



LEI N° 89/2007

TRIBUNO NORTE
PRF.
D-12
ED 5070
PUBLICADO
EM
29, 12, 2007.
PRF.

Súmula: Institui o Plano Diretor do Município de Mauá da Serra e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mauá da Serra, Estado do Paraná, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONO a seguinte Lei.

TÍTULO I - DA FUNDAMENTAÇÃO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta lei, com fundamento na Constituição da República, em especial no que estabelecem os artigos 30 e 182; na Lei Federal nº 10.257/01, Estatuto da Cidade, na Constituição do Estado do Paraná e na Lei Orgânica do Município de Mauá da Serra, institui o Plano Diretor do Município de Mauá da Serra e estabelecem as normas, os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação.

Art. 2º - O Plano Diretor do Município de Mauá da Serra, nos exatos termos das leis que o compõem, aplica-se a toda a extensão territorial do Município de Mauá da Serra.

Art. 3º - As políticas, diretrizes, normas, planos, programas, orçamentos anuais e plurianuais deverão atender ao estabelecido nesta Lei, e nas demais Leis que integram o Plano Diretor do Município de Mauá da Serra.

Art. 4º - Integram este Plano Diretor, além da presente Lei, as seguintes leis:

- I. Lei do Perímetro Urbano;
- II. Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. Lei do Parcelamento do Solo Urbano;
- IV. Lei do Sistema Viário;
- V. Código de Obras e Edificações;

HW



VI. Código de Posturas.

Art. 5º - O Plano Diretor do Município de Mauá da Serra é o instrumento básico da política de desenvolvimento, sob o aspecto físico, social, econômico e administrativo, visando a orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como o atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência normatizadora das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico.

Seção I - Da Função Social da Cidade

Art. 6º - A função social da cidade de Mauá da Serra se dará pelo pleno exercício de todos ao direito à cidade, entendido este como direito a terra, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à moradia, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento, ao transporte público, ao lazer, à informação, e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

Art. 7º - A função social da cidade será garantida pela:

- I. Integração de ações públicas e privadas;
- II. Gestão democrática participativa e descentralizada;
- III. Promoção da qualidade de vida e do ambiente;
- IV. Observância das diretrizes de desenvolvimento do Município de Mauá da Serra e sua articulação com seu contexto regional;
- V. Cooperação, diversificação e atratividade, visando o enriquecimento cultural da cidade;
- VI. Utilização de instrumentos redistributivos da renda e da terra e controle público sobre o uso e a ocupação do espaço da cidade;
- VII. priorização na elaboração e execução de programas, planos e projetos para grupos de pessoas que se encontrem em situações de risco, vulneráveis e desfavorecidas.

Art. 8º - O não cumprimento do disposto no artigo anterior, por ação ou omissão, configura lesão à função social da cidade, sem prejuízo do disposto na Lei Federal n.º 10.257/01.

Seção II - Da Função Social da Propriedade

Art. 9º - A cidade e a propriedade, pública ou privada, cumprirão sua função social quando, além de atenderem ao disposto nas leis integrantes do Plano Diretor do Município de Mauá da Serra, contribuírem para garantir, de modo justo e democrático, o pleno acesso de todos os cidadãos aos bens e serviços essenciais à vida digna.

Hw



§ 1º - O direito de propriedade sobre o solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Executivo, segundo os critérios estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º - Os direitos decorrentes da propriedade individual estarão subordinados aos interesses da coletividade.

Art. 10 - Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

- I. intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana, de equipamentos e de serviços;
- II. uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;
- III. aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.

Parágrafo Único - O Município utilizará os instrumentos previstos nesta lei e demais legislações pertinentes para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 11 - Em caso de descumprimento dos parâmetros descritos pela legislação vigente, deverão ser utilizados os instrumentos referentes à não-utilização, não edificação, sub-utilização ou utilização inadequada constantes do Título III desta Lei.

