

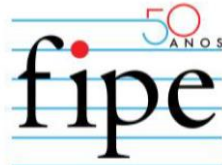


REVISÃO ✓
do PLANO ✓
DIRETOR ✓
Mauá 2023

PRODUTO 4.4

Propostas para PD e LUOPS

Novembro de 2023



Ficha Técnica

O Plano Diretor de Mauá/SP é desenvolvido pela Prefeitura Municipal de Mauá, com Coordenação Executiva da Secretaria de Planejamento Urbano (SPU) e com Assessoria Técnica e Consultiva da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE.

Prefeitura Municipal de Mauá/SP
CNPJ: 46.522.955 0001-98
Prefeito Municipal: Marcelo Oliveira

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano
Secretário: Francisco Esmeraldo Felipe Carneiro

Coordenação Geral da Revisão do Plano Diretor:
José Francisco Jacinto.

Coordenação Executiva da Revisão do Plano Diretor:
João Sandro dos Santos - Geógrafo
Josiane Aparecida Silva Andrade - Arquiteta Urbanista

Av. João Ramalho, 205, Vila Noêmia
CEP 09371-520
Tel: 11 4512 7500
<https://www.maua.sp.gov.br>

Assessoria Técnica e Consultiva:

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE.

www.fipec.org.br



Sumário

- 1 Apresentação
- 2 Minuta do Plano Diretor
- 3 Minuta do Zoneamento

1 Apresentação

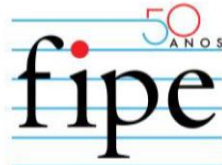
Dando sequência ao processo de revisão do Plano Diretor (PD) e da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (LUOUS) de Mauá, o presente Relatório, denominado *Produto 4.4: Propostas para PD e LUOPS*, realizado pela Assessoria Técnica e Consultiva, compõe a última de quatro partes da quarta etapa do processo de revisão, denominada **Propostas para o Plano Diretor e Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Mauá**.

Esta etapa tem como objetivo a redação participativa de propostas para as minutas de lei para o Plano Diretor e Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá, que estão apresentadas a seguir. Conforme o cronograma apresentado no Produto 4.1, ao longo dos meses de setembro, outubro e início de novembro foram elaboradas as minutas de lei do Plano Diretor e da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (Zoneamento), a partir da revisão das leis vigentes. Todo o processo de revisão e de atualização de conceitos e objetivos foi desenvolvido no âmbito da Comissão de Apoio, conforme relatado nos produtos intermediários desta etapa 4. As minutas aqui apresentadas serão objeto da próxima reunião da Comissão de Apoio, para então serem publicadas para a etapa final de Consulta Pública e Audiência Pública.

2 Minuta do Plano Diretor

Nota sobre a primeira versão da Minuta de Lei para revisão da Lei do Plano Diretor de Mauá

A 1ª versão da Minuta de Lei apresentada a seguir tem caráter preliminar e poderá ainda sofrer modificações, correções, alterações, diagramação e outras complementações até sua versão final.



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MAUÁ

MINUTA PRELIMINAR - 1ª Versão (novembro de 2024)

TÍTULO I

Dos Princípios e Objetivos Fundamentais

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor do Município de Mauá em consonância com o que dispõe o artigo 182 da Constituição Federal, a Lei 10257, de 10 de julho de 2001, e a Lei Orgânica do Município, e, como instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento local, é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade.

Art. 2º As diretrizes e normas contidas nesta Lei têm por finalidade orientar o desenvolvimento do Município, bem como consolidar as funções sociais da cidade e da propriedade, incentivando um desenvolvimento econômico e territorial socialmente justo e ambientalmente equilibrado, de forma a garantir o bem-estar às gerações presente e futura.

Art. 3º O princípio da função social da cidade e da propriedade no Município se relaciona às características sociais e territoriais de maneira harmônica e será cumprida de acordo com as diretrizes de cada uma das Macrozonas, de forma a propiciar:



I - Condições adequadas para as atividades voltadas para o desenvolvimento social, econômico e ecológico;

II - O direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, ao trabalho, à cultura, ao lazer, ao meio ambiente equilibrado e sustentável;

III - infraestrutura urbana integrada à ocupação territorial e que atenda às necessidades básicas da população;

IV - O atendimento à demanda de serviços e equipamentos públicos e comunitários da —população;

V - A proteção, recuperação e preservação do meio ambiente e da biodiversidade;

VI - Equipamentos públicos, comunitários e espaços voltados para atividades culturais, esportivas e de lazer para a população;

VII - a proteção, preservação, restauração e conservação do patrimônio cultural material e imaterial do Município.

VIII – o respeito às políticas de inclusão;

IX – A segurança do patrimônio público e privado.

Art. 4º O Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município, sendo o seu instrumento básico da política de desenvolvimento, além de integrar o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias, o orçamento anual e a legislação correlata incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 5º Compete ao Poder Público Municipal:



I - Assegurar espaços adequados, equipamentos, infraestrutura e serviços públicos para os habitantes e para as atividades econômicas em geral;

II - Assegurar o direito à acessibilidade dos habitantes mediante gestão adequada do sistema de mobilidade urbana;

III - assegurar o acesso aos serviços de educação, cultura, esportes, lazer, saúde e assistência social;

IV - assegurar o acesso à informação em poder dos órgãos públicos;

V - Assegurar a participação da sociedade civil na formulação das políticas públicas municipais;

VI - Manter cooperação junto aos órgãos responsáveis pelos serviços públicos, sejam eles de âmbito estadual ou federal, para que os serviços atendam às expectativas da população.

VII - Definir diretrizes para a preservação e recuperação ecológica do Município garantindo um meio ambiente equilibrado.

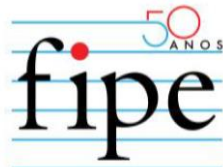
Parágrafo único - O equilíbrio do meio ambiente é fundamental para a garantia da qualidade de vida de todos, devendo o Poder Público Municipal:

I - Proteger, preservar e recuperar o meio ambiente;

II - Contribuir para a progressiva recuperação da qualidade da água dos mananciais;

III - Contribuir para a progressiva recuperação das áreas degradadas pela ação antrópica;

IV - Complementar a ação dos órgãos federais e estaduais no controle ambiental.



Art. 6º As políticas municipais deverão compatibilizar ações de incentivo ao crescimento econômico com o desenvolvimento social e a qualidade de vida, garantindo-se o incremento de oportunidades pessoais e profissionais de forma integrada à preservação do meio ambiente e à ampliação dos direitos à cidadania e à articulação regional.

Art. 7º Este Plano Diretor está organizado em quatro eixos estruturantes que conduzirão as políticas setoriais:

I – Atração econômica:

- a - Manter e possibilitar a implantação de empresas industriais, comerciais ou de serviços de grande, médio e pequeno porte;
- b - Gerar empregos, aumentar a renda da população e ampliar a arrecadação do Município objetivando a maior distribuição de renda;
- c - Garantir a sustentabilidade econômica, ambiental e social do Município;
- d - Fomentar o desenvolvimento de atividades econômicas adequadas ao território do Município sob o aspecto geográfico, ambiental e regional.

II – Inclusão:

- e - Melhorar a qualidade de vida da população levando em consideração uma política inclusiva interseccional e o contexto local de cada bairro;
- f - Proporcionar moradia digna com acesso a serviços públicos e infraestrutura adequada: saneamento básico, mobilidade, educação, saúde, segurança, lazer, esportes e cultura.
- g - Ampliar os procedimentos de regularização fundiária e reduzir as áreas de risco geotécnico e de inundação.



III – Ecologia:

- a - Preservar e aumentar a biodiversidade no Mmunicípio;
- b - Recuperar as Áreas de Preservação Permanente e suas matas ciliares;
- c - Ampliar a infraestrutura de saneamento básico, drenagem, esgotamento sanitário e a permeabilidade do solo;
- d - Facilitar a utilização de recursos naturais de forma sustentável tanto no espaço público como nas áreas construídas.
- e - Promover a gestão e diminuição do risco climático frente aos efeitos adversos da mudança do clima, de forma a aproveitar as oportunidades emergentes, evitar perdas e danos e construir instrumentos que permitam a adaptação dos sistemas naturais, humanos, produtivos e de infraestrutura.
- f - Aliar o crescimento urbano e novos empreendimentos com a preservação e recuperação das águas, das matas, áreas de preservação permanente, áreas com proteção ambiental legal e encostas.

IV - Governança e Gestão:

- a - Fortalecer a capacidade do Poder Público de Mauá para atuar no monitoramento, na fiscalização e na ampliação de serviços à população;
- b - Desenvolver planos setoriais e estratégias para atuação em situações de crise;
- c - Fortalecer os canais de participação popular e transparência do serviço público.

Art. 8º Para garantir o controle social das ações públicas e privadas o Poder Público Municipal deverá favorecer a participação direta da população nas decisões políticas do governo, por meio de:



I - Conselhos;

II - Plebiscitos;

III - Referendos;

IV - Audiências públicas.

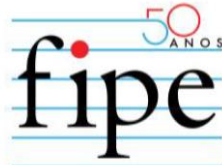
Art. 9º O Poder Público Municipal deverá incentivar a criação e o fortalecimento de organismos que tenham como âmbito de sua atuação a Região Metropolitana de São Paulo, fomentando a solução de problemas comuns e a promoção da integração desta região, em especial dos municípios limítrofes.

Parágrafo único – A atuação metropolitana segue o previsto no Estatuto da MetrÓpole, na Lei Federal nº13.089 de 2015.

Art. 10º As políticas e as ações do Poder Executivo Municipal deverão estar articuladas às outras esferas de governo a fim de tornar eficazes as ações do setor público e também reconhecer a necessidade de ações regionais integradas como indispensáveis para a criação de um ambiente favorável ao desenvolvimento e ao equacionamento de problemas de caráter metropolitano.

Art. 11 A implementação deste Plano Diretor compete ao Poder Executivo Municipal e será realizada em conjunto com os agentes envolvidos no processo de desenvolvimento da cidade.

Art. 12 A revisão completa deste Plano Diretor deverá ser realizada no prazo máximo de dez anos da sua publicação.



TÍTULO II

Da Ordenação Territorial e Desenvolvimento Urbano

CAPÍTULO I

Da Estruturação e Ordenação Territorial

Seção I

Da Estrutura Urbana

Art. 13 O perímetro urbano de Mauá coincide com os limites do Município, sendo todo o território municipal categorizado como área urbana.

Art. 14 O planejamento urbano do Município, avaliado sobre os aspectos histórico, estruturais, sociais, culturais e econômicos, serve para ordenar e controlar o crescimento, estabelecendo prioridades de investimento e diretrizes para o uso e ocupação do solo em áreas definidas da estrutura territorial, em especial:

- I - O cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana;
- II - O direcionamento do crescimento e desenvolvimento sustentável;
- III - A definição de parâmetros e índices técnicos e urbanísticos, tendo por objetivo o equilíbrio do adensamento populacional;
- IV - A possibilidade de criação de novas centralidades;



V - A permissão de diversificação de usos, o estabelecimento de critérios de incomodidade decorrente dos múltiplos usos e os parâmetros relativos ao impacto de vizinhança;

VI - A distribuição equitativa dos equipamentos públicos e comunitários;

VII - A garantia de que a população de baixa renda tenha moradia adequada;

VIII - A garantia da preservação de áreas de interesse ambiental, histórico e cultural;

IX - A ocupação e o adensamento dos vazios urbanos com aproveitamento total da infraestrutura instalada.

Art. 15 Para a realização das diretrizes da Política de Uso e Ocupação do Solo deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

I - Definição do macrozoneamento;

II - Destinação de áreas prioritárias e bem localizadas para a provisão habitacional de interesse social;

III - implementação de sistema de áreas verdes e lazer;

IV - Criação de mecanismos de incentivo para a preservação dos imóveis de interesse histórico-cultural e ambiental-ecológico;

V - Indução da ocupação dos vazios urbanos nas zonas de adensamento;

VI - Implantação de equipamentos públicos e comunitários;

VII - Fomento à consolidação de centros de bairros dinâmicos;

VII - Valorização das condicionantes ambientais-ecológicas do Município e de seu potencial para a adaptação às mudanças climáticas.



Art. 16 A estrutura territorial urbana será constituída em:

I - MACROZONAS

- a) Macrozona Ecológica
- b) Macrozona Central
- c) Macrozona Industrial

II – ZONAS DE USO

- a) Zona de Centro de Bairro – ZCB
- b) Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD1
- c) Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD2
- d) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 A – ZDE 1A
- e) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 B – ZDE 1B
- f) Zona de Desenvolvimento Econômico 2 – DEZ 2
- g) Zona de Desenvolvimento Industrial – ZUD Industrial
- h) Zona de Desenvolvimento Habitacional – ZHAB
- i) Zona de Proteção Ambiental – ZPA
- j) Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS
- k) Zona Mista Ambiental – ZMA

III – ZONAS ESPECIAIS

- a) Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1
- b) Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 2
- c) Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA 1
- d) Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA 2
- e) Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA 3
- f) Zona Especial de Centro - ZEC



Parágrafo único – A lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo definirá a característica e limites de cada uma das zonas de uso estabelecidas no *caput* deste artigo.

Seção II

Das Macrozonas

Art. 17 As macrozonas correspondem às grandes porções do território que apresentam características internas relativamente homogêneas e estruturam o desenvolvimento sustentável e equilibrado do Município, seguindo as diretrizes dos quatro eixos estruturantes, observando as condições geotécnicas, ambientais, de relevo, a infraestrutura instalada, a dotação de equipamentos públicos e de serviços urbanos.

Parágrafo único – Estas diretrizes orientarão a elaboração da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo quanto a implantação de atividades e categorias de uso.

Art. 18 A Macrozona Ecológica tem como características atuais:

I – Presença de corpos de água e remanescentes de fauna e flora;

II - Atividades econômicas de caráter periurbano;

III - parcelamento do solo e ocupações irregulares consolidadas dentro do perímetro da bacia do Manancial Guaió.



Art. 19 São diretrizes da Macrozona Ecológica:

- I – Preservar e recuperar nascentes, corpos d’água, fauna, flora e a biodiversidade do bioma local;
- II - Potencializar a atração de atividades econômicas ecológicas, como o turismo ecológico/religioso e a agroecologia;
- III - Maior investimento em infraestrutura (saneamento básico, qualidade viária, mobilidade);
- IV - Garantir o acesso a equipamentos comunitários (centros de cultura e lazer, unidades de cultura e lazer, unidades de cuidados com a saúde);
- V - Foco na restauração e na conservação da área cobertas por vegetação;
- VI - Medidas para melhoria da qualidade dos recursos hídricos;
- VII - Criação e manutenção de Unidades de Conservação;
- VIII - Compatibilização com a legislação estadual e federal;
- IX - Investir e implementar sistemas inteligentes de fiscalização e informação da zona de uso;
- X - Fiscalização e contenção de ocupações irregulares, em especial o parcelamento irregular do solo para fins de moradia.

Art. 20 A Macrozona Central tem como características atuais:

- I - Urbanização consolidada com alta taxa de ocupação do solo;
- II - Porção em área de risco, com alto adensamento;
- III - Área verde pública insuficiente;



IV - Baixo índice de permeabilidade do solo e alagamentos frequentes;

V - Sistema viário radial;

VI - Infraestrutura para mobilidade ativa (rotas de pedestres e ciclorrotas) insuficientes e de baixa qualidade;

VII - Centros de bairro incipientes com comércios e serviços.

Art. 21 São diretrizes da Macrozona Central:

I - Eliminar as áreas de risco geotécnico e de inundação;

II - Regularização fundiária e urbanística;

III - Qualificação do sistema de mobilidade ativa e do sistema viário seguindo os princípios da Política Nacional de Mobilidade Urbana;

IV – Consolidação e fortalecimento de centros de bairro (comércio e serviços);

V – Incentivo a projetos com fachada ativa e térreos com atividades dinâmicas;

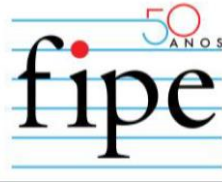
VI – Estabelecer procedimentos para desburocratização quanto à prestação de serviços e licenciamento;

VII - Universalização do saneamento básico;

VIII - Demarcação de terrenos para provisão de HIS

IX - Promover um estoque de terras, com infraestrutura consolidada e acessível ao transporte de massa, para desenvolvimento de equipamentos públicos e habitação de interesse social;

X - Expansão de equipamentos públicos



XI - Termo de Compensação Urbanística associada aos empreendimentos de médio e grande porte;

XII - Adequação e implantação da rede de micro e macrodrenagem;

XIII - Coordenar ações integradas dos serviços públicos incluindo secretarias e concessionárias;

XIV - Melhoria de transparência comunicação com a população e servidores públicos;

XV – Criação de sistema de fiscalização e monitoramento

XVI - Produzir água de reuso para venda às empresas do Pólo Petroquímico entre outras;

XVII – Incentivar o reuso da água e a utilização de energia elétrica de fontes renováveis nos edifícios públicos e privados.

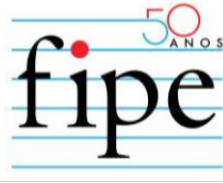
Art. 22 A Macrozona Industrial tem como características atuais:

I - Ocupação de forma concentrada por indústrias químicas de petróleo, gás, plástico e similares, galpões industriais e logísticos (Pólo petroquímico);

II - Pequenas áreas residenciais ou mistas;

III - Ocupação industrial diversificada: metal mecânica, ferramentaria, transformação, química, defesa, aterro sanitário, galpões, prestação de serviços, ocupação irregular (Sertãozinho). – Capuava, pequenas empresas, galpões industriais, áreas livres e galpões livres.

Art. 23 São diretrizes da Macrozona Industrial:



I – Fomento ao desenvolvimento industrial e tecnológico ambientalmente sustentável no Município de Mauá;

II – Preservação de maciços arbóreos de interesse ambiental;

III - Garantia do isolamento de atividades incômodas à população e o controle à poluição sonora e atmosférica;

IV - Adequação do sistema viário ao carregamento típico do uso industrial

V - Demarcação de zonas de uso diversificado em locais ocupados por residências e usos associados;

IV – Reassentamento de famílias em áreas irregulares;

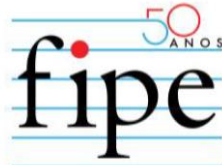
V – Incorporação de tecnologias e inovação para melhorias no uso do aterro sanitário

VI - Ocupação das áreas livres de forma sustentável;

VII – Aprimoramento dos mecanismos para controle dos processos produtivos.

VIII – Fiscalização; digitalização dos processos; atualização cadastral e fomento as atividades

Art. 24 A identificação da estrutura territorial do macrozoneamento descrito nesta seção consta graficamente no Anexo Folha Nº1 desta Lei.



CAPÍTULO II

Do uso, ocupação e parcelamento do solo

Seção I

Disposições Gerais

Art. 25 A Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo - LUOPS regulamentará os dispositivos deste Plano Diretor, adotando os seguintes princípios:

- I – Estabelecer critérios de ordenamento físico e territorial do Município;
- II – Estabelecer um zoneamento ambiental, com áreas de preservação permanente, áreas especiais de interesse ambiental, área de proteção e recuperação dos mananciais, zona de ocupação controlada e as áreas passíveis de intervenção compensatória, entre outros entes;
- III – Regulamentar as zonas especiais de interesse social;
- IV – Estabelecer condicionantes para implementação dos centros de bairro;
- V – Estabelecer parâmetros para a incomodidade urbana;
- VI – Regulamentar os procedimentos e mecanismos de regularização fundiária – REURB S e REURB E;
- VII – Regulamentar os instrumentos de gestão e controle.

