZINHANÇA

Art. 60º - A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades que utilizam recursos ambientais ou que sejam considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como, os empreendimentos e atividades capazes de causar significativa degradação ambiental, de acordo com a legislação ambiental brasileira, dependem de prévio licenciamento do



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO- CNPJ 51.405.231/0001-16

órgão ambiental competente, nos termos da Lei Federal nº 6.938, de 31/08/1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Parágrafo único. A licença ambiental referida no caput deste artigo será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

Art. 61º - Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades estão dispensados da obtenção da Licença Ambiental referida no artigo anterior, mas, ficam sujeitos à avaliação do Estudo do Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório do Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão de licenças ou alvarás de construção, reforma, ou funcionamento, conforme o disposto nos artigos 36, 37 e 38 do Estatuto da Cidade.

§ 1º - Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades públicas e privadas, referidos no caput deste artigo, bem como os parâmetros e procedimentos a serem adotados para sua avaliação.

§ 2º - O Estudo do Impacto de Vizinhança referido no caput deste artigo deverá 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, dentre outras, das seguintes questões:

- I) Adensamento populacional;
- 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;

SEÇÃO IX DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 62º - O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pelas obrigações de que tratam os artigos 48 e 49 desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIÁPOLIS

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 51.405.231/0001-16

§ 1º - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o seguinte:

I) Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º do Estatuto da Cidade.

II) Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

TÍTULO IV

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO, DA GESTÃO PARTICIPATIVA

E DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES

CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

Art. 63º - O Plano Diretor é peça fundamental do processo de planejamento permanente, contínuo, descentralizado e participativo do Município, instrumento de gestão da cidade, e de orientação da iniciativa privada.

§ 1º - Considera-se processo de planejamento a definição de objetivos determinados em função da realidade local, a preparação de meios para atingi-los, o controle de sua aplicação e a avaliação dos resultados obtidos.

§ 2º - Todos os planos, de quaisquer tipos, que venham a ser realizados pelo Município, integrarão o processo de planejamento, cujos principais instrumentos, além do Plano Diretor, são: o plano de governo, políticas e programas setoriais, o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual;

§ 3º - O plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias, o orçamento anual e os planos setoriais guardarão compatibilidade com o Plano Diretor.



§ 4º - Os instrumentos de planejamento municipal deverão ser elaborados de forma clara e em linguagem simples de maneira a possibilitar amplo debate pelos cidadãos.

CAPÍTULO II

DA GESTÃO PARTICIPATIVA

Art. 64º - A gestão democrática da cidade é garantida através da utilização dos seguintes instrumentos:

- I) Conselho Municipal de Política Urbana;
- II) Debates, audiências e consultas públicas;
- III) Conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- IV) Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 65º - Conforme artigo 64º descrito acima, será criado o **Conselho Municipal de Política Urbana**, cuja estrutura será regulamentada por lei específica.

Art. 66º - O Conselho Municipal de Política Urbana tem, dentre outras, as seguintes atribuições:

I) Deliberar, mediante parecer técnico da Secretaria Executiva, sobre os requisitos de implantação dos empreendimentos de impacto urbanístico, inclusive os elaborados por organismos públicos;

II) Analisar questões relativas à aplicação do Plano Diretor;

III) Debater propostas e emitir parecer sobre propostas de alteração do Plano Diretor;

IV) Acompanhar a implementação e a execução dos objetivos e diretrizes desta Lei e a execução dos planos, programas e projetos de interesse para o desenvolvimento urbano e ambiental;

V) Debater diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano;

VI) Debater propostas sobre projetos de lei de interesse urbanístico;

VII) Elaborar e aprovar o regimento interno.



TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67º - Esta Lei e a sua execução ficam sujeitas ao contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes, utilizados, para tanto, os mecanismos de participação previstos pela legislação municipal.

Parágrafo único: Não havendo revisão anterior, é obrigatória a revisão desta Lei no prazo máximo de 10 (dez) anos, conforme o disposto no §3º do artigo 40, do Estatuto da Cidade.

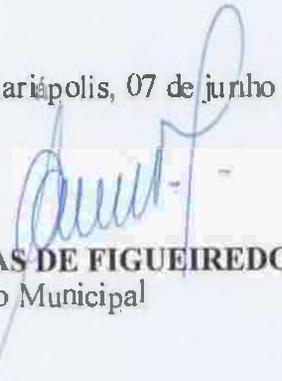
Art. 68º - As matérias tratadas nos artigos 28º a 40º desta Lei deverão ser regulamentadas em leis específicas de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no prazo de 1(um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei.

Art. 69º - A aprovação de projetos para edificações seguirá as diretrizes do Código Sanitário Estadual, Decreto n.º 12.342, e deverão ser revisados com algumas especificidades inerentes ao Município, que estarão contempladas posteriormente neste Plano Diretor no prazo de 1(um) ano a contar da data da entrada em vigor desta Lei.

Art. 70º - As demais leis decorrentes desta, deverão ser regulamentadas no prazo de 1(um) ano a contar da data da entrada em vigor da presente.

Art. 71º - Esta Lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mariápolis, 07 de junho de 2018.


VALDIR DANTAS DE FIGUEIREDO
Prefeito Municipal

Publicado e registrado na data supra e afixada no Átrio Municipal.


TATIANE ALINE GUELSSI
Chefe de Gabinete