§ 1º - Entende-se por imóvel subutilizado aquele que não atende ao interesse social da cidade e à função social da propriedade. São exemplos, aqueles imóveis localizados próximos a relevante infraestrutura urbana cuja ocupação ou parcelamento sejam prioritários para o desenvolvimento do Município.

§ 2º - Entende-se por utilização inadequada aquela diversa da descrita na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e legislações correlatas.

Art. 12 - A propriedade rural cumprirá sua função social quando houver a correta utilização econômica da terra e a sua justa distribuição, de modo a atender o bem estar social da coletividade, mediante a produtividade e a promoção da justiça social.

Seção III - Da Gestão Democrática

Art. 13 - Entende-se por gestão democrática a atuação de instâncias de participação dos cidadãos nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das ações públicas por meio de espaços institucionalizados onde o Poder Público constituído delega o seu direito de decisão.

Hw



Art. 14 – Deverá ser respeitada a participação de todas as entidades da sociedade civil organizada, bem como daqueles que tiverem interesse, em todas as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades contidas neste Plano Diretor, de modo a garantir o controle direto das atividades e o pleno exercício da cidadania.

Seção IV - Da Sustentabilidade Ambiental

Art. 15 – Todas as ações contempladas nesta Lei têm como pressuposto a sustentabilidade ambiental, com o objetivo de assegurar ao Município da Mauá da Serra os recursos naturais básicos necessários à qualidade de vida das gerações atuais e futuras.

Art. 16 – É dever do Poder Executivo, do Poder Legislativo e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

CAPÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS E EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

Seção I - Dos Princípios Gerais

Art. 17 – São princípios gerais do Plano Diretor do Município de Mauá da Serra:

- I. garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;
- II. promover a redistribuição entre os munícipes dos encargos e benefícios decorrentes do desenvolvimento urbano;
- III. fazer cumprir a função social da propriedade urbana, prevalecendo esta função sobre o exercício do direito de propriedade individual;
- IV. promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, equidade e eficiência nas ações públicas e privadas no meio urbano;
- V. assegurar que a ação pública do Poder Executivo e do Poder Legislativo ocorra de forma planejada e participativa;
- VI. estimular e desenvolver canais que promovam o acesso dos cidadãos à formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando o aprendizado social na gestão urbana e na construção da cidadania;
- VII. garantir um desenvolvimento sustentável, considerando as condições ambientais concretas e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural e cultural da região e do Município;

Hw



VIII. garantir a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico e paisagístico.

Seção II - Dos Eixos de Desenvolvimento

Art. 18 - São objetivos específicos do Plano Diretor do Município de Mauá da Serra o desenvolvimento dos seguintes eixos de intervenção que contemplarão as diretrizes norteadoras das ações municipais:

- I. Garantia do Uso Sustentável dos Recursos Naturais
- II. Promoção do Desenvolvimento Econômico Municipal
- III. Revigoração da Infra-Estrutura e Serviços Urbanos
- IV. Reestruturação Institucional
- V. Instituição da Governança Local

Art. 19 - São objetivos no sentido de garantir o uso sustentável dos recursos naturais por meio Plano Diretor do Município da Mauá da Serra:

- I. Incentivar a criação de RPPN (Reserva Particular de Patrimônio Natural).
- II. Criar programas de conservação do solo e uso de acordo com sua potencialidade.
- III. Buscar mecanismos que garantam a recuperação dos recursos hídricos, bem como das áreas não preservadas.
- IV. Preservar a bacia de manancial, visando garantir a qualidade da água para as presentes e futuras gerações.
- V. Controlar as emissões industriais.
- VI. Recuperação das áreas gravemente atingidas por erosão
- VII. Desativar o lixão e dar destinação adequada aos resíduos.
- VIII. Garantir a limpeza dos terrenos baldios.

Art. 20 - São objetivos no sentido da promoção do desenvolvimento econômico por meio do Plano Diretor do Município da Mauá da Serra:

- I. Incentivo à agricultura familiar.
- II. Criação de uma política de benefícios ou incentivos para a implantação de agroindústrias.
- III. Incentivar a implantação de indústrias no município.