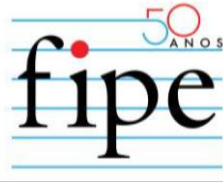
Seção II

Dos Instrumentos de Política Urbana e de Gestão Ambiental

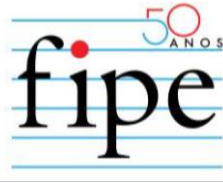


Art. 26 A Política de Desenvolvimento Urbano e Gestão Ambiental do Município será promovida por meio da adoção de instrumentos jurídicos, tributários, financeiros, urbanísticos, de planejamento e de gestão que facilitem a consecução dos objetivos fixados neste Plano Diretor, a saber:

- I - Plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e lei de orçamento anual;
- II - Legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo;
- III - Planos, programas e projetos setoriais;
- IV - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- V - Imposto territorial e predial urbano progressivo no tempo;
- VI - Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- VII - Desapropriação urbanística;
- VIII - Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo;
- IX - Transferência do direito de construir;
- X - Operações urbanas consorciadas;
- XI - Urbanização consorciada;
- XII - Consórcio imobiliário;
- XIII - Direito de preempção;
- XIV - Direito de superfície;
- XV - Servidão urbanística;
- XVI - Concessão de direito real de uso;
- XVII - Concessão de uso especial para fins de moradia;



- XVIII - Autorização de uso para fins comerciais;
- XIX - Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
- EIA/RIMA
- XX - Estudo prévio de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV;
- XXI - Relatório de Impacto de Trânsito - RIT;
- XXII - Negociação de convivência;
- XXIII - Contribuição de melhoria;
- XXIV - Ajustamento de conduta;
- XXV - Concessão urbanística;
- XXVI - Tombamento e estabelecimento de critérios para o uso e ocupação das áreas envoltórias;
- XXVII - Instituição de unidades de conservação e de critérios para o uso e ocupação das áreas envoltórias;
- XXVIII - Usucapião especial de imóvel urbano;
- XXIX - Dação de imóveis em pagamento de dívida;
- XXX - Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião;
- XXXI - Compensação ambiental;
- XXXII - Sistema de informações georreferenciadas - SIG;
- XXXIII - Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- XXXIV - Tributos municipais diferenciados em função do interesse social;
- XXXV - Taxas e tarifas públicas diferenciadas em função do interesse social;



XXXVI - Conselhos e fundos municipais;

XXXVII - Gestão orçamentária participativa;

XXXVIII - Audiências e consultas públicas;

XXXIV - Conferências municipais;

XL - Iniciativa popular de projetos de lei;

XLI - Referendo popular e plebiscito.

XLII – Termo de compensação urbanística

Parágrafo Único - Os instrumentos de que trata o caput deste artigo serão objeto decreto, ou lei específica para sua regulamentação e compatibilizados com os planos nacional, estadual e regional de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, bem como ao planejamento da Região Metropolitana de São Paulo, devendo considerar a legislação vigente sobre a matéria.

Art. 27 A regulamentação dos instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano atenderá ao disposto neste Plano Diretor, devendo ser revistos, especialmente, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município, assim como os demais planos e a legislação municipal em vigor cujos temas estejam relacionados com esta Lei.

Subseção I

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios



Art. 28 As áreas descritas e caracterizadas como sujeitas ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), nos termos do que dispõe o artigo 5º da Lei Federal nº 10.257/01, contam no Anexo Folha nº3 desta Lei.

§ 1º. A Prefeitura deverá notificar os proprietários dos imóveis não edificados e subutilizados que terão prazo de no máximo 1 (um) ano, a contar a partir do recebimento da notificação, para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação daqueles imóveis.

§ 2º. Os proprietários de imóveis não edificados e subutilizados notificados, nos termos do parágrafo anterior, deverão iniciar a execução do projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da expedição do alvará de execução do projeto.

§ 3º. Os proprietários de imóveis não edificados e subutilizados terão prazo de até 5 (cinco) anos, contado a partir da expedição do alvará de execução do projeto mencionado no parágrafo anterior, para concluir as obras relativas à edificação nova ou relativas à primeira fase de empreendimento de grande porte.

§ 4º. A transmissão do imóvel não edificado ou subutilizado por ato “intervivos” ou “causa mortis” posterior à data da notificação, prevista no § 1º, transfere as obrigações relativas ao parcelamento, utilização e edificação compulsória, sem interrupção de quaisquer prazos.



§ 5º. Os imóveis referidos no caput deverão atender os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo definidos em Lei específica.

Art. 29 A notificação prevista no § 1º do artigo anterior será feita por:

I - Funcionário de órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel não edificado ou subutilizado ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

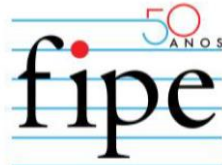
II - Carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município de Mauá;

III - Edital, quando as tentativas de notificação nas formas previstas nos incisos anteriores forem frustradas por 3 (três) vezes.

§ 1º. A notificação prevista no § 1º do Art.28 deverá ser averbada pela Prefeitura do Município de Mauá, na matrícula do imóvel não edificado ou subutilizado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º. Uma vez promovido o adequado aproveitamento, com a finalização das obras de parcelamento ou edificação do imóvel não edificado ou subutilizado, caberá à Prefeitura Municipal de Mauá cancelar a averbação mencionada no parágrafo anterior.

§ 3º. Decorrido um ano da promulgação desta lei e não verificado o cumprimento deste dispositivo por parte da Administração Municipal, os responsáveis pelos atos administrativos não realizados, podem incidir nas penas previstas na Lei 14230/2021 e alterações posteriores.



Subseção II

Imposto territorial e predial urbano progressivo no tempo

Art. 30 Os proprietários dos imóveis não edificados ou subutilizados que não cumprirem as obrigações relativas ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos prazos estipulados, na subseção anterior, deverão arcar com alíquotas progressivas de IPTU de 100% ao ano., majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, com limite de alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 31 É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU progressivo no tempo.

Parágrafo único - Quando os proprietários de imóveis não edificados ou subutilizados receberem a notificação prevista no § 1º do artigo 28º relativa ao parcelamento e edificação compulsória, serão suspensas quaisquer isenções prévias relativas à cobrança de IPTU incidentes nesses imóveis.

Art. 32 Uma vez comprovado o cumprimento das obrigações relativas ao parcelamento ou edificação compulsória do imóvel não edificado ou subutilizado, conforme o caso, a cobrança do IPTU no exercício seguinte será feita segundo as alíquotas vigentes no ano anterior ao início da progressividade mencionada no § 1º do artigo.



Subseção III

Do direito de preempção

Art. 33 A Prefeitura poderá exercer o direito de preempção, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 10.257/01, para aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa conforme consta no Anexo Folha nº3 desta Lei.

Art. 34 O Direito de Preempção será exercido para a efetivação dos princípios e realização dos objetivos deste Plano Diretor e quando necessitar de áreas para:

- I - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - Regularização fundiária;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - Criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e de lazer;
- VI - Instituição de unidades de conservação;
- VII - Preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental, histórico e cultura.
- VIII - Intervenções de ampliação no Sistema Viário que priorize o Transporte Público, assim como a Mobilidade Urbana.



Art. 35 A Prefeitura terá preferência na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da publicação da lei municipal mencionada no caput.

§ 1. Quando houver terceiros interessados na compra do imóvel sujeito ao direito de preempção, indicados no Anexo Folha nº3 desta Lei, o proprietário desse imóvel deverá encaminhar comunicado para o órgão competente da Prefeitura informando a intenção de aliená-lo onerosamente.

§ 2º. O comunicado mencionado no parágrafo anterior deverá ser feito pelo proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção, em até 30 (trinta) dias, contados a partir da celebração de contrato preliminar entre esse proprietário e o terceiro interessado na compra do imóvel.

Art. 36 A declaração de intenção de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção deverá ser apresentada ao órgão competente da Prefeitura, com os seguintes documentos:

I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel na qual deverá constar preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - Endereço do proprietário do imóvel para recebimento de notificações e de outras comunicações;

III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida por Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;



IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal persecutória.

Art. 37 Recebida a declaração de intenção de venda, mencionada no Art. 36, a Prefeitura deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º. A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel deverá conter a destinação futura do bem a ser adquirido de acordo com os princípios e objetivos, deste Plano Diretor.

§ 2º. A Prefeitura deverá publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta de compra apresentada pelo terceiro, mencionada no Art. 36.

§ 3º. Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação da Prefeitura, é facultado ao proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção, alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta mencionada no Art. 35, sem prejuízo do direito de a Prefeitura exercer a preferência diante de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 4º. Concretizada a venda do imóvel sujeito ao direito de preempção a terceiro, o proprietário que alienou esse imóvel deve entregar ao órgão



competente da Prefeitura, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 5º. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I - Anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado mencionada no § 2º do Art. 35;

II - Imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiro, apesar da manifestação de interesse da Prefeitura em exercer o direito de preferência.

§ 6º. Em caso de anulação da venda do imóvel sujeito ao direito de preempção efetuada pelo proprietário, a Prefeitura poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Subseção IV

Da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo

Art. 38 A Prefeitura poderá, nos termos da legislação federal e deste Plano Diretor, outorgar o direito de construir ou a alteração de uso do solo, de forma



onerosa, mediante contrapartida a ser paga pelos beneficiários, com base no potencial construtivo adicional definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico, e coeficiente de aproveitamento máximo definido em lei específica.

§ 1º. Os empreendimentos imobiliários que estarão sujeitos à outorga onerosa do direito de construir deverão ser definidos pela Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

§ 2º. O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo básico, definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico, e o potencial construtivo utilizado no empreendimento imobiliário.

§ 3º. O potencial construtivo adicional é bem público dominial de titularidade da Prefeitura com funções urbanísticas e socioambientais.

Art. 39 Os recursos auferidos com as contrapartidas correspondentes à outorga onerosa do direito de construir ou da alteração do uso do solo, utilizando o potencial construtivo adicional, serão destinados às obras de:

- I – Adaptação e mitigação às mudanças climáticas
- II - Conservação e restauração ambiental
- II – Melhoria do sistema de mobilidade ativa e transporte público
- III – Qualificação de áreas de interesse social
- IV - Projetos de provisão habitacional de interesse social (HIS)



V - Construção e qualificação de equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social, cultura e lazer.

Art. 40 Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados os coeficientes de aproveitamento básico e máximo fixados em ato do executivo.

Art. 41 Os impactos da utilização do potencial construtivo adicional nos sistemas de mobilidade urbana, de transporte coletivo, de saneamento básico, de equipamentos comunitários e de sistemas de espaços livres e áreas verdes deverão ser monitorados permanentemente pela Prefeitura, que deverá publicar relatórios anuais.

Art. 42 A contrapartida referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, a ser paga pelo beneficiário, será regulamentada através de Termo de Referência, por ato do Executivo, em até 90 dias da promulgação desta lei.

Subseção V

Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança, e Relatório de impacto de Trânsito

Art. 43 A Prefeitura exigirá a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e de seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), antes de emitir o alvará de construção, ampliação, renovação e funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, quando inseridos nas



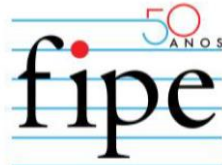
condições de estabelecidas em Termo de Referência, a serem definidas por ato do Poder Executivo.

§ 1º. A Prefeitura poderá exigir a elaboração de EIV/RIV dos empreendimentos e/ou atividades existentes e em funcionamento no Município, inclusive aqueles em que não se exigiu o EIV/RIV por ocasião do licenciamento de construção, ampliação, renovação ou funcionamento, ou ainda que não estejam enquadrados na norma geral prevista no caput deste artigo, em que reste comprovado impacto significativo, pelo Poder Público Municipal.

§ 2º. A Prefeitura também poderá diretamente, nas hipóteses de que trata o parágrafo anterior, exigir quaisquer das medidas de que trata o § 1º do Art. 43º desta Lei quando demonstrar, com fundamento em estudos técnicos realizados ou aprovados pelos órgãos municipais, que empreendimentos e atividades, ainda que não abrangidos pelos usos previstos que provoquem, ou possam provocar impactos significativos à qualidade de vida da vizinhança, de acordo com as diretrizes do Termo de Referência para EIV/RIV.

§ 3º. O EIV/RIV será elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pelo órgão responsável da Prefeitura por ocasião da análise e aprovação do mesmo.

§ 4º. O Termo de Referência mencionado no parágrafo anterior deverá ser regulamentado por meio de decreto municipal ou portaria no prazo de 90 (noventa) dias contados após a publicação desta Lei.



Art. 44 A Prefeitura exigirá a elaboração de Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), antes de emitir o alvará de construção, ampliação, renovação e funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, nas seguintes condições:

I - Atividades e/ou empreendimento sujeitos à elaboração do EIV/RIV, conforme Art.43º;

II - Atividades de comércio ou serviço com área construída igual ou superior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados); exceto quando localizadas na Macrozona Industrial;

III - Atividades de comércio e serviço do Grupo 6, quando implantadas em imóveis com área de terreno igual ou maior a 1.000m² (uns mil metros quadrados), exceto os localizados na Macrozona Industrial.

IV - Atividades de comércio ou serviço localizadas na Macrozona Industrial com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

V - Atividades industriais localizadas na Macrozona Central, com área construída igual ou superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

VI - Atividades industriais localizadas na Macrozona Industrial, com área construída igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

VII - Projeto ou empreendimento que proponha a revisão ou alteração do sistema viário implantado.

1º. A Prefeitura poderá exigir a elaboração de RIT dos empreendimentos e/ou atividades existentes e em funcionamento no Município, inclusive



aqueles em que não se exigiu o RIT por ocasião do licenciamento de construção, ampliação, renovação ou funcionamento, ou ainda que não estejam enquadrados na norma geral prevista no caput deste artigo, em que reste comprovado impacto significativo, pelo Poder Público Municipal.

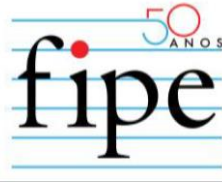
§ 2º. A Prefeitura também poderá diretamente, nas hipóteses de que trata o parágrafo anterior, exigir quaisquer das medidas de que trata o § 1º do Art. 44º desta Lei quando demonstrar, com fundamento em estudos técnicos realizados ou aprovados pelos órgãos municipais, que empreendimentos e atividades, ainda que não abrangidos pelos usos previstos que provoquem ou possam provocar impactos significativos ao trânsito do entorno de acordo com as diretrizes do Termo de Referência para RIT.

§ 3º. O RIT será elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pelo órgão responsável da Prefeitura por ocasião da análise e aprovação do mesmo.

§ 4º. O Termo de Referência mencionado no parágrafo anterior deverá ser regulamentado por meio de decreto municipal no prazo de 90 (noventa) dias contados após a publicação desta Lei.

Art. 45 A elaboração do EIV/RIV/RIT tem como objetivos:

I - Avaliar a pertinência da implantação do empreendimento e/ou atividade quanto à adequação ao local, considerando os impactos positivos e negativos da sua instalação e/ou operação;



II - Definir as medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;

III - Definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;

IV - Definir as medidas compensatórias necessárias em contrapartida aos impactos irreversíveis;

V - Definir as medidas de potencialização dos impactos positivos.

§ 1º. Os resultados do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV serão apresentados por meio dos Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, assim como o Relatório de Impacto de Trânsito – RIT que deverão ter linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

§ 2º. A elaboração do EIV/RIV/RIT deverá permitir a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade na vizinhança e deverá incluir análises definidas nos Termos de Referência, mencionados nos § 3º dos artigos 43 e 44 desta lei.

§ 3º. Conforme as características do empreendimento ou atividade o Termo de Referência poderá exigir análises sobre as 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;



VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - Nível de ruídos;

IX - Qualidade do ar;

X - Vegetação e arborização urbana;

XI - Capacidade da infraestrutura urbana;

XII – Gerenciamento de resíduos da construção civil;

XIII - Geração de renda;

XIV - Geração de empregos;

XV – Plano de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e drenagem) com previsão de soluções sustentáveis e otimizadas, ambiental e tecnologicamente adequadas.

XVI - Outros estudos peculiares ao empreendimento e à atividade analisada.

Art. 46 O responsável pelo empreendimento e/ou atividade arcará com todas as despesas relativas ao EIV/RIV/RIT, especialmente:

I - Elaboração do EIV/RIV/RIT e fornecimento do número de exemplares solicitados pela Prefeitura, versão digital dos documentos com vistas à sua disponibilização, na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores (internet), bem como quaisquer documentos, cópias e materiais gráficos exigidos à elucidação do projeto;

II - Cumprimento das exigências, quando necessários, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV/RIV/RIT;

III - Assegurar a publicidade do ato.



Art. 47 Os empreendimentos com diferentes categorias de uso, que tenham condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos, serão considerados separadamente para os efeitos de enquadramento.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não se aplica às hipóteses em que, não obstante os empreendimentos com diferentes categorias de uso tenham condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos, causem impactos cumulativos, cabendo ao Município, nessas hipóteses, exigir dos interessados a elaboração de EIV/RIV/RIT.

Art. 48 O EIV/RIV/RIT deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado, ou equipe de profissionais, contratados às expensas e sob a responsabilidade do interessado, de acordo com as diretrizes contidas nos Termos de Referência.

Parágrafo único. A elaboração do EIV/RIV/RIT não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 49 Deverá ser nomeado uma Comissão Municipal de Análise do EIV/RIV/RIT, formada por servidores das secretarias municipais responsáveis pela gestão urbana e ambiental do Município, obras e serviços públicos e pela mobilidade urbana a ser regulamentado por meio de decreto municipal no prazo de 90 (noventa) dias contados após a publicação desta Lei.



§ 1º. Caso a análise técnica do EIV/RIV/RIT envolva assuntos específicos pertinentes a outras Secretarias ou a outros órgãos públicos, estes serão consultados.

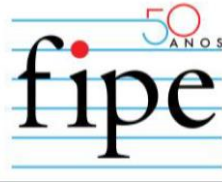
§ 2º. A Comissão de Análise emitirá parecer conclusivo sobre a possibilidade de implantação da atividade e/ou do empreendimento, a ser encaminhado aos Secretários Municipais envolvidos, em até 60 (sessenta) dias úteis, sendo descontados desse prazo os dias em que os processos permanecerem em “comunique-se”.

§ 3º. O processo que não tiver a anotação de “comunique-se” justificado ou atendido no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis será indeferido.

§ 4º. O parecer conclusivo da Comissão de Análise deverá conter as sugestões de medidas compatibilizadoras, compensatórias, mitigadoras e/ou potencializadoras relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada.

§ 5º. Não sendo possível a adoção das medidas mencionadas no parágrafo anterior ou se estas forem insuficientes para mitigar os efeitos nocivos do empreendimento, a Comissão de Análise emitirá parecer pela inviabilidade do empreendimento e/ou atividade.

§ 6º. Não será concedido o licenciamento da obra ou da atividade, bem como não poderá ter início nenhuma providência de implementação ou



execução do empreendimento, mesmo que preliminar, enquanto não for apreciado o EIV/RIV/RIT pela Comissão de Análise, e devidamente aprovado pelo órgão competente.

Art. 50 A aprovação final do EIV/RIV/RIT caberá à Secretaria Municipal responsável pela gestão e planejamento urbano, devendo ser incluídos os pareceres e aprovações das Secretarias Municipais envolvidas nos estudos específicos.

§ 1º. A autorização municipal para licenciamento de construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento estará condicionada à adesão ao Termo de Compromisso firmado pelo proprietário ou seu representante legal e pela Prefeitura, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionado no .

§ 2º. Em caso de não cumprimento, total ou parcial, do Termo de Compromisso celebrado, o instrumento em apreço constituirá título executivo extrajudicial, para que a Administração Municipal promova as medidas judiciais cabíveis contra o proprietário ou seu representante legal.

§ 3º. Após a obtenção de autorização municipal, o licenciamento de construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento da atividade ou do empreendimento, poderá ter prosseguimento nos órgãos municipais competentes.



§ 4º. No caso de empreendimento sem uso definido, com finalidade para locação, a autorização Municipal para licenciamento de construção, reforma ou ampliação, levará em consideração o potencial de impacto de vizinhança do empreendimento e terá caráter precário.

§ 5º. Definido ou alterado o uso do empreendimento e/ou da atividade, o interessado deverá providenciar a elaboração de novo EIV/RIV/RIT aplicando-se o procedimento previsto neste Plano Diretor.

§ 6º. A expedição de alvará de ocupação e/ou do licenciamento definitivo da atividade e/ou empreendimento somente ocorrerá após a implementação de todas as ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras definidas no parecer conclusivo da Comissão de Análise e emissão de autorização pela Secretaria competente pela gestão e planejamento urbano.

§ 7º - Ato do Executivo disciplinará os procedimentos a serem adotados para a operacionalização do instrumento aqui regulado.

Subseção VI

Do Relatório Ambiental Preliminar

Art. 51 O Relatório Ambiental Preliminar - RAP, é um estudo técnico elaborado por equipe multidisciplinar que oferece elementos para a análise da viabilidade ambiental de empreendimentos ou atividades consideradas potencial ou efetivamente causadores de degradação do meio ambiente.



Art. 52 O RAP permitirá a análise comparativa das opções locacionais e tecnológicas, referenciadas aos potenciais de impactos ambientais (mitigáveis no tempo e no espaço), que a implantação do empreendimento pode provocar.

Art. 53 O RAP deve ser elaborado considerando:

I - O diagnóstico integrado (interação entre elementos dos meios físico, biológico e socioeconômico) da área de influência do empreendimento;

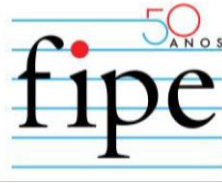
II - O projeto urbanístico;

III - Os impactos que podem ser causados pela implantação do empreendimento;

IV - As medidas mitigadoras e de controle ambiental que devam ser adotadas para a sua viabilização ambiental.

§ 1º. – Em razão da complexidade do empreendimento, o órgão público responsável pela análise do instrumento, poderá solicitar informações complementares.

§ 2º. O RAP será elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pelo órgão responsável da Prefeitura por ocasião da análise e aprovação do mesmo.



§ 3º. O Termo de Referência mencionado no parágrafo anterior deverá ser regulamentado por meio de decreto municipal no prazo de 90 (noventa) dias contados após a publicação desta Lei.

Art. 54 O RAP deverá conter as seguintes informações gerais:

I - Identificação do empreendedor contendo nome, razão social, endereço para correspondência, telefone, e-mail, identificação do responsável, CNPJ/CPF

II - Identificação da empresa responsável pela elaboração do RAP contendo as mesmas informações acima citadas;

III - Dados básicos sobre a gleba e o empreendimento com informações da área da gleba, declividades predominantes, uso atual e futuro, tipo de parcelamento, porte ou outras informações pertinentes ao empreendimento, que permitam a sua compreensão geral;

IV - Localização do empreendimento que deverá conter informações sobre a sua localização na região e no Município, zona urbana, acessos, principais empreendimentos localizados no entorno, rios, entre outras informações pertinentes, em carta topográfica oficial original ou reprodução;

V - Justificativa do empreendimento com base na demanda a ser atendida, para empreendimentos de caráter público deverá ser apresentado, as alternativas locacionais do projeto urbanístico, e justificar a adotada.

Art. 55 Em caso de identificação de algum passivo ambiental, o interessado deverá apresentar proposta de recuperação e ou mitigação, além da metodologia de Avaliação de Impacto Ambiental adotada, prevendo, identificando, avaliando e classificando qualitativa e quantitativamente os potenciais impactos ambientais



nas fases de implantação, ocupação e utilização do empreendimento sobre as áreas de influência.

Subseção VII

Termo de Compensação Urbanística

Art. 56 Fica criado o Termo de Compensação Urbanística – TCU, com força de título executivo extrajudicial, traduzido como uma compensação financeira, pela realização de obra particular de médio e grande porte.

Art. 57 Essa compensação financeira será devida quando da aprovação de:

- I - Empreendimentos residenciais a partir de 1.000 m² (mil metros quadrados);
- II – Empreendimentos comerciais com área acima de 200 m² (duzentos metros quadrados) de área construída;
- III - Industriais e de serviços.

Parágrafo único – A Secretaria responsável pela aprovação do projeto arquitetônico definirá o valor a ser exigido, com a autorização do Chefe do Executivo.

Art. 58 O TCU poderá ser pago mediante contrapartida financeira, em obras, serviços ou equipamentos, a critério da Administração Pública, devendo o início do cumprimento das obrigações ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura do referido termo.



Parágrafo único – Em caso de descumprimento das obrigações, o Executivo poderá executar judicialmente o título e promover o embargo da obra. (Redação acrescida pela Lei nº 5514/2019).

Art. 59 Para apuração do valor do TCU será considerado o mês imediatamente anterior à data de protocolo do projeto, no que se refere ao Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB, divulgado pelo SindusCon/SP.

Art. 60 Nos casos de empreendimentos mistos, assim considerados aqueles que possuem mais de uma tipologia, o cálculo do TCU será proporcional às suas respectivas áreas.

Art. 61 Fica concedido o desconto de 5% (cinco por cento) do valor do TCU para os empreendimentos que comprovarem a utilização de, no mínimo, 70% (setenta por cento) de mão de obra de trabalhadores residentes no Município de Mauá.

Art. 62 Para as construções sem uso pré-definido, o índice relativo à tipologia será de 0,05 (cinco centésimos).

Art. 63 Os critérios para formalização, cálculo e fiscalização do TCU serão regulamentados por meio de Ato do Executivo.



Art. 64 No caso das atividades de uso comercial e serviços que não necessitam de área construída significativa para o seu funcionamento, será adotada, para efeitos de enquadramento nas categorias que utilizam os parâmetros de porte/impacto urbanístico e geração de tráfego, a área do lote ou somatória dos lotes

TÍTULO III

Da Política e dos Sistemas Urbanos e Ambientais do Município

Capítulo I

Dos Planos, Programas e Projetos Setoriais

Art. 65 Lei específica deverá instituir, regulamentar, ou nos casos dos planos já existentes, revisar, sempre que pertinente os seguintes planos locais:

- I. Planos de desenvolvimento econômico e social;
- II. Plano ambiental, incluindo o estabelecimento de padrões de qualidade ambiental;
- III. Plano de mobilidade urbana;
- IV. Plano de habitação de interesse social
- V. Plano de saneamento básico;
- VI. Plano de redução de riscos;
- VII. Plano de saúde pública;
- VIII. Plano de educação;
- IX. Plano de desenvolvimento cultural;
- X. Plano de esportes, lazer e desenvolvimento turístico;
- XI. Plano de assistência social;



- XII. Plano de segurança alimentar e nutricional sustentável;
- XIII. Plano de segurança comunitária;
- XIV. Plano da diversidade;
- XV. Plano de água e esgoto;
- XVI. Plano de preservação do patrimônio cultural.

Art. 66 Os planos a que se refere o artigo anterior devem ser elaborados de forma a garantir a compatibilidade entre eles, obedecendo às diretrizes constantes nesta lei, ao princípio da gestão democrática do Município e ao disposto no Estatuto da Cidade.

Capítulo II

Da Política de Desenvolvimento Econômico e Social

Art. 67 O desenvolvimento do Município de Mauá será orientado de forma sustentável, de modo que promoção das políticas públicas concilie o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e o social e a preservação do meio ambiente.

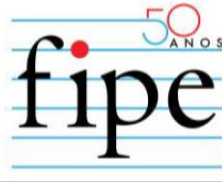
§ 1º. A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social será promovida de forma compartilhada por todos os agentes sociais e econômicos envolvidos e terá como objetivo desenvolver as atividades econômicas do Município, visando satisfazer as necessidades humanas e ecológicas.

§ 2º. O Poder Público Municipal deverá fomentar a instalação e a ampliação das atividades econômicas geradoras de trabalho e renda, voltadas para o Município com integração às políticas regionais de desenvolvimento.



Art. 68 São diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social:

- I - Melhorar a qualidade de vida da população de forma continuada e permanente;
- II - Incentivar a instalação e a ampliação das atividades econômicas geradoras de trabalho e renda;
- III - Incentivar as políticas de crédito e microcrédito;
- IV - Auxiliar as atividades econômicas visando sua auto sustentabilidade;
- V - Incentivar a integração entre indústria, comércio e prestadores de serviço;
- VI - A segurança dos habitantes em geral e, em particular, dos funcionários das empresas sediadas no Município;
- VII - a preservação do meio ambiente, notadamente dos recursos hídricos e da vegetação de interesse ambiental;
- VIII - a promoção da regularização dos imóveis e das atividades, junto aos órgãos competentes, conforme legislação pertinente;
- IX - Dar adequada destinação aos resíduos sólidos e líquidos produzidos de forma a não comprometer as condições urbanas de saúde, higiene e limpeza urbana;
- X - Fiscalizar o cumprimento dos dispositivos legais que regulam a emissão de efluentes gasosos e resíduos líquidos, ruídos e outros elementos nocivos à coletividade;



XI - Incentivar a formalização de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços, informais e clandestinos;

XII - Incentivar as atividades econômicas de pequena escala de capital e tecnologia;

XII - Atrair investimentos, trabalho e renda;

XIII – Promover e disseminar o conhecimento de novas tecnologias de modo a capacitar os cidadãos.

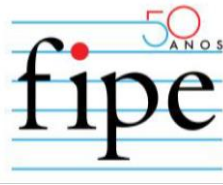
Art. 69 Os incentivos fiscais seletivos deverão ser utilizados de forma planejada, integrados ao desenvolvimento econômico e social, municipal e regional, de forma compensatória com avaliação de resultados definidos em legislação própria.

Art. 70 O Poder Público Municipal deverá monitorar constantemente o processo econômico, considerando a integração regional, a manutenção do parque industrial instalado, as atividades comerciais e de serviços, o nível de emprego e o impacto ambiental, implantando e implementando as ações pertinentes.

Art. 71 São ações da Política de Desenvolvimento Econômico e Social:

I - Fomentar políticas públicas de emprego, trabalho e geração de renda;

II - Incentivar o investimento em atividades econômicas com elevada propensão à utilização intensiva de mão de obra, dando ênfase à micro, pequena e média empresa e aos sistemas organizacionais de autogestão, cooperativas e associações;



III - Fomentar programas de capacitação profissional de forma a promover a empregabilidade aos cidadãos de Mauá;

IV - Incrementar uma estratégia pública voltada para atração de novos empreendimentos;

V - Combater a informalidade e clandestinidade mediante fiscalização e concessão de benefícios à regularização fiscal;

VI - Divulgar as atividades econômicas desenvolvidas no Município de forma setorizada à população;

VII - Promover o apoio técnico às atividades econômicas existentes no Município no sentido de preservar sua sustentabilidade.

Art. 72 Lei específica sobre as atividades econômicas visará:

I - Ampliar as possibilidades de investimentos em atividades econômicas;

II - Incentivar a geração de trabalho e renda em todo o Município respeitando as diretrizes de cada macrozona;

III - Reduzir tempo e custo de locomoção.

Capítulo III

Da Política Habitacional

Art. 73 São diretrizes da Política Municipal de Habitação:



I - Desenvolver políticas habitacionais e fundiárias que visem a realização plena e progressiva do direito à moradia adequada;

II - Promover a qualidade habitacional em sentido amplo para as famílias de baixa renda através da regularização, produção ou melhorias de unidades habitacionais sempre associadas à implementação de Infraestrutura Urbana e Equipamentos Públicos

III - Propiciar a regularização urbanística, imobiliária, fundiária e administrativa dos aglomerados de habitações ocupadas por população de baixa renda, incentivando a melhoria das unidades residenciais;

IV - Buscar a utilização adequada das áreas desocupadas com a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no capítulo antecedente;

V - Criar Zonas Especiais de Interesse Social sujeitas a regimes urbanísticos específicos e seus respectivos Planos Integrados;

VI - Facilitar o acesso à moradia para a população de baixa renda, por meio de financiamentos de baixo custo que possibilitem a aquisição de material de construção e de programas que ofereçam à população a possibilidade da autoconstrução orientada pelo setor público;

VI - Integrar o Município em ações de Política Habitacional regional e nacional;

VII - Assegurar o acesso à moradia adequada a todos os cidadãos, por meio de políticas que estimulem a produção de Habitação Popular e assegurem a posse legal da propriedade;

VIII - Criar programas de subsídios para garantir a democratização do acesso à moradia digna com condições básicas de habitabilidade à população excluída ou de baixa renda;



IX - Priorizar a regularização fundiária em assentamentos precários e núcleos de loteamentos irregulares existentes;

X - Promover a urbanização em assentamentos precários, controlando o aumento das irregularidades por meio de políticas de fiscalização eficientes, eliminando eventuais áreas de risco, e promovendo a melhoria do meio urbano e ambiental.

Art. 74 São ações da Política Habitacional:

I - Garantir o cumprimento da função social da propriedade e da cidade por meio da utilização adequada de instrumentos urbanísticos e jurídicos;

II - Elaborar um Plano de Habitação com normatização especial para estimular e promover a produção de empreendimentos habitacionais em Zonas Especiais de Interesse Social;

III - Garantir a Assessoria Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS) no Município conforme preceitos da Lei Federal 11.888 de 2008;

IV - Garantir a regularização fundiária das situações consolidadas com amparo nos instrumentos dispostos no Estatuto da Cidade e no Plano de Habitação de Interesse Social;

V - Viabilizar canais que favoreçam a participação das comunidades e suas entidades representativas, no encaminhamento de soluções e elaboração de programas habitacionais de interesse social;

VI - Promover, na execução dos programas habitacionais, formas de participação dos beneficiados no gerenciamento e administração dos recursos, como autogestão e cogestão;



VII - Promover, por meio de programas especiais, ações de Assessoria Técnica gratuita para famílias de baixa renda, objetivando a melhoria das condições de habitabilidade das unidades residenciais existentes, bem como dos assentamentos habitacionais e sua regularização fundiária;

VIII - Priorizar o atendimento e a remoção das unidades residenciais que estejam em situações de risco geotécnico, de inundação ou que interfiram na implantação de obras públicas, garantindo o reassentamento das famílias em condições de habitabilidade, dentro da Política Habitacional do Município e a recuperação ambiental da área;

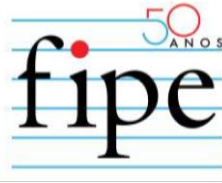
IX - Buscar financiamento junto a órgãos estaduais, federais e internacionais para a promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social;

X - Possibilitar a execução de programas habitacionais que atendam ao interesse social por meio de parcerias com a iniciativa privada, organizações não governamentais, organizações da sociedade civil de interesse público, cooperativas, movimentos populares e associações comunitárias;

XI - Garantir a observância da legislação ambiental, contribuindo para a manutenção da qualidade ambiental e dos mananciais;

XII - Regular os empreendimentos imobiliários nas áreas gravadas como interesse social, promovendo a negociação e incentivando a parceria entre compradores, proprietários privados, promotores imobiliários, cooperativas, associações, organizações não governamentais, organização da sociedade civil de interesse público e o Poder Público Municipal;

XIII - Incentivar a participação popular na tomada de decisões e na adoção das medidas necessárias para a regularização jurídica e a urbanização específica.



Art. 75 O empreendimento habitacional de interesse social - HIS é o empreendimento imobiliário destinado à produção habitacional para a população de baixa renda, com padrões urbanísticos e construtivos definidos em lei específica.

Parágrafo Único - Os empreendimentos de HIS podem ser promovidos por órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, ou, desde que com participação e fiscalização do poder municipal, pela iniciativa privada, organizações não governamentais, organizações da sociedade civil de interesse público, cooperativas, movimentos populares e associações comunitárias ou em parcerias.

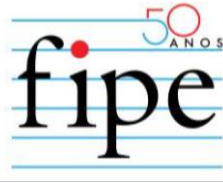
Art. 76 O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação é destinado a oferecer suporte administrativo e financeiro à execução da Política Municipal de Habitação, por meio da alocação de recursos públicos para investimentos em programas habitacionais.

Capítulo IV

Do Sistema de Mobilidade Urbana

Seção I - Disposições Gerais e Princípios

Art. 77 O Sistema Municipal de Mobilidade Urbana visa a articulação e a integração dos componentes estruturais e a integração regional de forma a assegurar o direito de ir e vir, a educação para o trânsito e integração regional de



forma sustentável e considerando a melhor relação custo benefício social para o atendimento da pluralidade de necessidades de deslocamentos de pessoas e bens, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 12.587 de 03 de Janeiro de 2012 (Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana - PNMU).

Parágrafo Único – O principal instrumento de planejamento do sistema de mobilidade é o Plano de Mobilidade Urbana Municipal, conforme disposto na lei federal.

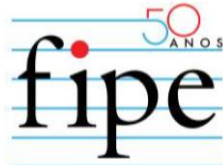
Art. 78 Os princípios da Política Municipal de Mobilidade Urbana, em conformidade com as Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana garantem:

- I - Universalidade e acessibilidade cidadã, proporcionando autonomia aos usuários do sistema;
- II - Equidade na utilização dos espaços, priorizando a coletividade, a segurança e o meio ambiente;
- III - Gestão democrática e controle social do planejamento;
- IV - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos e serviços.

Art. 79 São diretrizes da Política Municipal de Mobilidade Urbana:



- I - Priorizar dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;
- II - Mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos;
- III - Considerar as demandas de curto, médio e longo prazo no Plano de Mobilidade Urbana, Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual do Município;
- IV – Controlar o adensamento construtivo através da legislação de uso e ocupação do solo para evitar a sobrecarga dos sistemas de transporte;
- V - Ampliar a rede Estrutural de Mobilidade, conforme o mapa do Plano de Mobilidade Urbana (Lei nº 5250 de 2017);
- VI - Desenvolver e implantar de Plano Viário para o Município para os próximos 10 anos de forma complementar ao Plano de Mobilidade Urbana;
- VII - Promover a qualificação das calçadas e espaços de circulação de pedestres com segurança e conforto, priorizando o pedestre, o transporte público e a mobilidade não motorizada, com ênfase nos equipamentos públicos municipais de uso coletivo;
- VIII - Implantar medidas de priorização dos espaços viários para pedestres, tais como moderação de tráfego, vias exclusivas e prioritárias e substituição de vagas de estacionamento nas vias públicas por áreas de convivência e circulação;
- IX - Desenvolver um plano cicloviário, em conformidade ao Plano de Mobilidade Urbana, prevendo também a implantação de bicicletários e paraciclos.
- X - Elaborar estudos e estabelecer de forma gradativa roteiros especialmente adequados a população com deficiência visual, enfocando as suas necessidades e preferências especiais.