- IV. Incentivo ao comércio da BR 376.
- V. Viabilizar o aumento das taxas de emprego.
- VI. Incentivos à exploração do turismo.

Art. 21 - São objetivos no sentido do revigoramento e consolidação da infra-estrutura e serviços públicos municipais do plano diretor do Município da Mauá da Serra:

- I. Elaboração e contínua atualização da base cartográfica municipal.
- II. Readequação da mobilidade municipal
- III. Reestruturação da paisagem urbana ao longo da BR 376
- IV. Promoção de melhorias na infra-estrutura de esporte e lazer
- V. Difusão cultural
- VI. Promover a melhoria do saneamento básico municipal
- VII. Melhoria dos serviços públicos municipais
- VIII. Melhoria da infra-estrutura existente para prestação de serviços públicos
- IX. Ordenação do crescimento urbano

Art. 22 - São objetivos no sentido de promover a modernização, reestruturação administrativa e gestão municipal por meio do Plano Diretor do Município de Mauá da Serra:

- I. Fortalecimento da participação do município nos consórcios regionais ampliando a cooperação entre os mesmos
- II. A reforma na estrutura administrativa
- III. Implantação de um sistema de informação municipal
- IV. Revisão da legislação básica do município relacionada ao plano diretor de uso e ocupação do solo municipal
- V. Promoção da capacitação permanente dos servidores municipais
- VI. Promoção da descentralização administrativa
- VII. Promoção das finanças públicas pela incrementação da arrecadação municipal

Hw



VIII. Implantação de políticas públicas sociais

Art. 23 - São objetivos no sentido de promover a Instituição da governança local por meio do Plano Diretor do Município de Mauá da Serra:

- I. Viabilizar uma participação comunitária ativa
- II. Estabelecimento de uma sistemática de planejamento permanente.

TÍTULO II - DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO

Art. 24 - A consecução dos objetivos do Plano Diretor do Município de Mauá da Serra dar-se-á com base na implementação de políticas setoriais integradas, visando ordenar a expansão e o desenvolvimento do Município, permitindo seu crescimento planejado e ambientalmente sustentável, com melhoria da qualidade de vida.

Art. 25 - As diretrizes estabelecidas a partir dos objetivos apresentados nesta Lei deverão ser observadas de forma integrada e simultânea pelo Poder Público, visando garantir a sustentabilidade do Município.

Art. 26 - Para garantir a implementação destas diretrizes, o Poder Executivo deverá seguir o Plano de Ação, o qual estabelece prioridades e prazos para consecução das diretrizes.

TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL

Art. 27 - Os instrumentos constantes do Estatuto da Cidade poderão ser utilizados desde que estejam em acordo com as disposições contidas na legislação vigente.

Parágrafo Único - Outros instrumentos de indução de desenvolvimento, não mencionados nesta Lei, poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais Legislações do Município.

CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO

Art. 28 - Para os fins desta Lei, serão utilizados em Mauá da Serra, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I. parcelamento, edificação e utilização compulsória;
- II. IPTU progressivo no tempo;
- III. desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;
- IV. direito de preempção;
- V. operações urbanas consorciadas;

Hw



- VI. consórcio imobiliário.
- VII. Zona Especial Interesse Social
- VIII. Estudo de Impacto de Vizinhança
- IX. Usucapião Especial de Imóvel Urbano
- X. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia / regularização fundiária

Art. 29 – Os instrumentos não regulamentados por este Plano Diretor serão regidos por legislação própria.

Seção I - Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória

Art. 30 – O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário. Por meio deste instrumento pode-se estabelecer um prazo para o loteamento ou construção de áreas vazias ou subutilizadas

Art. 31 – A utilização do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória do solo urbano, objetiva :

- I. ocupar, regiões da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infra-estrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;
- II. aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;
- III. combater o processo de periferização;
- IV. inibir o processo de especulação imobiliária.