Art. 80 São componentes estruturadores do sistema municipal de mobilidade:

- I - O sistema viário, abrangendo o planejamento e a implementação da infraestrutura viária;
- II – Sistema de circulação de pedestres;
- III – Sistema de transporte coletivo
- IV – Sistema Ciclovitário;
- V – Sistema de logística e transporte de cargas;
- VI – Administração do trânsito;

Art. 81 O Poder Público Municipal é o agente planejador, ordenador, controlador, fiscalizador e educador sobre o sistema de mobilidade da cidade.

Parágrafo Único - O Poder Executivo Municipal definirá a estrutura organizacional da Administração, com atribuições e competências para tratar das questões de mobilidade urbana em função de sua dinâmica e destacada influência nos aspectos sociais e econômicos do desenvolvimento urbano.

1.1.1 Seção II

1.1.2 Sistema Viário



Art. 82 O Sistema viário é composto pela malha viária, infraestrutura e superestrutura físico-territoriais que permitem os deslocamentos, conforme composição abaixo:

I – Vias públicas destinadas ao trânsito por modos motorizados ou não motorizados, englobando a pista de rolamento, os passeios públicos, canteiros e demais elementos;

II – Logradouros públicos e sistema de áreas livres;

III – Transposições e passarelas;

IV – Sinalização específica;

V – As vias e estradas em áreas de mananciais que contam ou não com pavimentação;

VI – Sistema cicloviário, composto por:

- a) Ciclovias: Via ou parte da via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas e totalmente segregada da circulação de veículos automotores;
- b) Ciclofaixas: Constituída faixa da via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas e veículos não motorizados;
- c) Ciclorrotas: Vias sinalizadas indicando os melhores caminhos para se trafegar de bicicleta, podendo passar por trechos com infraestrutura cicloviária ou não;
- d) Paraciclos: equipamentos para guarda de bicicleta em espaço de livre acesso;
- e) Bicicletários: equipamentos para guarda de bicicleta de acesso controlado e com proteção às intempéries.



Parágrafo Único - Os eixos prioritários para implantação de infraestrutura cicloviária estão indicadas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana (Lei nº 5250/2017).

Art. 83 São diretrizes para o planejamento do sistema viário:

I - Promover a integração físico-social do Município com a região metropolitana e estadual;

II - Racionalizar as ações, levando-se em consideração as regiões em desenvolvimento e as consolidadas e em conformidade com as diretrizes de cada macrozona;

III - Planejar intervenções, tendo por base:

a) Os centros de bairro e o uso e ocupação do solo;

b) Os estudos das áreas de influência de geração tráfego dos centros e polos;

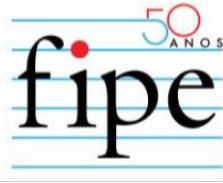
c) Os estudos de volumes de deslocamento da população, das origens e destino de acordo com o uso e a ocupação do solo;

IV - Garantir as condições necessárias para priorizar o transporte coletivo;

V - Implantar rotas cicláveis de acordo com as condições de relevo e dimensões da via;

VI - Recuperar as vias e passeios públicos, oferecendo segurança para o tráfego de veículos e pedestres.

VII - Qualificar calçadas, passeios e vias compartilhadas, garantindo uma faixa livre acessível, inclusiva e segura para a circulação de pedestres.



VIII - Adotar nos programas de pavimentação de vias nas áreas de proteção ambiental, pavimentos que permitam drenagem das águas pluviais para o solo.

IX - Estabelecer projetos de reconfiguração de traçados geométricos em locais onde possam proporcionar mais conforto e fluidez no trânsito.

Art. 84 Fica estabelecido para as novas diretrizes viárias a seguinte classificação hierárquica:

I - Via de Trânsito Rápido

II - Via Arterial I

III - Via Arterial II

IV - Via Coletora I

V - Via Coletora II

VI - Via Local

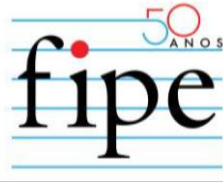
VII - Vias Marginais

Parágrafo Único – As velocidades máximas devem obedecer ao disposto no Código de Trânsito Brasileiro (Lei Federal 9.503, de 23 de setembro de 1997), especialmente o Art. 61.

Art. 85 A ação detalhada para o sistema viário será objeto do Plano de Mobilidade Urbana, a ser revisado periodicamente com base nos princípios anteriormente listados e contemplará as intervenções prioritárias identificadas graficamente no Anexo Folha nº2 desta Lei, a saber:



- a) Estudo para complexo viário de interligação da Av. Dona Benedita Franco com a Av. Barão de Mauá
- b) Ampliação do Vd. Esperança, interligação entre Pq. das Américas e Vl. Morelli;
- c) Continuação da marginal do Rio Tamanduateí (paralela à Av. Barão de Mauá) até a Rua Eça de Queiroz e Rua Vicente Ferreira.
- d) Pavimentação e requalificação viária da Rua Vicente Ferreira, aliviando o volume de veículos na rotatória de acessos à Av. Benedita Franco da Veiga.
- e) Ligação da Rua Sílvio de Araújo à Av. Antônio do Carmo e Reinaldo Denis, criando uma via paralela à Av. Benedita Franco da Veiga, até o Jd. Cruzeiro.
- f) Ligação da Rua Aloísio de Azevedo (Bairro Feital) com a Rua João de Campos (Jd. Olinda).
- g) Ligação da Av. Itapark, cruzando a Av. Barão de Mauá até a Rua Pref. Amaury Fioravanti (Marginal do Rio Tamanduateí).
- h) Ligação da Av. do Manacá à Rua Aulivieri Bozzato no condomínio Acibam (conexão com a Av. Papa João XXIII e alça de acesso ao Rodoanel).
- i) Construção do viaduto na Av. Barão de Mauá com a Av. Pres. Castelo Branco até a Rua Cineasta Glauber Rocha e Av. Antonio Fioravanti.
- j) Ligação da Rua Cicero Campos Póvoa até a Rua Kenzo Sasaki (Jd. Camila), estabelecendo conexão com a Estação Guapituba da CPTM e Av. do Manacá.
- k) Construção da alça de acesso à Av. Capitão João, a partir do Viaduto da Saudade (Prefeito Élio Bernardi), desfogando o tráfego de veículos na Rua Gen. Osório, Rua São Silvestre com a Av. Portugal.
- l) Construção do trecho do Corredor Sudeste (Corredor de ônibus Regional) pertencente a Mauá.
- m) Requalificação da Av. João Ramalho
- n) Requalificação da Av. Antônia Rosa Fioravanti



o) Ligação da Rua Queiros Pedroso com a Avenida João Varim, estabelecendo binário com a Avenida Papa João XXIII

Art. 86 São as ações para a circulação e trânsito:

I - Criar programas e convênios para realizar o monitoramento e fiscalização da qualidade do ar em decorrência da emissão de gases produzidos por veículos a combustão;

II - Manter programas de orientação do trânsito visando à educação e a mudança de comportamento dos atuais e futuros usuários, por meio do estabelecimento de convênios com outros entes federativos;

III - Criar e manter programas periódicos para a educação, comportamento e orientação no trânsito voltado aos pedestres e aos portadores de necessidades especiais, de forma que conheçam e utilizem os equipamentos e as orientações de segurança;

IV - Promover o incentivo ao transporte coletivo e ao transporte por veículos não poluentes e sua adequação ao sistema viário;

V - Criar infraestrutura para ciclofaixas e ciclovias;

VI - Efetuar estudos técnicos sobre os impactos do rodoanel na Avenida Papa João XXIII e regiões adjacentes, bem como possibilitar a interligação das regiões de passagem desta via;

VII - Estabelecer regras e normas de circulação de cargas perigosas de produtos químicos, com observância a circulação nas vias de acesso e saída dos pólos petroquímico e industrial.

VIII - Adequar gradualmente calçadas, faixa de pedestres, e transposições de barreiras para atender a mobilidade inclusiva.



IX - Definir medidas de mitigação de impacto no trânsito quanto da implantação de empreendimentos geradores de tráfego através de análise do RIT.

X - Monitorar e intervir na oferta e restrição de locais de estacionamento rotativo nas vias e em áreas públicas, principalmente nas regiões de maior atração de tráfego;

XI - Promoção da ligação de regiões da cidade através de novos trechos de sistema viário sobre o Rio Tamanduateí, córrego Corumbé e Taboão;

XII - Restringir qualquer tipo de atividade ou evento que interrompa a circulação do serviço de Transporte Público coletivo de passageiros, cuja via seja parte integrante de itinerários constantes nas Ordens de Serviço Operacionais (OSOS).

Parágrafo único - Ficam proibidas novas ligações entre o Sistema Viário do Município e o trecho Sul e Leste do Rodoanel Metropolitano Mario Covas.

Seção IV

Dos Transportes Coletivos

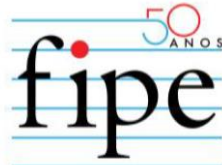
Art. 87 Transporte coletivo é o serviço que atenda a mobilidade de grandes quantidades de pessoas com itinerários e horários pré-fixados e estabelecidos pelo Poder Público.

Art. 88 São diretrizes do transporte coletivo:



- I - Garantir o acesso dos cidadãos a todo o território municipal e metropolitano;
- II - Ampliar a acessibilidade de pessoas com diversidade funcional;
- III - Desenvolver e apoiar projetos de integração dentro do sistema municipal e metropolitano;
- IV – Adequar o Sistema Viário para priorizar a circulação do transporte coletivo nas vias de maior demanda;
- V - Colaborar com a implantação de novos corredores metropolitanos, além de terminais e estações de transferência de ônibus Municipais e Intermunicipais;
- VI - Desenvolver formas de viabilizar a operação dos sistemas de forma financeiramente acessível, como meio de garantir a inclusão social e o direito à cidade;
- VII - Planejar o sistema operacional, racionalizando e distribuindo os equipamentos disponíveis de forma a atender as demandas sem saturar os principais eixos viários;
- VIII - Considerar, no planejamento orçamentário, a destinação de recursos para viabilização de programas para a ampliação e modernização, de infraestruturas, pesquisas, gestão com tecnologia de informação, visando melhorias no padrão de atendimento e o controle total do sistema;
- IX - Gerir o sistema de transporte municipal por meio do Conselho de Transporte Coletivo, permitindo o controle social e a legitimidade sobre as ações do Poder Público.

Art. 89 São ações para o transporte coletivo:



I - Implantar sistema integrado de transportes metropolitanos mediante transbordo dos usuários com a utilização de um mesmo bilhete;

II - Ampliar a quantidade de abrigos de ponto de ônibus e mini terminais, proporcionando conforto aos usuários do sistema.

III - Desenvolvimento de eixos de corredores de média capacidade de forma a priorizar a circulação do transporte coletivo e propiciar a melhoria de qualidade;

IV – Estimular a adoção de veículos com fontes de energia renováveis, fontes de energia recarregáveis ou combustíveis menos poluentes;

V - Adequar a rede de Transporte Coletivo Municipal para a operar no conceito de Rede Estruturada, conforme estudo constante no Plano de Mobilidade Urbana (Lei Municipal nº 5250 de 2017)

Parágrafo Único - Cabe ao Poder Público Municipal regular, controlar e fiscalizar a prestação deste serviço, de forma direta ou sob regime de concessão ou permissão, atendendo a legislação pertinente.

CAPÍTULO V

Da Política Ambiental

Seção I

Das Diretrizes Gerais



Art. 90 A Política Municipal Ambiental será implementada de maneira sustentável frente ao meio ambiente urbano, protegendo, preservando, conservando e recuperando o meio natural e o construído, levando em consideração a necessidade de ação frente às mudanças climáticas, por meio do controle, fiscalização e monitoramento:

I – Da rede hidrográfica, constituída pelos cursos d`água, garantindo-se seu uso racional, tanto para fins paisagísticos e recreativos, como para as demais finalidades condizentes, ressaltando sua característica estruturadora da paisagem;

II – Das águas subterrâneas, garantindo o seu uso racional e adequado;

III – Do solo e seu relevo, considerando sua adequação e suas restrições à ocupação;

IV – Do ar, considerando o padrão de qualidade estabelecido em lei e acordos internacionais, buscando a neutralidade nas emissões de carbono;

V - Da vegetação e dos remanescentes florestais, considerando sua importância para a manutenção do ciclo hidrológico e para a preservação do solo, da fauna e da paisagem;

VI - Do ambiente urbano, garantindo posturas de combate à poluição visual e sonora e ao lançamento inadequado de resíduos sólidos, líquidos e gasosos.

Art. 91 Na busca do desenvolvimento sustentável é fundamental a atuação integrada entre os órgãos da Administração Municipal e a Sociedade Civil, otimizando recursos e resultados.



Art. 92 São diretrizes da Política Ambiental:

I - Proteger o patrimônio ambiental;

II - Proteger o ambiente natural, sua utilização em bases sustentáveis, recuperação das áreas degradadas e acesso da população a estas melhorias;

III - Monitorar e fiscalizar a qualidade ambiental;

IV - Introduzir a educação ambiental e ecológica como uma política ampla, aplicada nos conteúdos curriculares no ensino formal, de maneira integrada à Base Curricular Nacional, bem como fora dele, sob a forma de programas, campanhas, eventos e cursos;

V - Priorizar o uso de soluções tecnológicas limpas, buscando respaldar estas alternativas na pesquisa ambiental, por meio de convênios e intercâmbios;

VI - Articular com os demais órgãos municipais, órgãos do Estado e empresas que atuam em relação às questões ambientais;

VII - Implementar, no que compete ao Município, as recomendações da Agenda 21, do Acordo de Paris, dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e demais recomendações internacionais, voltadas para o tema;



VIII – Interação da população, desde a primeira infância, com a fauna e a flora locais, de modo a favorecer o desenvolvimento cognitivo;

Art. 93 Compete ao Poder Executivo implementar a política ambiental com a participação do Conselho Municipal de Meio Ambiente.

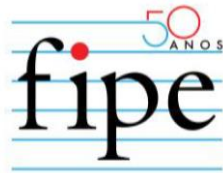
Art. 94 São programas prioritários para a atuação municipal:

I – A adequação do ordenamento jurídico municipal relativo às questões ambientais, tendo por objetivo:

- a) Elaborar e rever leis específicas para o disciplinamento do planejamento ambiental e suas ações;
- b) Elaborar leis que permitam estímulos às ações de proteção e criação de áreas naturais e vegetadas em terrenos particulares;
- c) Discutir e implantar medidas para o desenvolvimento sustentável, observando os tratados internacionais e as leis federais e estaduais.

II – A educação ambiental, tendo por objetivo:

- a) Promover a educação ambiental com o objetivo de construir de um ambiente equilibrado, garantindo sua sustentabilidade e a participação efetiva dos cidadãos;
- b) Fomentar a sensibilização dos cidadãos e dos agentes da administração municipal em relação ao meio ambiente;



- c) Fortalecer o diálogo e cooperação com organizações da sociedade civil, estabelecendo um canal eficiente com o Poder Público Municipal visando garantir a continuidade das ações ambientais planejadas ou implantadas pelo Poder Público;
- d) Valorizar os espaços públicos da cidade, possibilitando às comunidades locais o uso efetivo destes, com qualidade;
- e) Sistematizar os resultados das ações realizadas, constituindo uma memória das experiências desenvolvidas, de forma a possibilitar o ganho qualitativo e a socialização dessas informações;
- f) Buscar alternativas para a promoção da capacitação dos profissionais que atuam na área da educação ambiental.

III – A atuação frente às mudanças climáticas com estratégias de adaptação e mitigação, tendo por objetivo:

- a) A produção, gestão e disseminação de informação sobre o risco climático e o desenvolvimento de medidas de capacitação de entes do governo e da sociedade em geral;
- b) Promover a coordenação e cooperação entre órgãos públicos para gestão do risco climático, por meio de processos participativos com a sociedade;
- c) Identificar e propor prioridades para medidas de ação e sistema de incentivos econômicos e institucionais para ação pública, setorial e local;
- d) Implementar o monitoramento e avaliação das medidas de adaptação, visando a melhoria contínua das ações para a gestão do risco climático.

III – A gestão integrada de resíduos sólidos, fomentando a reciclagem e a compostagem no território municipal, tendo por objetivo:



- a) Implantar soluções integradas para a gestão dos resíduos sólidos;
- b) Difundir campanhas educativas buscando reduzir a quantidade de materiais enviados ao aterro e reutilizar, recuperar e reciclar materiais.
- c) Organizar o processo de coleta seletiva e a reciclagem de materiais por meio de cooperativas, parcerias com a iniciativa privada e empresas de transformação, de forma sustentável;
- d) Implantar um centro de tratamento de resíduos da construção civil;
- e) Implantar um centro de tratamento de resíduos da decantação dos piscinões;
- f) Implantar um centro de compostagem de resíduos orgânicos;
- g) Buscar novas tecnologias para a destinação final de resíduos orgânicos, hospitalares e industriais.

IV – A gestão integrada na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, tendo por objetivo:

- a) Garantir a proteção, preservação e recuperação dos mananciais e seu bioma, visando a qualidade ambiental de interesse dos moradores da Região Metropolitana de São Paulo;
- b) Possibilitar o uso e a ocupação do solo compatíveis com o desenvolvimento sustentável do Município, observando a legislação federal e estadual pertinentes;
- c) Incentivar o desenvolvimento turístico mediante a elaboração de um plano de desenvolvimento e gestão do turismo sustentável, priorizando o adequado aproveitamento dos suportes naturais existentes, de forma a conciliar as atividades turísticas à preservação ambiental;
- d) Estabelecer políticas que permitam a utilização compatível das áreas protegidas, por meio da aplicação de mecanismos compensatórios para regularização das atividades existentes compatíveis com a preservação



ecológica e/ou do incentivo a atividades compatíveis com o manejo sustentável de recursos naturais, como áreas de lazer e turismo;

- e) Efetivar a fiscalização de cunho punitivo e implementar simultaneamente medidas de caráter educativo e preventivo.

V – A gestão integrada nas Zonas de Desenvolvimento Econômico, tendo por objetivo:

- a) Controlar e fiscalizar as atividades industriais e minimizar os impactos ambientais por ela gerados, com acompanhamento sistemático do monitoramento realizado pelo órgão estadual responsável pelo controle da qualidade ambiental, de modo a preservar a qualidade do ambiente e da saúde pública.
- b) Adotar como procedimento o desenvolvimento de projeto de ocupação ordenada visando minimizar impactos ambientais decorrentes das expansões;

VI – A gestão integrada do sistema de controle e monitoramento da qualidade do ar, tendo por objetivo:

- a) Acompanhar os relatórios de qualidade do ar emitidos pela Cetesb para agir de forma compartilhada quando detectados estados de atenção, alerta e emergência;
- b) Promover campanhas de esclarecimentos sobre os padrões nacionais de qualidade do ar, os efeitos nocivos da má qualidade e as medidas cabíveis;
- c) Equipar o Município para desenvolver campanhas educativas e o controle e a fiscalização de emissão de poluentes;



- d) Incentivar trabalhos de cooperação com a atividade industrial e a sociedade civil.

VII – A gestão integrada da qualidade dos cursos d'água, da drenagem urbana, da coleta e tratamento de esgoto, tendo por objetivo promover a urbanização dos fundos de vale e dos cursos d'água a céu aberto, visando à preservação desses elementos naturais na paisagem urbana

VIII – A gestão integrada de preservação, conservação e recuperação das matas e da biodiversidade originária, de modo a cumprir as funções ambientais de abrigo da fauna, composição paisagística, estabilização do microclima e do solo, sendo constituída de:

- a) Matas primárias, secundárias e em estado de regeneração existentes no Município;
- b) Vegetação existente em encostas, que esteja protegendo o solo contra erosão e desmoronamento;
- c) Espécies vegetais de porte arbóreo, isoladas ou em conjunto, inclusive áreas de reflorestamento.