Art. 32 – É facultado ao Poder Público exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, localizados nas áreas urbanas delimitadas por Lei Municipal específica, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 33 – A princípio, o Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória poderão ser aplicados nas seguintes zonas urbanas:

- I. Zonas de Uso Misto 1 e 2;
- II. Zona de Comércio e Serviços.

Hw



Parágrafo Único - Os instrumentos referidos neste artigo não poderão ser aplicados em imóveis destinados à moradia, que sejam única propriedade do titular.

Seção II - Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 34 – Em caso de descumprimento do Artigo 32 desta Lei, é facultado ao Poder Público exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, conforme as disposições constantes da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 35 – A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, objetiva:

- I. garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário;
- II. fazer cumprir o disposto na seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- III. aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Mauá da Serra;
- IV. combater o processo de periferização;
- V. inibir o processo de especulação imobiliária.

Art. 36 – O IPTU Progressivo no Tempo poderá ser aplicado nas seguintes Zonas Urbanas:

- I. Zonas de Uso Misto 1 e 2;
- II. Zona de Comércio e Serviços.

Parágrafo Único - Os instrumentos referidos neste artigo não poderão ser aplicados em imóveis destinados à moradia, que sejam única propriedade do titular.

Seção III - Da Desapropriação com títulos da dívida pública

Art. 37 – É facultado ao Poder Público, 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.



Art. 38 – A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano, para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana nos termos deste Plano Diretor.

Art. 39 – O instrumento da Desapropriação com títulos da dívida pública, objetiva:

- I. promover a reforma urbana;
- II. fazer cumprir a função social da propriedade urbana e da cidade, a que o imóvel se destina;
- III. combater o processo de periferização;
- IV. inibir o processo de especulação imobiliária.

Art. 40 – O instrumento da desapropriação com títulos da dívida pública poderá ser aplicado nas seguintes zonas urbanas:

- I. Zonas de Uso Misto 1 e 2;
- II. Zona de Comércio e Serviços.

Parágrafo Único - Os instrumentos referidos neste artigo não poderão ser aplicados em imóveis destinados à moradia, que sejam única propriedade do titular.

Seção IV - Do Consórcio Imobiliário

Art. 41 – O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada com finalidade de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados, não utilizados ou utilizados inadequadamente. Trata-se de um acordo em que o Poder Público Municipal urbaniza ou edifica terreno ocioso ou subutilizado particular, entregando ao proprietário lotes ou apartamentos em valor equivalente ao imóvel original.

Art. 42 – O instrumento do Consórcio Imobiliário, objetiva:

- I. realizar obras de urbanização, como abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água e esgoto e iluminação pública; e
- II. realizar planos de edificação.

Art. 43 – O Poder Público, poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o Art. 32 a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme o disposto na Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.



Art. 44 – O instrumento do Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado nas seguintes zonas urbanas:

- I. Zonas de Uso Misto 1 e 2 e 3;
- II. Zona de Comércio e Serviços.

Art. 45 – O instrumento do Consórcio Imobiliário será regulamentado por legislação própria, devendo atender ao disposto nas legislações correlatas.

Seção V - Do Direito de Preempção

Art. 46 – O direito de Preempção confere ao Poder Público a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar de áreas para realização de programas e projetos municipais.

Art. 47 – O direito de Preempção será exercido nos termos das disposições contidas nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - As áreas prioritárias para aplicação do instrumento referido no caput deste artigo deverão ser indicadas com antecedência mínima de 6 meses, através de legislação específica, baseada nas necessidades municipais e justificada em relatórios dos departamentos competentes.

Art. 48 – Esta Lei Municipal supracitada delimitará as áreas específicas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazos de vigência, não superiores a cinco anos, renováveis a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Parágrafo Único - A Lei Municipal descrita no caput deste artigo, deverá enquadrar cada área em uma ou mais das finalidades enumeradas no Art. 26 da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Seção VI - Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 49 – Compreende-se como operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, implantação de obras públicas, melhorias sociais e a valorização ambiental. Constitui uma parceria entre o poder público municipal e a iniciativa privada.