IX – A melhoria e qualificação urbana, tendo por objetivo:

- a) Prover o Município de espaços qualificados para as várias modalidades de lazer;



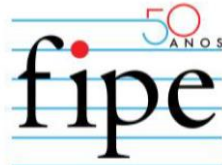
- b) Estudar as áreas das bacias hidrográficas que compõem o território, para avaliar efetivamente quais restrições e exigências deverão nortear sua preservação e ocupação;
- c) Aumentar o índice de áreas vegetadas por habitante;
- d) Melhorar a qualidade da paisagem urbana, tanto a natural quanto a construída;
- e) Identificar, requalificar e implantar marcos referenciais na paisagem urbana do Município;
- f) Implantar rede de parques e jardins públicos, preservando áreas com a vegetação de interesse ambiental e ampliando a oferta de atividades de lazer em áreas livres.

X – A fiscalização e licenciamento ambiental, tendo por objetivo:

- a) Privilegiar ações fiscalizadoras de loteamentos e ocupações clandestinas, depósitos irregulares de lixo e entulho, extrativismo e mineração irregulares e desmatamento florestal, devendo ter caráter preventivo, educativo e punitivo.
- b) Promover convênios com o Estado e a União, visando a aplicação, pelo Município, da legislação ambiental estadual e federal.

Parágrafo único – Os programas e planos mencionados neste artigo serão regulamentados por lei específica.

Art. 95 É obrigatória a preservação integral e permanente, pelos respectivos proprietários, de:



I - Áreas de Preservação Permanente (APP)

II - Vegetação definida no artigo anterior desta Lei e conforme Lei específica;

II - Vegetação existente em Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA indicadas na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

Art. 96 Qualquer supressão de vegetação ou corte de árvores no Município, a qualquer título, só poderá ser efetivado mediante autorização e diretrizes fornecidas pelo órgão estadual competente, quando couber, e pelo Poder Executivo Municipal, a pedido do proprietário do imóvel, conforme normas estabelecidas em lei específica.

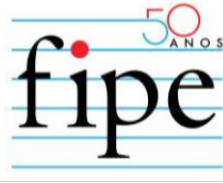
Seção II

Do Sistema de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto

Art. 97 Os serviços de abastecimento de água e de coleta, afastamento e tratamento de esgotos fazem parte do conjunto de ações de saneamento básico que visam a preservação da saúde pública e o conforto e bem-estar da população.

Art. 98 Os princípios norteadores da prestação de serviço de abastecimento de água e esgotamento sanitários são:

I - Universalidade do atendimento;



II - Qualidade dos serviços;

III - Acessibilidade independente da capacidade de pagamento;

IV - Oferta conforme a necessidade.

Art. 99 Competirá ao Poder Público Municipal definir as formas de gestão do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário com a participação efetiva do Conselho Municipal de Água e Esgoto.

§ 1º - A fiscalização nas redes de distribuição de água e da coleta de esgotamento sanitário, será contínua e permanente, em ações conjuntas com o Estado e a União.

§ 2º - Lei Municipal criará o Conselho Municipal de Água e Esgoto.

Seção III

Da Coleta, triagem e Destinação dos Resíduos Sólidos e da Limpeza Urbana

Art. 100 O Poder Executivo Municipal estabelecerá Plano Municipal de Coleta, triagem e destinação dos Resíduos Sólidos e de Limpeza Urbana, com base na atualização do Anexo de Resíduos Sólidos presente na Lei 5.529/2019.

Parágrafo Único - A coleta e a destinação dos resíduos sólidos terão responsabilidade compartilhada entre o Executivo e os geradores de resíduos.



Art. 101 São diretrizes do Plano Municipal de Coleta, Triagem e Destinação dos Resíduos Sólidos e de Limpeza Urbana:

I - Incentivar os processos para obter menor geração de resíduos sólidos, reutilização, recuperação e o reaproveitamento da parcela reciclável do produto;

II - Racionalizar a operação dos serviços;

III - Implantar a coleta seletiva e a destinação às usinas de reciclagem;

IV - Aprimorar continuamente o sistema de fiscalização para que tenha caráter preventivo, educativo e punitivo;

V - Executar a limpeza urbana visando a funcionalidade, o aspecto paisagístico, a qualidade de vida e padrões de desenvolvimento sustentável;

VI - Gerenciar com metodologia e tecnologia que permitam manter o controle, a informação acessível e a avaliação permanente da qualidade e dos custos dos serviços prestados à municipalidade em todo o sistema;

VII - Aprimorar a coleta de resíduos sólidos nos órgãos públicos através do Programa Mauá Recicla;

VIII - Implantar logística reversa.

IX - Compostagem

Art. 102 São ações do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos:



I - Execução de coleta, remoção de resíduos sólidos provenientes de residências e estabelecimentos comerciais, de serviços de limpeza urbana e de saúde pública, sendo os demais de responsabilidade dos geradores;

II - Fiscalização dos serviços de limpeza urbana e coleta dos resíduos sólidos;

III - Fiscalização da disposição dos resíduos sólidos;

IV - Promoção de programas de coleta seletiva referente a resíduos sólidos recicláveis e seu aproveitamento, bem como de resíduos inertes da construção civil e elaboração do Plano de RCC e RCD;

V - Integração e articulação entre os Municípios da região, na busca de soluções consorciadas quanto a destinação dos resíduos sólidos, com medidas compensatórias quando o Município for receptor da destinação final dos resíduos oriundos de outros Municípios;

VI - Execução dos serviços de limpeza urbana em geral, envolvendo atividades de poda, varrição, capinagem, desassoreamento e limpeza de vias hídricas, limpeza de locais de feiras livres e eventos municipais, utilizando recursos técnicos de forma eficaz, com menor custo para o Município e priorizando a segurança das pessoas envolvidas;

VII - Promoção à educação ambiental, conscientização e a informação da população no aspecto de limpeza urbana.

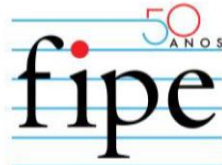
VIII - Compostagem

CAPÍTULO VI

Das Políticas de Inclusão

Seção I

Da Igualdade Racial e Étnica



Art. 103 São diretrizes da Política Municipal da Igualdade Racial e Étnica:

I - Promover a igualdade racial e étnica.

II - Combater o preconceito, o racismo e qualquer tipo de discriminação.

Art. 104 São ações estratégicas da Política de Igualdade Racial e Étnica:

I - Elaboração de programas de esclarecimento e defesa dos direitos das comunidades racial e étnica de acordo com orientações e deliberações de seus respectivos conselhos e legislações vigentes;

II - Promoção da igualdade e da proteção dos direitos de indivíduos e grupos raciais e étnicos afetados pela discriminação;

III - Desenvolvimento de medidas educacionais para eliminar todas as formas de discriminação.

Seção II

Das Políticas Públicas para Meninas e Mulheres

Art. 105 São diretrizes da Política Municipal para Meninas e Mulheres:

I. Assegurar o atendimento especializado, integral, transversal e humanizado às Meninas e Mulheres, em especial aquelas em situação de violência, primando pela excelência no atendimento, através da integração



dos serviços públicos, sejam municipais, estaduais, regionais e federais, visando a mitigação ou eliminação dos fatores de risco a que esteja exposta e apoio na resolução dos complexos problemas sociais, culturais e psicológicos vivenciados;

II. Promover políticas públicas para a prevenção e educação em relação à garantia da dignidade e direitos das meninas e mulheres, incluídas atividades antidiscriminatórias, combate a todas as formas de violência e fomento à equidade de gênero para sua plena integração social, política, econômica e cultural.

Art. 106 Art. 104. São ações da Política Municipal para Meninas e Mulheres:

I. Potencializar as políticas públicas voltadas para as Mulheres, através do SUAMM – Sistema Único de Atenção à Mulher de Mauá, aperfeiçoando a integração dos diversos serviços públicos municipais, regionais, estaduais e federais, visando a garantia de direitos, a promoção da igualdade de gênero e o enfrentamento da violência contra a Mulher, contribuindo assim com a diminuição dos índices de violência contra a mulher;

I. Articular as lideranças institucionais, sociais e empresariais para ampliação da Rede Protetiva Viva Maria para e de protetiva de enfrentamento da violência contra as Mulheres, por meio de desenvolvimento, em conjunto, de estratégias efetivas de capacitação, prevenção e de implantação de políticas públicas, que garantam o empoderamento feminino e a construção de sua autonomia, em seus aspectos humanos e sociais;



- II. Implementar políticas públicas municipais que garantam a transversalidade de suas ações para promoção da igualdade de gênero e melhorar a qualidade de vida das meninas e mulheres e suas famílias, especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade, conforme a seguir:
- a) Serviço especializado Viva Maria: campanhas de conscientização da sociedade e descentralização do atendimento multidisciplinar nas áreas de assistência social, apoio psicossocial e orientações jurídicas.
 - b) Educação: Aprimorar e aprofundar a implementação de programas de educação inclusiva, que visam eliminar estereótipos de gênero nas escolas, promover a educação sexual adequada e garantir o acesso igualitário de meninas e mulheres à educação.
 - c) Habitação: Programas de habitação que priorizem o acesso, atendendo às necessidades específicas das mulheres, incluindo mães sólo e mulheres idosas e mulheres com deficiências em prioridade de atendimento.
 - d) Emprego e Renda: Incentivar a participação econômica das mulheres, como políticas de igualdade salarial, creches e programas de capacitação profissional e de cooperativismo.
 - e) Segurança: Ampliar ações transversais de combate à violência de gênero, incluindo a ampliação de abrigos seguros para mulheres em situação de violência doméstica;
 - f) Acesso à Justiça: Fortalecimento do acesso das mulheres à justiça, incluindo assistência jurídica gratuita em casos de discriminação de gênero e violências.
 - g) Saúde: Aprimorar e/ou facilitar acesso a serviços de saúde sexual e reprodutiva, incluindo planejamento familiar, prevenção e tratamento de doenças específicas, como câncer de mama e cervical e saúde mental (psicoterapia e psiquiatria), aliada à formação continuada dos profissionais nas questões de gênero.



h) Mobilidade Urbana: Implementar melhorias e ampliar número de veículos para transporte público e segurança nas ruas para garantir que as mulheres possam se deslocar com segurança pela cidade, além de ações para combater o assédio nesses espaços.

i) Cultura e Esportes: Promoção da participação das mulheres em atividades culturais e esportivas, além de ações para combater o assédio e a discriminação nesses espaços.

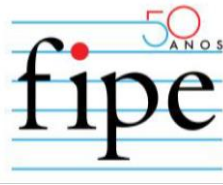
j) Participação Política: Incentivo à participação das mulheres na política local, incluindo financiamento de campanhas, cotas de gênero em cargos eletivos e comissionados proporcionais à composição da sociedade, garantindo a representatividade de raça e orientação sexual e capacitação política.

k) Programas de Assistência para Grupos Vulneráveis: Manter e expandir programas de assistência social, direcionados a grupos vulneráveis, como idosas, mulheres negras, indígenas, LGBTQ+ e com deficiência e crianças em situação de vulnerabilidade, entre outros.

l) Apoio a Grupos Vulneráveis: Políticas específicas para atender às necessidades de meninas e mulheres em maior vulnerabilidade, como as negras, indígenas, LGBTQ+ e com deficiência.

m) Educação e Treinamento Continuado: Investir em programas de qualificação e treinamento para permitir que desempregada(os), trabalhadores e trabalhadoras afetados pela automação e inteligência artificial adquiram habilidades relevantes para empregos emergentes.

n) Renda Básica Universal Municipal: Ampliar investimentos sociais para implementação de uma RBUM, visando fornecer uma rede de segurança financeira para todas as cidadãs e cidadãos, diminuindo a vulnerabilidade econômica decorrente da perda de recursos.



o) Assistência ao Emprego: Oferece apoio na busca de empregos, incluindo orientação profissional, serviços de colocação e recursos para auxiliar pessoas vulneráveis a encontrar trabalho.

p) Promoção da Acessibilidade Digital: Garantir que todas as Meninas e Mulheres tenham acesso à tecnologia e à conectividade para evitar a exclusão digital, fornecendo subsídios ou infraestrutura de acesso à internet.

q) Promoção do Empreendedorismo: Apoiar programas que incentivam o empreendedorismo e a criação de pequenos negócios, oferecendo oportunidades alternativas de geração de renda.

CAPÍTULO VII

Da Política de Assistência Social

Art. 107 A Política Municipal de Assistência Social é definida, organizada, gerida e executada de acordo com a Constituição Federal e com a Lei Orgânica da Assistência Social - LOAS, e será consolidada por meio do Sistema Único de Assistência Social - SUAS, modelo de gestão pública, não contributiva, descentralizada e participativa, de acordo com a Norma Operacional Básica - NOB/SUAS, que estabelece padrões de desempenho, qualidade e referencial técnico-operativo.

Art. 108 São diretrizes gerais da Política Municipal de Assistência Social:

I - A promoção e a consolidação dos direitos de cidadania dos usuários;

II - O combate às desigualdades, por meio da implantação de propostas de inclusão social.



Art. 109 São eixos estruturantes da gestão do SUAS:

- I - Precedência da gestão pública da política;
- II - Alcance de direitos socioassistenciais pelos usuários;
- III - Matricialidade sociofamiliar;
- IV - Territorialização;
- V - Intersetorialidade;
- VI - Descentralização político-administrativa;
- VII - Financiamento partilhado entre os entes federados;
- VIII - Fortalecimento da relação democrática entre Estado e Sociedade Civil;
- IX - Valorização da presença do controle social;
- X - Participação do usuário;
- XI - Qualificação dos recursos humanos;
- XII - Informação, monitoramento, avaliação e sistematização de resultados.

Art. 110 O Plano Municipal de Assistência Social é o instrumento que define os objetivos, as prioridades e as propostas de ação da Política de Assistência Social no Município e deverá ser elaborado em consonância com os princípios e objetivos deste Plano Diretor.

Art. 111 O objetivo geral do Plano Municipal de Assistência Social é a adequação, implementação e implantação de serviços da rede socioassistencial



aos conceitos, princípios e diretrizes contidos na LOAS e preconizados na NOB/SUAS.

Art. 112 São objetivos específicos do Plano Municipal de Assistência Social:

I - Integração e articulação das ações desenvolvidas pela rede socioassistencial pautadas nos níveis de Proteção Social Básica e Proteção Social Especial;

II - Descentralização da gerência e operacionalização dos serviços, usando metodologias que permitam a explicitação das desigualdades em uma região com base populacional e território definido;

III - Implantação de equipamentos sociais de forma hierarquizada segundo os níveis de proteção, baseada no princípio da completude em rede e da incompletude individual do serviço, com vistas a garantir a integralidade das ações e resolutividade dos serviços;

IV - Cooperação técnica e ações articuladas da União, Estado e Município com os demais segmentos de defesa dos direitos humanos;

V - Reorganização da rede socioassistencial considerando a complexidade dos serviços, programas e projetos, baseados no princípio da territorialização e índices de vulnerabilidade social;

VI - Observância aos padrões mínimos fixados pelo Ministério de Desenvolvimento Social para construção e instalação de serviços de assistência social.

Parágrafo Único - O desenvolvimento de metodologias deverá permitir a explicitação das desigualdades, intervenções diferenciadas, em função das



situações de vulnerabilidade, risco pessoal e social que incidam sobre famílias e ou pessoas nos diferentes ciclos de vida.

Art. 113 A consecução do Plano Municipal de Assistência Social dar-se-á mediante:

I - Provimento pelo Município, Estado e União de serviços de proteção social de forma hierarquizada, básica e ou especial conforme os níveis de complexidade, cobertura, financiamento e do número potencial de usuários que deles possam necessitar;

II - Readequação da rede socioassistencial, por meio de um conjunto integrado e articulado de ações de iniciativa pública e da sociedade civil organizada que ofertam e operam benefícios, serviços, programas e projetos;

III - Consórcios intermunicipais, que visam a pactuação programada e integrada, objetivando a implantação de serviços de referência como pólos regionais, garantindo o atendimento da sua população e de municípios vizinhos, respeitando a demanda, o porte e o nível de gestão;

IV - Participação da iniciativa privada por meio da captação de recursos destinados aos programas da rede socioassistencial;

V - Convênios de cooperação técnica e financeira firmado entre o Poder Público e as Entidades Sociais que compõem a rede socioassistencial, para o desenvolvimento e a manutenção de programas de proteção social básica e especial.

Art. 114 A execução dos objetivos do Plano Municipal de Assistência Social garantir-se-á pelas seguintes ações:



I - Reforma da estrutura organizacional e administrativa do órgão gestor responsável pela Política de Assistência Social, conforme os princípios e diretrizes da Política Nacional de Assistência Social;

II - Readequação dos programas, projetos e serviços, de acordo com o que preconiza a NOB/SUAS;

III - Modernização administrativa e tecnológica dos serviços, de modo a garantir a informatização, informação, monitoramento, avaliação e sistematização dos resultados;

IV - Estruturação e implantação de Centros de Referência de Assistência Social - CRAS, garantindo a oferta de programas de proteção social básica com ênfase aos programas de inclusão produtiva e projetos de enfrentamento a pobreza;

V - Implantação de Centros de Referência Especializados de Assistência Social - CREAS, garantindo a proteção social de média complexidade, visando o atendimento de famílias e indivíduos que se encontrem em situação de risco pessoal e social, por ocorrência de abandono, maus tratos físicos e ou psíquicos, abuso sexual, cumprimento de medidas socioeducativas, situação de rua e de trabalho infantil, entre outras;

VI - Adequação, implementação e implantação de serviços de proteção social especial de alta complexidade para atendimento integral institucional, tais como albergue, abrigo, casa de passagem, família acolhedora, entre outros;

VII - implantação de estrutura para recepção, identificação, encaminhamento, orientação e acompanhamento dos requerentes do Benefício de Prestação Continuada - BPC;



VIII - implementação do serviço de plantão social, garantindo a articulação com o conjunto da rede socioassistencial, prevendo o atendimento de benefícios eventuais;

IX - Capacitação de forma sistemática, continuada, sustentável, participativa e descentralizada, destinada a gestores, trabalhadores, técnicos e administrativos dos setores governamentais e não governamentais integrantes da rede socioassistencial e conselheiros;

X - Implementação de forma planejada, em complexidade crescente, de insumos, equipamentos, material técnico e outros necessários para o pleno funcionamento dos serviços;

XI - Implementação e adequação dos programas e serviços da área para possibilitar a participação das pessoas com deficiência;

XII - Designação de profissional de nível superior responsável pelo órgão executivo dos Conselhos vinculados ao órgão municipal responsável pela Assistência Social, conforme determinado pela NOB/SUAS.

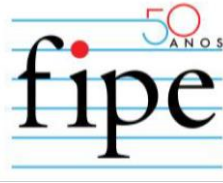
XIII - Promoção de campanhas informativas à população sobre os programas, projetos e serviços, desenvolvidos pelo Poder Público, enfatizando os benefícios, critérios de inserção e público-alvo.

Art. 115 É de competência do Poder Executivo Municipal a fiscalização, a implantação, o gerenciamento, a normatização e a manutenção dos seguintes serviços de infraestrutura urbana:

I - Alinhamento;

II - Nivelamento;

III - Guias e meio-fio;



IV - Sarjetas e sarjetões;

V - Pavimentação;

VI - Drenagem de águas pluviais;

VII - Vielas e escadarias;

VIII - Limpeza, retificação e canalização de córregos;

IX - Muros, calçadas, obras de contenção e calçadões;

X - Urbanização de áreas públicas para lazer e turismo;

XI - Iluminação pública e ornamental;

XII - Pontes, viadutos e passarelas;

XIII - Sistema de abastecimento de água;

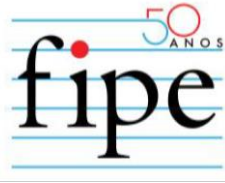
XIV - Sistema de coleta e tratamento de esgoto;

XV - Reservatório de retenção temporária de águas pluviais.

Parágrafo Único - A competência estabelecida no caput não exclui as obrigações pertinentes ao particular definidas na legislação.

Art. 116 O Executivo Municipal deverá manter sistema de atualização de informações capaz de identificar, com maior brevidade possível, todas as demandas por infraestrutura do Município.

Art. 117 O Executivo Municipal priorizará a execução de obras de infraestrutura que levem em consideração:



- I - As áreas de risco iminente;
- II - O atendimento do interesse social;
- III - As áreas sujeitas a inundações;
- IV - As rotas de transporte coletivo, secundariamente suprimindo as necessidades do transporte em geral;
- V - A preservação do meio ambiente, a segurança, a saúde e o bem-estar da população.

Art. 118 Para atender as demandas dos serviços relacionados no artigo 115 desta Lei, o Executivo Municipal elaborará e implementará:

- I - A prevenção de enchentes por meio de:
 - a) Limpeza de córregos e rios;
 - b) Planos de fiscalização e desocupação das margens;
 - c) Obras de retardamento, infiltração e retenção temporária de águas, em convênio com outras esferas governamentais, seja por meio de obras civis tradicionais ou com uso de sistemas baseados na natureza;
 - d) Programas de conscientização da população sobre a importância da não disposição de resíduos nas margens e leitos de córregos e rios, aliados a programas de coleta e tratamento de resíduos sólidos;
 - e) Fiscalização sobre movimentação de terras e obras de demolições com deposição em vias públicas ou locais não autorizados.
- II - Obras de contenção e recuperação em áreas sujeitas a risco geotécnico;



III - Plano de iluminação pública em consonância com os processos de planejamento de bairros e em conjunto com a concessionária responsável pela distribuição de energia elétrica;

IV - Obras de manutenção e limpeza da infraestrutura urbana:

- a) Pavimentação da malha viária, vielas e calçadas;
- b) Pontes, viadutos e passarelas;
- c) Próprios municipais;
- d) Microdrenagem;
- e) Drenagens nos locais desprovidos;
- f) Varrição de ruas, capinagem de áreas públicas e limpeza de logradouros.

Art. 119 O Executivo Municipal manterá e ampliará as áreas verdes urbanas por meio de:

I - Construção de novas praças, recuperação das existentes e desenvolvimento de projetos de urbanização da cidade, em consonância com o processo de planejamento de bairros e diretrizes da Política Ambiental;

II - Adequação e melhoria do viveiro municipal;

III - Elaboração dos planos de manejo dos parques da Gruta de Santa Luzia e do Guapituba.

Art. 120 O Executivo Municipal manterá e adequará o serviço funerário municipal por meio das seguintes ações:



I - Melhoria da infraestrutura e da qualidade de serviços dos cemitérios municipais;

II - Instalação do Instituto Médico Legal no Município;

III - Ampliação da capacidade de inumação e exumação no Município, criando uma nova necrópole.

CAPÍTULO IX

Da Defesa Civil, da Prevenção e Redução de Riscos

Art. 121 É de competência do Executivo Municipal promover, por intermédio da Secretaria de Proteção e Defesa Civil a defesa permanente contra desastres naturais, antropogênicos e mistos, de maior prevalência no Município.

Art. 122 São diretrizes para a Proteção e Defesa Civil do Município:

I - Promover, em situação de normalidade, a prevenção e a redução dos riscos de desastres que provoquem danos à população e ao meio ambiente;

II - Responder às situações de emergências, desastres ou de calamidade pública;

III - Preservar o moral da população e restabelecer a normalidade local.

Art. 123 São ações a serem desenvolvidas:



I - Realizar estudos para evitar ou minimizar desastres, sugerindo medidas e obras públicas, bem como planos operacionais específicos;

II - Atuar na iminência e em circunstâncias de desastres, provendo socorro às vítimas, assistência material e conforto moral;

III - Promover a solidariedade humana por meio da participação da sociedade na mobilização para obtenção de ajuda em situações de iminência ou emergência;

IV - Atuar em ações recuperativas decorrentes de desastres, possibilitando o alcance da situação de normalidade;

V - Garantir recursos humanos e materiais para a realização das atividades de defesa civil;

VI - Promover o aperfeiçoamento continuado dos recursos humanos vinculados à defesa civil, por meio de treinamento e capacitação;

VII - Promover a articulação com os órgãos do COMPDEC regional;

VIII - Orientar o chefe do Executivo em situações de estado de situação de emergência e calamidade pública.

Art. 124 São competências específicas da Secretaria de Proteção e Defesa Civil:

I - Planejar e promover a defesa permanente contra desastres;

II - Prevenir ou minimizar danos, socorrer e assistir população atingidas por desastres e recuperar áreas por eles deterioradas;

III - Coordenar e supervisionar as ações de defesa civil;

IV - Elaborar e implementar planos, programas e projetos de defesa civil;



V - Em casos de situação de emergência e estado de calamidade pública, ou na iminência de sua ocorrência, com homologação do Prefeito Municipal, convocar:

a) Temporariamente, servidores e recursos materiais de órgãos ou entidades integrantes da prefeitura municipal;

b) Recursos financiados e bens necessários à eficácia de seu desempenho, obedecida a legislação vigente;

VI - Notificar imediatamente a Coordenadoria Estadual de Defesa Civil quaisquer situações de perigo e ocorrências anormais graves referentes à defesa civil, independente das providências implementadas;

VII - Desencadear as ações de defesa civil em casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública;

VIII - Remeter à Coordenadoria Estadual de Defesa Civil, diante da ocorrência de desastres, relatório circunstanciado, com avaliação da situação, contendo o tipo, amplitude e evolução do evento, características da área afetada, efeitos e prejuízos sobre a população, socorros necessários e grau de prioridade destes;

IX - Promover a capacitação de recursos humanos para as ações de defesa civil, em articulação com órgãos estaduais especializados;

X - Propor à autoridade competente a homologação de situação de emergência ou de estado de calamidade pública, observando os critérios estabelecidos pelo Conselho Nacional de Defesa Civil - CONDEC, e Coordenadoria Estadual de Defesa Civil - CEDEC;

XI - Providenciar a distribuição e o controle dos suprimentos necessários ao abastecimento em situações de desastre;

XII - Gerir e administrar o Fundo Municipal de Defesa Civil - FMDC, em especial:



- a) Fixar as diretrizes operacionais do Fundo Municipal de Defesa Civil - FMDC;
 - b) Ditar normas e instruções complementares disciplinadoras da aplicação de recursos financeiros disponíveis;
 - c) Sugerir o plano de aplicação para o exercício seguinte;
 - d) Disciplinar e fiscalizar o ingresso de receitas;
 - e) Gerir e decidir sobre a aplicação dos recursos;
 - f) Analisar e aprovar mensalmente as contas do Fundo Municipal de Defesa Civil - FMDC;
 - g) Promover o desenvolvimento do Fundo Municipal de Defesa Civil - FMDC, e exercer ações para que seus objetivos sejam alcançados;
 - h) Apresentar, anualmente, relatório de suas atividades;
 - i) Definir critérios para aplicação de recursos nas ações preventivas;
 - j) Supervisionar e fiscalizar os recursos empregados pelo Fundo Municipal de Defesa Civil - FMDC.
- XIII - Exercer outras atividades determinadas pelo Chefe do Poder Executivo.
- XIV – Desenvolver o programa cidades resilientes
- XV – Criação de núcleos de proteção e defesa civil
- XVI – Elaborar o Plano Municipal de Redução de Riscos

CAPÍTULO X

Da Saúde

Art. 125 São diretrizes da Política Municipal de Saúde:



- I - Plena integração com o Sistema Único de Saúde - SUS, definido pela Constituição Federal e demais legislações aplicáveis;
- II - Adequação do Sistema à realidade epidemiológica e indicadores sociais;
- III - Descentralização da gerência e operacionalização dos serviços, usando metodologias que permitam a explicitação das desigualdades em nível regional e territorial definidos, possibilitando intervenções diferenciadas sobre os grupos populacionais em função de suas especificidades sociais, econômicas e epidemiológicas;
- IV - Ordenação dos equipamentos de saúde de forma hierarquizada e articulada para conferir integralidade às ações e resolutividade aos serviços;
- V - Cooperação técnica e ações articuladas com os setores de saneamento, educação e controle ambiental da União, Estado e Município;
- VI - Planejamento contínuo da rede assistencial considerando a complexidade dos serviços, via de acesso, meios de comunicação e transporte, indicadores populacionais, sócio sanitários e política de produção e organização do espaço urbano do Município;
- VII - Observância dos padrões mínimos fixados pelo Ministério da Saúde para construção de equipamentos e instalação de serviços de saúde;
- VIII - Participação popular na organização, controle e avaliação do Sistema Único de Saúde no Município por meio do Conselho Municipal de Saúde e Conselhos Gestores das unidades que compõem o Sistema;
- IX - Planejamento, organização, controle e avaliação das ações e serviços de saúde baseado nos problemas e necessidades identificados no conjunto da população.



Art. 126 São ações da Política Municipal de Saúde:

I - Provimento pelo Município, Estado e União de serviços básicos e especializados, ambulatoriais e hospitalares que visem a promoção, proteção e recuperação da saúde em níveis de complexidade crescente, atendendo às necessidades da população;

II - Programação pactuada intermunicipal e com o Estado;

III - Participação em consórcios intermunicipais;

IV - Capacitação e aperfeiçoamento continuado dos profissionais da saúde;

V - Desenvolvimento de políticas de apoio voltadas ao planejamento, informação, informatização, controle e avaliação dos serviços;

VI - Implementação planejada, em complexidade crescente, de insumos e equipamentos necessários ao pleno funcionamento dos serviços;

VII - Regulamentação e ordenação dos serviços de saúde geridos pelo setor privado;

VIII - Promoção de medidas preventivas integradas entre os órgãos da Administração Pública e demais segmentos da sociedade civil.

Art. 127 Os recursos financeiros para a manutenção do Sistema Único de Saúde são provenientes das três esferas de governo e de outras fontes e deverão estar inseridos no Fundo Municipal de Saúde.

Art. 128 São prioridades da Política de Saúde:



I - Atenção à saúde coletiva, por intermédio das ações de vigilância sanitária e epidemiológica, da saúde do trabalhador e da melhoria da qualidade ambiental;

II - Assistência médica ambulatorial e hospitalar, em nível básico e especializado, visando sempre a humanização e personalização da atenção;

III - Controle de endemias, epidemias e situações de calamidade pública e ações que busquem reduzir os riscos à saúde individual e coletiva;

IV - Capacitação e aperfeiçoamento continuado dos profissionais da saúde.

CAPÍTULO XI

Da Segurança Alimentar e Nutricional Sustentável

Art. 129 A Política Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional Sustentável é pautada no Código Internacional sobre o Direito Humano a Alimentação e no Sistema Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional - SISAN e se concretiza por meio dos seguintes eixos de intervenção:

I - Institucionalidade;

II - Produção agrícola urbana;

III - Acesso à alimentação;

IV - Consumo de alimentos.

Art. 130 A institucionalidade tem como princípio a consolidação do direito humano à alimentação de qualidade e em quantidade suficiente para uma vida saudável e baseia-se nas seguintes diretrizes:



I - Metodologia que inclua o planejamento, monitoramento e avaliação de resultados, com base em indicadores sociais e econômicos, e que comportem continuidade, amparo legal e sustentabilidade;

II - Controle social e gestão compartilhada;

III - Integração e articulação dos diversos setores governamentais e não governamentais da sociedade para otimizar recursos e resultados;

IV - Estabelecimento de convênios de cooperação técnica e financeira com organismos internacionais, entes federados e sociedade civil;

V - Promoção do conhecimento das leis vigentes sobre o comércio de alimentos;

VI - Elaboração do Plano Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional Sustentável.

Art. 131 A produção agrícola urbana, na forma orgânica, será incentivada, preservada e resgatada como busca de alternativa de renda e complementação alimentar.

§ 1º A produção agrícola urbana dar-se-á em três situações:

I - Pequenas produções em propriedades particulares ou públicas com características de produção familiar e uso esporádico de mão de obra externa;

II - Produção de alimentos básicos e hortifruti por famílias, grupos ou associações de pessoas em situação de vulnerabilidade social;



III - Pequena produção com finalidade social implantada por entidades sem fins lucrativos.

§ 2º A produção agrícola poderá ser incrementada também em área de proteção aos mananciais, desde que licenciada pelos órgãos estaduais e municipais competentes.

§ 3º Poderão ser estabelecidas parcerias entre a administração municipal e a população local e criados instrumentos de incentivo fiscal a fim de fomentar a prática da agricultura urbana sustentável.

Art. 132 A garantia de acesso à alimentação deverá contemplar a população segundo sua possibilidade de sustento autônomo e seus diferentes ciclos da vida, objetivando:

I - Oferecer alimentos a preço acessível em regiões com poucas opções de abastecimento, levando ao consumidor produtos de qualidade, por meio das seguintes ações:

a) Implantação de unidades de comercialização varejistas de alimentos em parceria com a iniciativa privada, priorizando pequenos e médios agricultores, normatizadas e fiscalizadas pelo Executivo Municipal;

b) Realização de campanhas de produtos de época em diversos locais da cidade onde há grande fluxo de pessoas como uma alternativa de compra de alimentos a baixo custo;

c) Aperfeiçoamento constante dos equipamentos conhecidos como feiras livres no Município pela atualização da legislação, capacitação e orientação



para os feirantes, padronização de infraestrutura e aplicação de métodos modernos de organização e disposição de barracas.

II - Implantar projetos para fornecimento gratuito de alimentação para população em situação de vulnerabilidade social e/ou risco nutricional, buscando sempre realizar esta ação como parte de programas que incluam o fortalecimento de possibilidade de geração de renda e sustento autônomo de famílias e indivíduos;

III - Promover a integração de todos os projetos de acesso à alimentação no cotidiano das comunidades, com outras iniciativas governamentais e não governamentais que representem expansão dos níveis de trabalho e renda;

IV - Garantir a manutenção e o aprimoramento do Programa de Alimentação Escolar estruturado pelas seguintes diretrizes:

- a) Alimentação variada e de conteúdo balanceado nutricionalmente;
- b) Modernização administrativa e tecnológica dos serviços, garantindo a informatização, monitoramento, avaliação e sistematização dos resultados;
- c) Orientação nutricional às unidades educacionais;
- d) Racionalização dos cardápios;
- e) Controle social por meio do Conselho de Alimentação Escolar;
- f) Constante modernização das estruturas de desenvolvimento deste programa, absorvendo formas modernas e mais eficientes.

V - Promover a integração regional entre os municípios, visando a realização de parcerias no desenvolvimento de projetos de abastecimento, pesquisas de mercado, organização de campanhas e trabalho com pequenos produtores.



Art. 133 O consumo será norteado objetivando-se:

I - Promover a saúde da população, por meio da introdução de conhecimentos sobre nutrição, formação de comportamento alimentar adequado, noções higiênico-sanitárias e divulgação do Código de Defesa do Consumidor;

II - Regular o comércio de alimentos por meio de uma divisão de fiscalização, orientação e pesquisa.

Parágrafo Único - A concretização destas ações realizar-se-á em parceria com órgãos públicos municipais e estaduais, Promotoria de Defesa do Consumidor e entidades da sociedade civil.

CAPÍTULO XII

Da Educação

Art. 134 São princípios da Educação Municipal:

I - Democracia no acesso e permanência à educação;

II - Garantia de qualidade de ensino;

III - Valorização do profissional de ensino;

IV - Formação continuada e permanente dos profissionais de ensino;

V - Avaliação continuada e permanente da educação;

VI - Gestão educacional participativa;



VII - Universalização gradativa do atendimento à demanda de Ensino Fundamental e Educação Infantil.

Art. 135 As ações para a democracia do acesso e permanência à educação são:

I - Ampliação da oferta de vagas de acordo com a demanda escolar com o objetivo de universalizar o atendimento;

II - Ampliação de salas de aula nos prédios escolares municipais já existentes que apresentem condições físicas pertinentes;

III - Construção de novas unidades escolares;

IV - Acompanhamento, identificação e análise dos resultados de avaliação da aprendizagem e frequência escolar, adotando as medidas cabíveis de acordo com a legislação vigente para assegurar a permanência e o sucesso no aprendizado;

V - Realização de estudos na cidade com o objetivo de identificar as reais demandas existentes;

VI - Planejamento em conjunto com outras instâncias de governo e secretarias municipais para o atendimento à demanda;

VII - Implementação de programas de integração escola, família e comunidade;

VIII - Implementação de programas de estímulo à permanência escolar.

Art. 136 As ações para a garantia de qualidade de ensino são:



- I - Avaliar a qualidade de ensino institucional interna e externamente;
- II - Avaliar interna e externamente o desenvolvimento integral dos educandos e dos resultados de aprendizagem;
- III - Formar permanentemente os profissionais de ensino;
- IV - Acompanhar os indicadores com finalidade da garantia do padrão de qualidade;
- V - Acompanhar continuamente a proposta curricular e pedagógica e dos planos de gestão, de trabalho e de ensino das escolas do Sistema Municipal de Ensino, sua implantação, implementação e resultados;
- VI - Atualizar e adequar continuamente o currículo de acordo com a legislação vigente e inovações educativas.

Art. 137 As ações para valorização e formação continuada e permanente do profissional de ensino são:

- I - Revisar e aprimorar o Estatuto e o Plano de Carreira do Magistério;
- II - Realizar cursos para a formação continuada e permanente dos profissionais de ensino;
- III - Criar condições para o aprimoramento em serviço e melhoria da qualidade do trabalho;
- IV - Propiciar condições materiais adequadas ao exercício da função.

Art. 138 As ações para avaliação continuada e permanente da educação são:

- I - Avaliar interna e externamente a instituição;
- II - Avaliar o desenvolvimento integral do educando e dos resultados de aprendizagem;



III - Acompanhar os indicadores para a garantia da qualidade, com intervenções à melhoria.

Art. 139 As ações para a gestão educacional participativa são:

I - Oferecer condições adequadas para o funcionamento do Conselho Municipal de Educação, Conselhos Escolares e Associações de Pais e Mestres no desenvolvimento de suas atribuições;

II - Incentivar a participação dos pais à melhoria das relações escola, família e comunidade.

Art. 140 A universalização gradativa do atendimento à demanda de Ensino Fundamental e Educação Infantil se dará por meio da ampliação da rede física escolar.

CAPÍTULO XIII

Do Patrimônio Artístico, Histórico e Cultural

Art. 141 A Política de Patrimônio Artístico, Histórico e Cultural do Município deverá preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões material e imaterial.

§ 1º. Entende-se como patrimônio material às expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e urbanístico.



§ 2º. Entende-se como patrimônio imaterial os conhecimentos e modos de fazer identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais e festas, que marcam a vivência coletiva do trabalho, da religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.

§ 3º. Os bens tombados constam no Anexo, Folha nº4 desta Lei.