Art. 50 – Mediante leis específicas o Município utilizará Operações Urbanas Consorciadas que poderão ter, entre outras, as seguintes finalidades:



- I. ampliação e melhoria da Rede Viária Estrutural e outras infra-estruturas;
- II. implantação e melhoria de espaços públicos;
- III. implantação de programas para preservação do patrimônio cultural;
- IV. implantação de programas de habitação de interesse social;
- V. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano.

Art. 51 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, a partir de um plano de operação urbana consorciada, contendo no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- V. estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII. cronograma físico - financeiro com demonstrativo das expectativas de receitas e despesas.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada

§ 2º A partir da aprovação da Lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do poder público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 52 - Lei Municipal Específica estabelecerá as condições a serem observadas para a aplicação da operação urbana consorciada no Município de Mauá da Serra.



CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 53 – Os instrumentos de regularização fundiária, constantes do Estatuto da Cidade, poderão ser utilizados desde que estejam em acordo com as disposições contidas na legislação vigente.

Art. 54 – Para fins desta Lei, consideram-se instrumentos de regularização fundiária aqueles destinados a legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei.

Art. 55 – Para os fins desta Lei, serão utilizados em Mauá da Serra, entre outros, os seguintes Instrumentos de Regularização Fundiária:

- I. zonas especiais de interesse social;
- II. usucapião especial de imóvel urbano;
- III. concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV. concessão de direito real de uso.

Art. 56 – Os instrumentos mencionados neste capítulo, regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

Seção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 57 – As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são regiões urbanas delimitadas pelo Poder Público, onde é permitido por meio da elaboração de um Plano Urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados. Estas áreas poderão ser: áreas já ocupadas por população de baixa renda que precisam ser urbanizadas e regularizadas; ou vazios urbanos ou áreas mal aproveitadas que poderão ser destinadas à habitação de interesse social.

Parágrafo Único - A instituição de Zonas Especiais de Interesse Social dentro do Perímetro Urbano de Mauá da Serra será permitida nos casos de cumprimento aos objetivos dispostos nesta Lei e critérios estabelecidos em Lei Municipal Específica.

Art. 58 – São objetivos das ZEIS:

- I. permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II. possibilitar a extensão dos serviços e da infra-estrutura urbana nas regiões não atendidas; e,
- III. garantir a qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas.



Art. 59 – Lei Municipal específica, com base neste Plano Diretor, estabelecerá critérios para delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social e conteúdo mínimo dos Planos Urbanísticos.

§ 1º - Deverá ser elaborado um Plano Urbanístico próprio para cada área urbana caracterizada como ZEIS.

§ 2º - O processo de elaboração deste Plano deverá ser participativo, de acordo com o estabelecido no Título III desta Lei.

§ 3º - As áreas prioritárias para aplicação do instrumento referido no caput deste artigo estão indicadas no mapa de zoneamento municipal, parte integrante da Lei de Zoneamento Municipal.

Seção II - Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 60 – Entende-se como Usucapião Especial de Imóvel Urbano, a aquisição do domínio, por aquele que possuir como sua, área ou edificação urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

Parágrafo Único - Só será concedido o Usucapião Especial de Imóvel Urbano aos possuidores que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural no Município de Mauá da Serra.

Seção III - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 61 – Entende-se como Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, a posse, até 31 de junho de 2001, por aquele que utilizou como sua moradia ou de sua família, imóvel público situado em área urbana, de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição.

Parágrafo Único - A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, será concedida somente àqueles que não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título de outro imóvel urbano ou rural no Município da Mauá da Serra.

Seção IV - Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 62 – Compreende-se como Concessão do Direito Real de Uso o direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Art. 63 – A Concessão do Direito Real de Uso rege-se pela legislação que lhe é própria, observado o disposto nesta Lei.

Hw



CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL

Art. 64 – Para fins desta Lei, entende-se por instrumentos de democratização da gestão municipal aqueles que tem por objetivo promover a gestão municipal descentralizada e participativa, quais sejam:

- I. órgãos colegiados de política urbana;
- II. debates, audiências e consultas públicas;
- III. conferências;
- IV. conselhos;
- V. gestão orçamentária participativa;
- VI. estudo de impacto de vizinhança;
- VII. projetos e programas específicos;
- VIII. iniciativa popular de projeto de lei.

Art.65 – Além dos instrumentos previstos nesta lei, o Poder Executivo Municipal poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

Art. 66 – A participação de toda população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público.

Art.67 – A informação acerca da realização dos Debates, Conferências, Audiências Públicas e Gestão Orçamentária Participativa será garantida por meio de veiculação nas rádios locais, jornais locais e Internet, podendo ainda, ser utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta Lei.

Art. 68 - As informações referentes ao artigo anterior deverão ser divulgadas com no mínimo quinze dias de antecedência.

Parágrafo Único – Deverá constar na informação o local, o dia, o horário e o assunto respectivo à reunião.

Art. 69 – O Poder Público assegurará a participação da população economicamente desfavorecida colocando à disposição destes, quando necessário, meio de transporte gratuito nos horários e dias em que houver a realização de Debates, Conferências, Audiências Públicas e reuniões sobre Gestão da Política Urbana Municipal.

Art. 70 – Os instrumentos mencionados neste capítulo, regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.



Seção I - Dos Debates

Art. 71 – O Poder Público promoverá a realização periódica de sessões públicas de debates sobre temas relevantes de interesse público.

Art. 72 – A realização dos debates poderá ser solicitada ao Poder Executivo Municipal pelos Conselhos Municipais e por outras instituições representativas de classe e demais entidades de representação da sociedade.

Seção II - Das Audiências Públicas

Art. 73 – A Audiência Pública é um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público a uma decisão de maior aceitação consensual.

Art. 74 – As Audiências Públicas serão promovidas pelo Poder Público para garantir a gestão democrática da cidade, nos termos do Artigo 43 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 75– 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 nos demais casos que forem de interesse público relevante.

§ 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 trinta dias da data da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º - As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, devendo o Conselho respectivo ao tema, reter para seu acervo, uma cópia da lavratura da Ata de Realização da Audiência.

Seção III - Das Conferências Públicas

Art. 76 – As Conferências terão por objetivo a mobilização do Poder Público e da sociedade civil na elaboração e avaliação das políticas públicas, onde serão discutidas as metas e prioridades para o Município.

Art. 77 – O instrumento Conferências Públicas deverá ser regulamentado em legislação própria.

Art. 78 – Este instrumento deverá ser utilizado, necessariamente, para definir alterações na legislação urbanística.

Hw



Seção IV - Dos Conselhos

Art. 79 – A participação da população na gestão municipal se dará, também, por meio dos seguintes Conselhos:

- I. Conselho Municipal de Planejamento;
- II. Conselho Municipal da Saúde;
- III. Conselho Municipal da Educação;
- IV. Conselho Municipal da Mulher;
- V. Conselho Municipal de Assistência Social ;
- VI. Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente;
- VII. Conselho Municipal do Idoso;
- VIII. Conselho Municipal Anti-drogas;
- IX. Conselho Municipal do Trabalho;
- X. Conselho Municipal de Turismo;
- XI. Conselho Municipal de Urbanismo
- XII. Conselho Municipal do Meio Ambiente;
- XIII. Conselho Municipal de Agropecuária.

Art. 80 – Todos os Conselhos referidos no artigo anterior terão caráter consultivo, propositivo, fiscalizatório e deliberativo, dentro de suas atribuições, nos limites de sua competência.

Art. 81 – A composição dos Conselhos será feita mediante Lei Municipal específica, assegurando a participação tanto do Poder Público, como da Sociedade Civil.

§ 1º - Os membros titulares e suplentes representantes da sociedade civil serão indicados em seus fóruns específicos.

§ 2º - Os regimentos internos deverão ser elaborados pelos respectivos Conselhos, sendo em seguida aprovados por Decreto Municipal.