Art. 142 São diretrizes da Política de Patrimônio Artístico, Histórico e Cultural:

I - Efetivar o reconhecimento pela sociedade do valor cultural do patrimônio, favorecendo a apropriação desse valor pela cidade;

II - Garantir a preservação e o uso compatível do patrimônio arquitetônico reconhecido e protegido;

III - Estabelecer e consolidar a gestão democrática do patrimônio cultural;

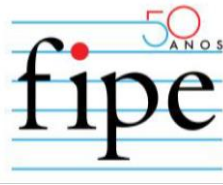
IV - Incentivar a pesquisa, investir em projetos e firmar parcerias para a proteção e a preservação do patrimônio cultural tombado na cidade;

V - Desenvolver programas e campanhas para a sensibilização da sociedade acerca do valor inexorável que é o patrimônio cultural.

Art. 143 São ações da Política do Patrimônio Artístico, Histórico e Cultural:

I - Elaboração do Plano de Preservação do Patrimônio Artístico, Histórico e Cultural do Município, que deverá conter:

a) As diretrizes para a proteção, preservação e conservação do patrimônio cultural;



- b) O inventário de bens culturais materiais e imateriais;
- c) A definição dos imóveis de interesse que deverão ser objeto da preservação e a definição dos instrumentos aplicáveis;
- d) Os mecanismos e os instrumentos, as compensações e os estímulos à preservação, independente do tombamento do bem;
- e) A gestão e as formas de captação de recursos para efetivar a preservação e a conservação desse patrimônio cultural;

II - A inclusão da temática patrimônio cultural nas políticas públicas do Município.

III - A revisão do CONDEPHAAT preparando-o para atuação efetiva dentro da política e do plano de preservação do patrimônio cultural, incluindo a criação de um corpo técnico permanente para suporte e estudos necessários.

Art. 144 São diretrizes da Política de Cultura do Município:

- I - Democracia no acesso à cultura;
- II - Desenvolver políticas públicas de incentivo à cultura;
- III - Resgatar, incentivar e preservar as tradições culturais;
- IV - Estimular e difundir a recuperação cultural dos espaços públicos;
- V - Valorizar todas as pessoas que exteriorizem manifestações culturais e artísticas;
- VI - Inserir a cidade no contexto cultural nacional.

Art. 145 São ações estratégicas da Política Municipal de Cultura:



- I - Manutenção e aprimoramento dos espaços culturais existentes;
- II - Criação de novos espaços culturais;
- III - Realização de parcerias com organismos internacionais, entes federados e sociedade civil para o desenvolvimento de ações culturais;
- IV - Manutenção e ampliação de centros de referência e investigação artísticas, mediante projetos, cursos livres de iniciação, qualificação e requalificação aos munícipes;
- V - Apoio técnico e financeiro para artistas e grupos organizados do Município que fomentem manifestações artísticas e culturais;
- VI - Propiciar a participação dos jovens na vida cultural da cidade, possibilitando a iniciação artística, o respeito e a valorização da cultura.

CAPÍTULO XIV

Do Esporte e Lazer

Art. 146 São diretrizes da Política Municipal de Esporte:

- I - Assegurar o acesso da população à prática esportiva e criar oportunidades de inclusão da pessoa com deficiência no ciclo esportivo do Município;
- II - Planejar, organizar e executar programas desportivos e paradesportivos, ampliando o atendimento à população;
- III - Oportunizar à população acesso a prática esportiva de base e competitiva em diversas modalidades;
- IV - Apoiar o desporto escolar do Município, por meio de parceria com a rede de ensino promovendo jogos escolares; parcerias e fomentos esportivos,



cooperação mútua de uso de locais para atividades esportivas e a concepção de jogos municipais de diversas modalidades.

V - Apoiar técnica e financeiramente as entidades, clubes, associações, escolas e ligas que fomentem o desporto e o paradesporto;

VI - Planejar, organizar, apoiar e executar a prática de esportes radicais, de aventura e de ecoturismo;

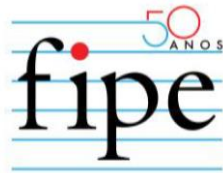
VII - planejar, organizar, executar e apoiar eventos para difundir o esporte e lazer no Município, em parcerias com entes da Administração Pública, grupos organizados da sociedade civil e escolas.

Art. 147 São ações estratégicas da Política de Esporte:

I - Realização de parcerias com entes da Administração Pública e grupos organizados da sociedade civil para o desenvolvimento do desporto, com objetivo de oferecer às crianças, jovens, adultos e idosos, amplos programas de iniciação, de prática esportiva e de manutenção da saúde, nas diversas modalidades, tendo sempre um acompanhamento técnico especializado;

II - Realização de parcerias com órgãos governamentais, federações e confederações esportivas e paradesportivas e organizações não governamentais, para a participação em competições oficiais;

III - Valorização dos profissionais, atletas e paradesportistas integrantes de equipes de competição que representam o Município, por meio de subsídios e de apoio médico e odontológico, visando a formação e o aperfeiçoamento, bem como oportunizando a participação em campeonatos regionais, estadual, nacional e internacional, visando a formação e o aperfeiçoamento, bem como oportunizando a participação em campeonatos regionais, estaduais, federais e internacionais;



IV - Realização de cursos de qualificação e aperfeiçoamento aos profissionais do esporte e da comunidade;

V - Estabelecimento de convênios e parcerias com a iniciativa privada e governamental de incentivo ao esportista amador;

VI - Construção de equipamentos desportivos, garantindo o acesso e a utilização pelas pessoas com deficiência;

VII - Manutenção e reformas dos próprios esportivos Municipais, obedecendo às normas para a acessibilidade e utilização da pessoa com deficiência.

VIII - Criação e elaboração da agenda municipal de eventos esportivos, em conjunto com as ligas esportivas, associações, clubes, escolas e organizações não governamentais.

Art. 148 São diretrizes para o lazer:

I - Promover a autonomia do cidadão em relação às práticas de lazer e manutenção da saúde;

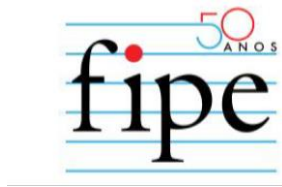
II - Promover o associativismo e da cooperação por meio de uma programação diversificada destinada ao lazer;

III - Criar mecanismos que favoreçam a participação popular na gestão dos espaços e programas de lazer;

IV - Valorizar e resgatar jogos, brinquedos, brincadeiras e demais expressões populares da cultura local e regional;

V - Difundir a cultura esportiva e dos jogos infantis por meio da ludicidade;

VI - Apoiar a formação de educadores e voluntários nos temas relacionados a recreação, ao lazer, ao lúdico e à animação sociocultural.



Art. 149 São ações para o lazer:

I - Construção, ampliação e manutenção de praças, praças de lazer e miniparques em regiões da cidade com carência de espaços adequados para práticas de lazer, estruturadas e construídas com o propósito de práticas esportivas e playgrounds, próprias para o lazer comunitário em regiões da cidade com carência de espaços adequados para prática de lazer;

II - Implantação, manutenção e adequação dos equipamentos e ações de lazer, integradas a praças, parques e demais espaços públicos;

III - Implantação de projetos de ruas de lazer, lazer comunitário e grupos de interesse, tais como os da melhor idade e dos deficientes;

IV - Implantação de programas de animação sociocultural nos espaços públicos;

V - Concretização de parcerias com entes da Administração Pública e da Sociedade Civil para o desenvolvimento do lazer;

VI - Desenvolvimento de projetos de recreação e lazer junto à rede escolar, associações, organizações não governamentais e demais entes da Administração;

VII - Organização e execução de projetos de lazer itinerante;

VIII - Criação e elaboração da agenda municipal de lazer, em conjunto com as ligas esportivas, associações, clubes, escolas e organizações não governamentais.

CAPÍTULO XV

Do Turismo



Art. 150 São diretrizes da Política Municipal de Turismo:

I - Estimular a cultura regional para a valorização dos recursos locais que apresentem alto potencial para o desenvolvimento turístico;

II - Desenvolver sustentavelmente o turismo ecológico no Município, garantindo que sua imagem seja diretamente relacionada à preservação ambiental;

III - Integrar as atividades turísticas com outros programas sociais, culturais e de lazer no Município e na região;

IV - Obter dados estatísticos sobre a potencialidade turística municipal;

V - Criar o Conselho Municipal de Turismo - COMTUR;

VI - Articular a política municipal de turismo com o planejamento regional.

Art. 151. São ações estratégicas da Política de Turismo:

I - Criação do Plano Municipal de Turismo;

II - Implantação de sinalização turística no Município que permita melhor acesso aos seus pontos turísticos;

III - Criação de uma agenda municipal em parceria com Órgãos Públicos e Privados para eventos, feiras, shows, exposições que promova e estimule o desenvolvimento turístico do Município;

IV - Implantação de um centro de convenções e adequação de equipamentos turísticos destinados ao desenvolvimento sustentável do turismo, para a realização de eventos captadores de demanda em suas diversas modalidades;



V - Desenvolvimento de programas de trabalho conjuntamente com estâncias regionais e o setor privado, a fim de fomentar o investimento no desenvolvimento turístico e garantir que os espaços responsáveis para tal não sejam utilizados em outras atividades econômicas;

VI - Elaboração de projetos que regularizem a atividade turística em áreas protegidas por leis ambientais;

VII - Divulgação e disponibilização de informações turísticas do Município por meio de estratégias de marketing, despertando o interesse para visitação e desfrute da oferta do Município;

VIII - Manutenção e ampliação de projeto turístico itinerante em parceria com escolas, organizações não governamentais, associações e clubes, a fim de despertar interesses em crianças e jovens para o conhecimento e valorização da cultura regional.

Art. 152 Proporcionar o turismo sustentável onde estão compreendidas as atividades relacionadas a diversas modalidades, apoiadas na utilização das potencialidades naturais da área de forma a garantir a manutenção dos processos naturais, gerando baixos impactos em relação à ocupação e com utilização associadas à difusão de conteúdos informativos de educação ambiental.

Art. 153 As atividades relativas ao turismo sustentável poderão incluir:

I - Roteiros de trilhas;

II - Regulamentação das atividades do tipo pesqueiros;

III - Incentivos à hotelaria, para instalação de novos estabelecimentos;



IV - Incentivo à promoção de eventos na região;

V - Roteiros temáticos, integrados com outros municípios da região;

VI - Regulamentação das atividades de agricultura orgânica.

CAPÍTULO XVI

Da Segurança Pública Municipal

Art. 154 São princípios da Política Municipal de Segurança Pública Municipal:

I - Assegurar a proteção dos próprios municipais e a integridade física dos funcionários públicos, no âmbito da municipalidade, durante o desempenho de suas atribuições;

II - Assegurar a integridade física e patrimonial dos cidadãos de forma integrada com a União, o Estado e a sociedade civil;

III - Estabelecer políticas públicas de segurança de forma integrada com outros setores da esfera municipal e com os municípios circunvizinhos;

IV - Estimular o envolvimento das comunidades nas questões relativas à segurança pública municipal.

Art. 155 São diretrizes da Política Municipal de Segurança Pública:

I - Garantir a segurança dos usuários nos espaços públicos municipais;

II - Substituir a lógica da reação e da repressão pela lógica da antecipação e da prevenção nas ações de segurança cidadã;



III - Aproximar os agentes de segurança municipal com a comunidade mediante a descentralização dos serviços de segurança;

IV - Contribuir para a diminuição dos índices de criminalidade no Município;

V - Planejar ações de controle e redução da violência local por meio de ações múltiplas e integradas com entes da Administração Pública;

VI - Desenvolver projetos Inter secretariais voltados às crianças e adolescentes em condições de vulnerabilidade social;

VII - Promover a integração e coordenação das ações específicas de segurança com as questões de trânsito, defesa civil e meio ambiente;

VIII - Estimular a participação dos Conselhos Comunitários de Segurança, articulando ações preventivas à criminalidade com seus integrantes;

IX - Garantir recursos humanos e materiais para a realização das atividades de vigilância, prevenção da violência e ações de cidadania;

X - Promover o aperfeiçoamento continuado dos recursos humanos vinculados à segurança, por meio de treinamento, educação, capacitação física e intelectual, e avaliação periódica do efetivo da Guarda Civil Municipal;

XI - Garantir assistência psicossocial e jurídica aos agentes de segurança urbana por meio de equipes multidisciplinares exclusivas.

Art. 156 São ações estratégicas da Política de Segurança Pública Municipal:

I - Criação de comissões civis comunitárias de segurança urbana distrital composta por integrantes da guarda civil municipal, membros dos demais órgãos municipais e representantes da comunidade;



II - Presença efetiva da guarda civil municipal na área central do Município, nos bairros com maiores índices de criminalidade, como também nas divisas do Município, em parceria com as polícias civil e militar;

III - Presença efetiva da guarda civil municipal no entorno das escolas municipais e estaduais, com policiamento integrado à comunidade local, de acordo com os pressupostos do policiamento comunitário;

IV - Atuação em defesa do meio ambiente, combatendo a degradação da biodiversidade dos ecossistemas naturais;

V - Elaboração de mapas estatísticos de ocorrências e pesquisa de vitimização em parceria com o órgão estadual responsável pela segurança pública, comunidade e entidades do setor, identificando e avaliando as vulnerabilidades e os riscos existentes no âmbito do Município;

VI - Participação integrada no planejamento de ações da defesa civil, viabilizando as condições necessárias para sua atuação;

VII - Realização de convênios com os governos estadual e federal e o ministério público para a troca de informações e ações conjuntas na área de prevenção e repressão criminal;

VIII - Integração da guarda civil municipal com outras guardas municipais da região da grande São Paulo e demais órgãos de segurança pública;

IX - Implantação da central de informações da guarda civil municipal, modernizando constantemente os equipamentos de informática, de rádio comunicação, de monitoramento por câmeras, entre outros;

X - Estruturação do efetivo da guarda civil municipal, garantindo uniforme, armamento, munição, veículos, equipamentos de proteção individual e demais ferramentas e acessórios necessários ao bom desempenho de suas atribuições, permitindo atender às exigências municipais e o cumprimento do Plano Municipal de Segurança Pública;



XI - Construção e estruturação de um centro de formação dotado de equipamentos audiovisuais e poliesportivos, para a realização de treinamento técnico e ações de condicionamento físico que permitam o aprimoramento profissional continuado dos agentes de segurança municipais;

XII - Integração à guarda civil municipal de equipe multidisciplinar nas áreas psicossocial e jurídica para prestar serviços de apoio e assistência biopsicossocial continuada aos agentes de segurança municipal.

CAPÍTULO XVII

Do Fundo Social de Solidariedade

Art. 157 O Fundo Social de Solidariedade é o órgão com premissa de articular, desenvolver ações e captar recursos, por meio da atuação conjunta de diversas áreas de governo, de organizações da sociedade civil, do empresariado e de diversos segmentos da população.

Art. 158 São princípios norteadores do Fundo Social:

I - Participação da rede social existente no Município, cuja interface seja realizada de forma integrada e articulada com as políticas públicas;

II - Enfrentamento da pobreza e da desigualdade social a partir de uma abordagem territorial, focalizando as famílias e as pessoas em condições de maior vulnerabilidade social;



III - Alinhamento à premissa da inclusão social fundamentada no desenvolvimento humano emancipatório, superando a tradição de atividades dispersas e de cunho meramente assistencialistas.

Art. 159 São diretrizes do Fundo Social:

I - Ampliação da abrangência das ações e campanhas, por meio de novas parcerias com empresas, instituições da sociedade civil e demais órgãos da Administração Pública;

II - Estreitamento das relações com as instituições beneficentes cadastradas nos Conselhos Municipais;

III - Ampliação do apoio a projetos que estimulem a geração de renda para desempregados, portadores de necessidades especiais e outros segmentos da sociedade;

IV - Estabelecimento de novas parcerias que viabilizem a captação de recursos e a ampliação dos cursos de capacitação para geração de renda;

V - Revisão da legislação vigente, para garantir melhor adequação do Fundo Social.

Art. 160 A execução dos objetivos do Fundo Social de Solidariedade será garantida pelas seguintes ações:

I - Reorganizar a estrutura organizacional e administrativa do funcionamento do Fundo Social de Solidariedade criando seu quadro de profissionais com formação acadêmica compatível;



II - Organizar e implementar os trabalhos voluntários do Fundo Social de Solidariedade, garantindo o apoio e a participação dos voluntários em todas as ações desenvolvidas desde o seu planejamento até a execução e avaliação;

III - Estimular a realização de projetos sociais de geração de trabalho e renda, possibilitando às famílias assumirem suas funções, autonomia e responsabilidade sociais, fortalecendo seus vínculos, tornando-as emancipadas e assegurando-lhes participação, proteção e inclusão social;

IV - Promover projetos sociais de reciclagem de resíduos sólidos, visando melhorar o meio ambiente, a qualidade de vida da comunidade e a aquisição de benefícios sociais e financeiros;

V - Valorizar a execução de projetos sociais que visem desencadear um conjunto de ações de caráter social e educativo, direcionadas ao atendimento de vários segmentos da população, bem como de apoio às entidades sociais do Município;

VI - Apoiar ações voltadas à população idosa, visando sua integração na sociedade, conquistando o respeito das demais gerações, sensibilizando a sociedade para novas formas de participação da pessoa idosa;

VII - Valorizar e estimular a prática de atividades físicas como fator de promoção de saúde e bem-estar da pessoa idosa;

VIII - Realizar, organizar e participar de eventos e comemorações, objetivando captação de recursos financeiros, materiais e humanos para as ações sociais;

IX - Aprimorar administrativa e tecnologicamente os serviços do Fundo Social de Solidariedade, a fim de garantir informatização, informação, monitoramento contínuo e avaliação das ações, a partir de indicadores sociais apontados pelas diversas áreas de governo e que proporcionem a dimensão e sistematização dos resultados e impactos;



X - Apoiar formação dos agentes participantes do Fundo Social de Solidariedade, objetivando capacitação e aprimoramento dos serviços prestados.

TÍTULO IV

DO SISTEMA DE GESTÃO DEMOCRÁTICA E PLANEJAMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 161 O Executivo Municipal implantará de Sistema de Gestão visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência.

Parágrafo Único - O Sistema de Gestão será coordenado pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e ambiental em conjunto com os diversos órgãos e setores da Administração Municipal, assegurada a participação dos Conselhos Municipais.

Art. 162 São objetivos do Sistema de Gestão:

I - Revisar o Plano Diretor a cada início de gestão administrativa;

II - Manter atualizadas as informações municipais, principalmente dados físico-territoriais, cartográficos e socioeconômicos de interesse do



Município, inclusive aqueles de origem externa ao Poder Executivo Municipal;

III - Elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias do Poder Executivo Municipal e de outros níveis de governo;

IV - Desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica Municipal, no Plano Diretor Municipal e demais leis vigentes, mediante a proposição de emendas, leis, decretos e normas, visando a constante atualização e adequação dos instrumentos legais concernentes ao Poder Executivo Municipal;

V - Coordenar a elaboração das Leis Orçamentárias compatibilizando o Plano Plurianual e Leis de Diretrizes Orçamentárias com as diretrizes do Plano Diretor.

Art. 163 O Sistema de Gestão compreende:

I - Gestão do Plano Diretor, enquanto instrumento de planejamento;

II - Gestão do Plano Plurianual e das Leis Orçamentárias;

III - Gestão Urbana.