§ 3º - Os membros titulares e suplentes do Poder Público serão indicados pelo Prefeito Municipal.

§ 4º - Fica proibida a remuneração de qualquer tipo aos componentes dos Conselhos acima indicados.



Art. 82 - São atribuições gerais de todos os Conselhos Municipais:

I – intervir em todas as etapas do processo de planejamento do Município;

II – analisar e propor medidas de concretização de políticas setoriais;

III – participar da gestão dos fundos previstos em lei e garantir a aplicação de recursos conforme ações previstas neste Plano Diretor;

IV – solicitar ao Poder Público a realização de audiências públicas, debates, conferências e consultas públicas, no âmbito de suas competências.

Art. 83 – O Poder Público deverá prever em sua legislação orçamentária recursos para garantir condições administrativas e financeiras que permitam o efetivo funcionamento do Conselho Municipal de Planejamento como órgão de gestão democrática da cidade, inclusive para a realização das Audiências Públicas e de cursos periódicos de capacitação.

Parágrafo Único - Poderá o Conselho destinar parcela destes recursos para garantir os meios necessários para que todos os conselheiros tenham condições de exercer suas funções de forma isonômica e efetiva.

Art. 84 – Os Conselhos municipais poderão semestralmente requisitar a presença do Prefeito Municipal e de seus Secretários para prestarem esclarecimentos sobre assuntos de interesses relevantes.

Seção V - Da Gestão Orçamentária Participativa

Art. 85 – Fica instituída a gestão orçamentária participativa, na qual inclui-se a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pelo Poder Legislativo.

Art. 86 – O Poder Executivo Municipal deverá estimular a discussão sobre o Orçamento Municipal.

Parágrafo Único – A apresentação das demandas existentes no Município e as propostas de destinação de recursos serão apresentadas à sociedade civil, especificando a destinação de recursos por áreas temáticas e localização geográfica.

Seção VI - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 87 – O Estudo de Impacto de Vizinhança compreende a análise dos impactos gerados, positivos e negativos, na implantação de empreendimentos dentro dos perímetros urbanos quanto ao adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte coletivo, a ventilação e iluminação, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural.



Parágrafo Único - O Poder Público poderá exigir condições, contrapartidas e alterações em projeto visando à mitigação dos efeitos negativos de ordem urbana, ambiental, social e econômica apontados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 88 – O Estudo de Impacto de Vizinhança, objetiva:

- I. democratizar o sistema de tomada de decisões sobre a implantação de empreendimentos urbanos;
- II. inibir os impactos urbanos, ambientais, econômicos e sociais negativos gerados na implantação de empreendimentos urbanos.

Art. 89 – Além dos casos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, elaborada com base neste Plano Diretor, poderão ser estabelecidos outros empreendimentos que dependerão de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para sua aprovação, bem como critérios, prazos e procedimentos cabíveis, por meio de legislação municipal específica.

§ 1º - Cópia do estudo de impacto de vizinhança será fornecida gratuitamente quando solicitada aos moradores da área afetada e suas associações.

§ 2º - Fica assegurado ao órgão público competente a realização de audiência pública, antes da decisão final sobre o projeto, sempre que requerida, na forma da lei, pelos moradores e associações mencionadas no parágrafo anterior."

Art. 90 - É considerado conteúdo mínimo do EIV:

- a caracterização do projeto (finalidade e dimensões do projeto e do terreno);
 - a delimitação da vizinhança (área de influência do projeto);
 - a caracterização do uso e ocupação do solo, da paisagem urbana, do sistema viário e do saneamento, do sistema viário e do tráfego, e dos equipamentos de infra-estrutura (água, esgoto, energia elétrica, drenagem de águas pluviais) da vizinhança;
 - a avaliação do impacto do empreendimento sobre a vizinhança;
- e
- a proposição de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados.



CAPÍTULO IV - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 91 – O Sistema Municipal de Planejamento tem como objetivo a articulação de políticas da Administração Municipal com os interesses da população.

Art. 92 – O Sistema Municipal de Planejamento deverá ter a seguinte constituição:

- I – Conselho Municipal de Planejamento;
- II – Assessoria de Planejamento;
- III – Comissão Técnica de Urbanismo;
- IV – Comissão Técnica de Assuntos Metropolitanos;
- V – Sistema Informações.

Art. 93 – O Sistema Municipal de Planejamento efetivar-se-á por meio:

I – da articulação entre a Assessoria de Planejamento, Comissão Técnica de Urbanismo, Comissão Técnica de Assuntos Metropolitanos, Sistema de Informações e demais órgãos da estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal;

II – da participação dos Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, das Associações de Moradores e demais organizações e representações da população da Mauá da Serra;

III – da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei;

IV – da implementação do Sistema de Informações;

V – da análise e avaliação periódica das diretrizes contidas no Plano Diretor.

Art. 94 – É garantida a participação da população em todas as etapas do processo de planejamento e gestão urbana.

Seção I - Do Sistema de Informações

Art. 95 – O Poder Executivo Municipal deverá implantar um Sistema de Informações, que possibilite o monitoramento de dados sobre o Município.

Parágrafo Único - O Sistema de Informações estará vinculado ao Órgão de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

Hu



Art. 96 – O Sistema de Informações deverá conter necessariamente:

I – delimitação precisa das zonas urbanas ou unidades territoriais de planejamento;

II – informações geo-ambientais;

III – cadastros que contenham a relação de equipamentos urbanos públicos, equipamentos sociais, cadastro imobiliário, áreas vazias, sistema viário, rede de transporte público, arruamento, infra-estrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, estabelecimentos industriais, de comércio, de serviços, áreas verdes e configuração da área rural;

IV – legislação urbanística, em especial as Leis de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo Urbano e Código de Obras;

V – informações sócio-econômicas, em especial demografia, emprego e renda.

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 97 – Os Conselhos Municipais referidos nesta Lei e aqueles já existentes deverão, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta, adequar-se às exigências expressas nesta lei.

Art. 98 – Este Plano Diretor deverá ser revisto pelo menos a cada dez anos.

Art. 99 – O Poder Público promoverá edição popular desta Lei, com distribuição gratuita às escolas municipais, bibliotecas, faculdades, demais órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

Art. 100 – Deverão ser regulamentados no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados da data da publicação deste Plano Diretor os instrumentos de política municipal instituídos por esta Lei.

Art. 101 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mauá da Serra, em 24 de dezembro de 2007.


HERMES WICTHOFF

Prefeito Municipal



LEI PLANO DIRETOR DE MAUÁ DA SERRA

TÍTULO I – DA FUNDAMENTAÇÃO	2
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	2
Seção I - Da Função Social da Cidade.....	3
Seção II - Da Função Social da Propriedade.....	3
Seção III - Da Gestão Democrática	4
Seção IV - Da Sustentabilidade Ambiental.....	5
CAPÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS E EIXOS DE DESENVOLVIMENTO	5
Seção I - Dos Princípios Gerais.....	5
Seção II - Dos Eixos de Desenvolvimento	6
TÍTULO II - DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO	8
TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL	8
CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO	8
Seção I - Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória	9
Seção II - Do IPTU Progressivo no Tempo.....	10
Seção III - Da Desapropriação com títulos da dívida pública	10
Seção IV - Do Consórcio Imobiliário.....	11
Seção V - Do Direito de Preempção.....	12
CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	14
Seção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social	14
Seção II - Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano.....	15
Seção III - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia	15
Seção IV - Da Concessão de Direito Real de Uso	15
CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL	16
Seção I - Dos Debates	17
Seção II - Das Audiências Públicas	17
Seção III - Das Conferências Públicas.....	17
Seção IV - Dos Conselhos	18
Seção V - Da Gestão Orçamentária Participativa.....	19
Seção VI - Do Estudo de Impacto de Vizinhança	19
CAPÍTULO IV - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO	21
Seção I - Do Sistema de Informações.....	21
TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	22

Hw