CAPÍTULO II

Da Gestão do Plano Diretor

Art. 164 A Gestão do Plano Diretor será coordenada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e ambiental e consiste em:



I - Acompanhar a aplicação deste Plano Diretor em articulação com a sociedade civil na produção do espaço urbano;

II - Monitorar a aplicação do Plano Diretor, analisando seus desdobramentos e registrando as novas necessidades para futuras revisões da Lei;

III - Analisar preliminarmente os projetos e empreendimentos que demandarem a aplicação dos instrumentos previstos no Plano Diretor;

IV - Indicar os instrumentos aplicáveis aos projetos e empreendimentos que vierem a ser implantados durante a vigência do Plano Diretor;

V - Coordenar o processo de regulamentação dos instrumentos previstos nesta Lei.

Parágrafo Único - O Poder Executivo nomeará, em caráter permanente, o grupo gestor do plano diretor, composto por representantes da administração direta e indireta.

CAPÍTULO III

Da Gestão do Plano Plurianual e Das Leis Orçamentárias

Art. 165 A Gestão do Plano Plurianual e das Leis Orçamentárias deverão ser coordenados pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano e ambiental, pelas finanças municipais e pela articulação do Governo.

Parágrafo Único - A elaboração do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual dar-se-á de acordo com as diretrizes,



princípios e objetivos expressos neste Plano Diretor, de forma articulada com a Gestão Urbana.

CAPÍTULO IV

Da Gestão Urbana

Art. 166 A Gestão Urbana será coordenada pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano e Ambiental e pelo órgão articulador do governo municipal.

Art. 167 São diretrizes da Gestão Urbana:

- I - Estimular a participação da população na apresentação de propostas que contribuam para a construção de uma identidade com os espaços públicos;
- II - Identificar, preservar e potencializar os espaços de uso coletivo;
- III - Produzir, sistematizar e veicular na cidade informações acerca dos bairros com o objetivo de valorizar as diferentes identidades locais.

Art. 168 A gestão urbana será efetivada mediante a participação da sociedade civil, articulada em três âmbitos de planejamento:

I - Bairro, onde se dará:

- a) A discussão e as decisões de prioridades e ações urbanísticas a serem implementadas;



b) A fiscalização em relação aos custos e aos investimentos em obras e serviços realizados;

II - Região, onde se dará:

a) A articulação das demandas dos bairros com as necessidades regionais;

b) A articulação da região com a política urbana, ambiental e orçamentária do Município;

III - Município, onde se dará a articulação da política urbana, ambiental e orçamentária que orientam as ações em todo o território.

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 169 Os dispositivos a serem regulamentados, previstos nesta Lei, observarão as disposições da Lei Orgânica e demais disposições legais que regem a matéria.

Art. 170 Deverão ser elaboradas ou revisadas Leis específicas que tratem notadamente:

I - Da aplicação de instrumentos de desenvolvimento urbano e ambiental nos casos não autoaplicáveis a partir desta Lei e observando o nela disposto;

II - Do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária;

III - Do Plano de Mobilidade;

IV – Do Plano Ambiental integrado ou Plano de Adaptação às Mudanças Climáticas

V - Da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;



VI - Do Código de Obras do Município;

VII - Do Código de Posturas;

Art. 171 São partes integrantes desta Lei, os Anexos

Art. 172 Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 4153, de 26 de março de 2007.

Art. 173 Até a revisão da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo, Lei nº 4.968, de 01 de julho de 2014, ficam convalidados seus efeitos legais, com exceção dos Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo estabelecidos, para cada Macrozona definida nesta Lei, para as quais aplicam-se os seus instrumentos e índices.

Art. 174 As despesas com a execução da presente Lei onerarão as dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

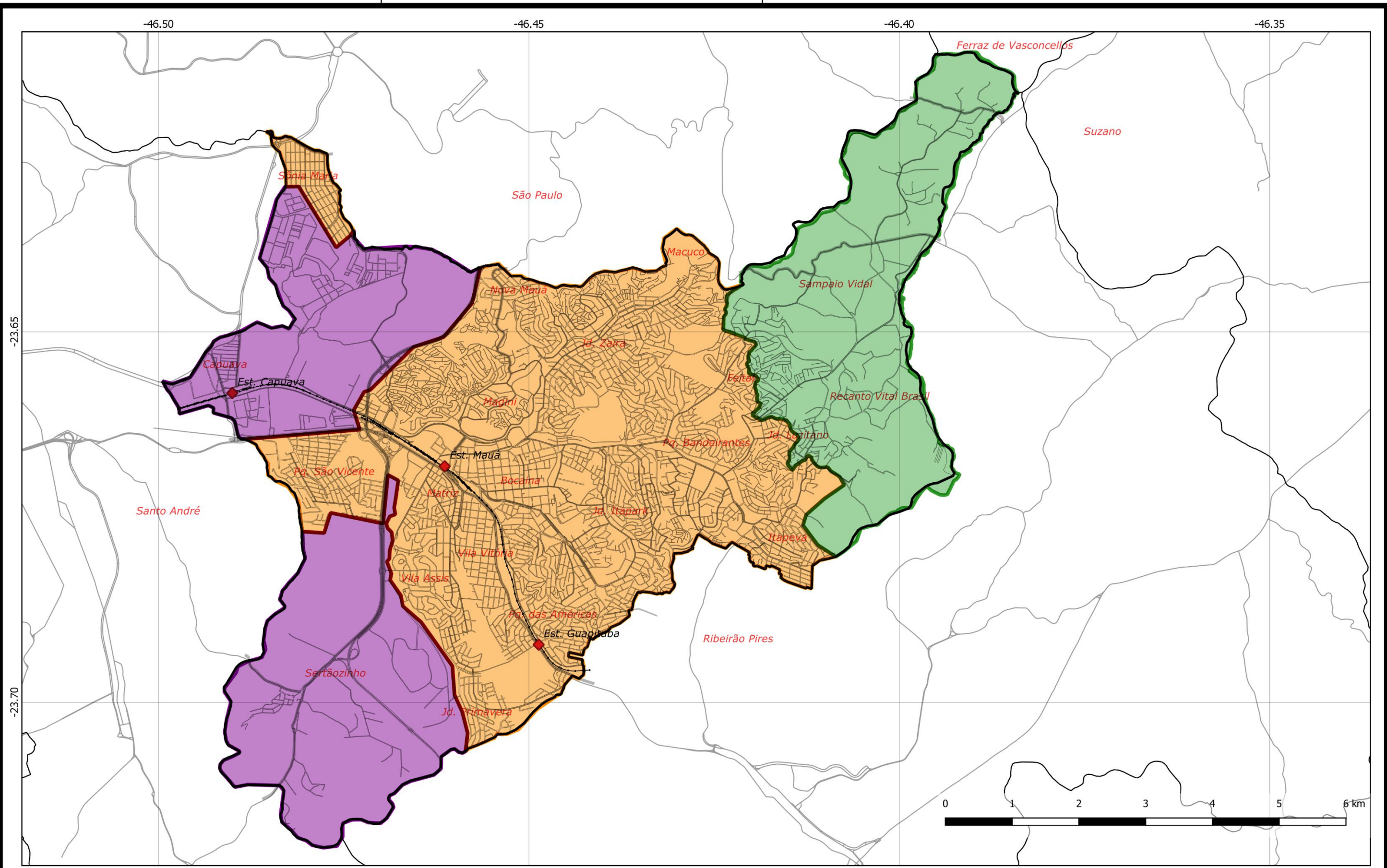
Art. 175 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

2 ANEXOS:

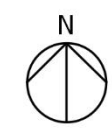


LISTA DE ANEXOS.

- I. Mapa de Macrozoneamento
- II. Mapa de Intervenções viárias
- III. Mapa de áreas sujeitas ao PEUC e Direito de Preempção
- IV. Mapa de bens tombados edificados
- V. Quadro de bens tombados edificados
- VI. Glossário

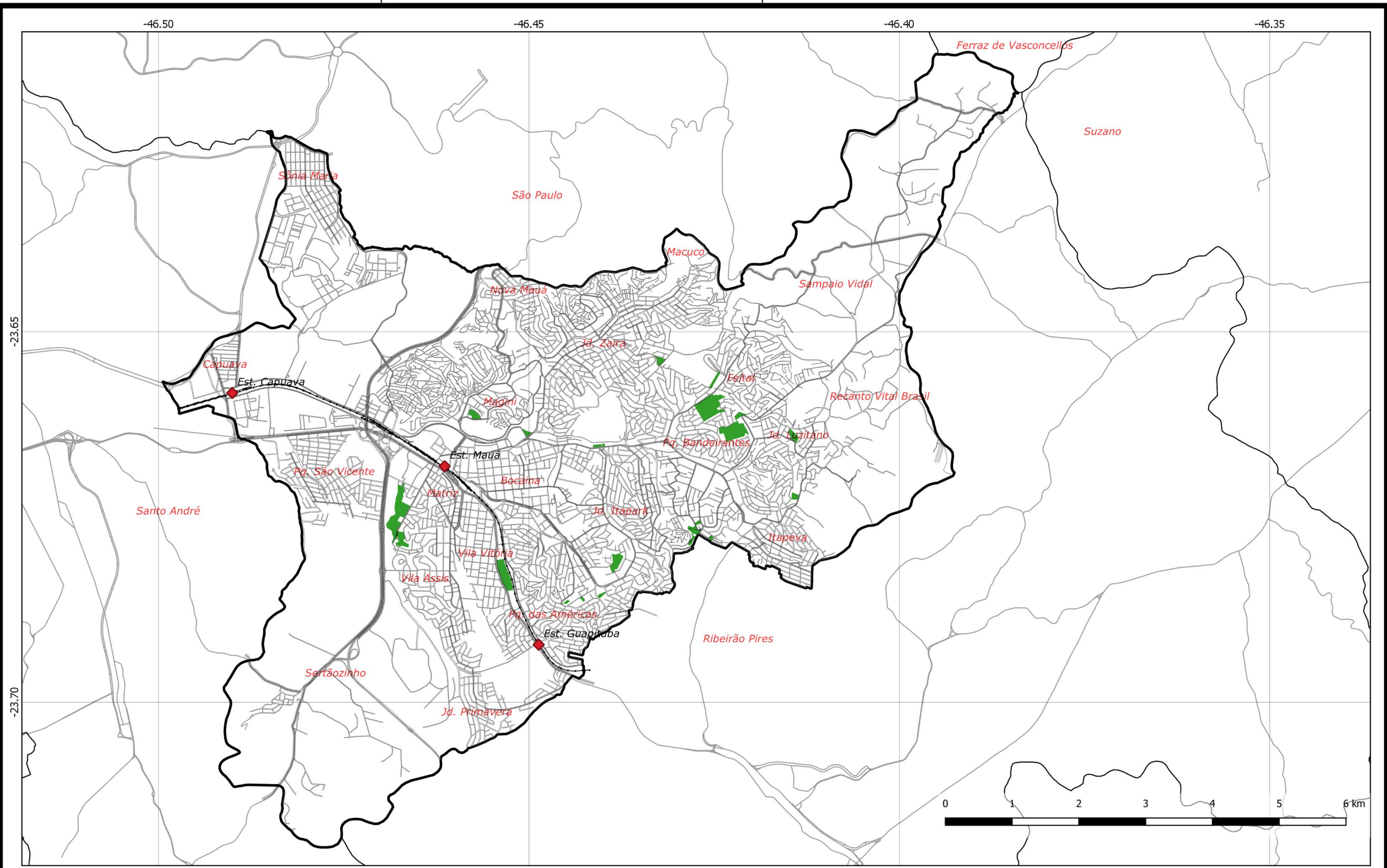


- Limite municipal
- Sistema viário
- ◆ Estação ferroviária
- Ferrovia
- Macrozona Central
- Macrozona Ambiental
- Macrozona Industrial

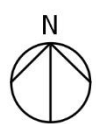


PLANO DIRETOR DE MAUÁ/SP			
TÍTULO			
Áreas sujeitas ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e ao Direito de Preempção			
DATA	ESCALA	FONTE	ELABORAÇÃO
Nov/2023	1:40.000	Prefeitura de Mauá IBGE / Open Street Maps / Topodata SIRGAS2000	Prefeitura de Mauá / FIPE
			FOLHA
			1

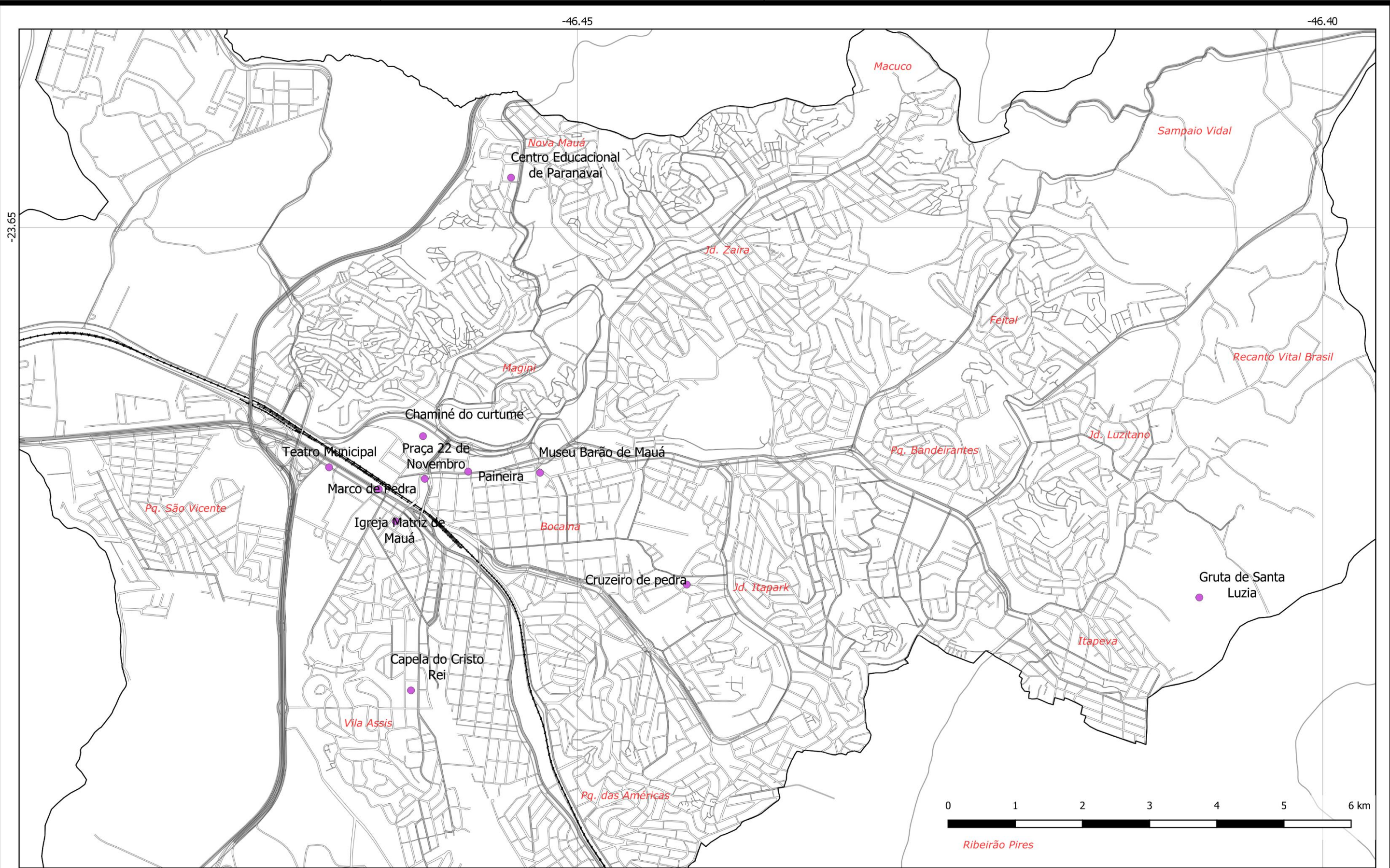




- Limite municipal
- Áreas demarcadas
- Sistema viário
- Estação ferroviária
- Ferrovia




PLANO DIRETOR DE MAUÁ/SP				
TÍTULO Áreas sujeitas ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e ao Direito de Preempção				
DATA Nov/2023	ESCALA 1:40.000	FONTE Prefeitura de Mauá IBGE / Open Street Maps / Topodata SIRGAS2000	ELABORAÇÃO Prefeitura de Mauá / FIPE	FOLHA 3



- Limite municipal
- Bens tombados
- Sistema viário
- ◆ Estação ferroviária
- Ferrovia



PLANO DIRETOR DE MAUÁ/SP				
TÍTULO Intervenções viárias previstas				
DATA Nov/2023	ESCALA 1:20.000	FONTE Prefeitura de Mauá IBGE / Open Street Maps / Topodata SIRGAS2000	ELABORAÇÃO Prefeitura de Mauá / FIPE	FOLHA 4



ANEXO V - Quadro de bens tombados edificados

	Nome	Órgão
1	Casa Bandeirista (Museu Barão de Mauá)	Condephaat (SP)
2	Centro Educacional de Paranavaí (E.E. Emiko Fujimoto)	Condephaat (SP)
3	Chaminé do curtume	Condephaat-MA
4	Cruzeiro de pedra	Condephaat-MA
5	Igreja Matriz de Mauá	Condephaat-MA
6	Marco de Pedra	Condephaat-MA
7	Paineira	Condephaat-MA
8	Praça 22 de Novembro	Condephaat-MA
9	Teatro Municipal	Condephaat-MA
10	Gruta de Santa Luzia	Condephaat-MA
11	Capela do Cristo Rei (Santa Casa de Mauá)	Condephaat-MA



ANEXO VI – GLOSSÁRIO

Agentes de Segurança Municipal: são guardas civis municipais ou funcionários públicos revestidos de autoridade legal para atuar em defesa do patrimônio público e da integridade física dos demais funcionários públicos e/ou da população como um todo.

Agentes de Segurança Urbana: são guardas civis municipais ou funcionários públicos revestidos de autoridade legal para atuar em defesa do patrimônio público e da integridade física dos demais funcionários públicos e/ou da população como um todo.

Coefficiente de Aproveitamento: é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote representada por meio de um índice. Este índice determinará quantas vezes poderá ser utilizada a área do terreno pela edificação. Como área não computável entende-se a taxa de permeabilidade do lote e recuos obrigatórios.

Coefficiente de Aproveitamento Básico: é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado gratuitamente.

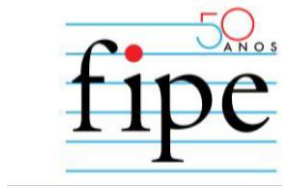
Coefficiente de Aproveitamento Máximo: é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado onerosamente.

Coefficiente de Aproveitamento Mínimo: é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subutilizado.

Conservação do Patrimônio Cultural: caracteriza-se por um conjunto de cuidados a serem dispensados aos bens culturais com o intuito de preservar-lhes as características que apresentem significação cultural, compreendendo ações de manutenção, de reparação ou de restauração.

Desastre: eventos adversos, naturais ou provocados pelo homem sobre um ecossistema vulnerável, causando danos humanos, materiais ou ambientais e consequentes prejuízos econômicos e sociais.

Desenvolvimento sustentável: é o desenvolvimento socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir o uso e ocupação racional do ambiente natural e edificado, bem como garantir a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.



Entidades Sociais: aquelas que prestam, sem fins lucrativos, atendimento e assessoramento aos beneficiários abrangidos pela LOAS, bem como as que atuam na defesa e garantia de seus direitos.

Estado de Calamidade Pública: é o reconhecimento pelo Poder Público de situação anormal, provocada por desastres, causando sérios danos à comunidade afetada, e que extrapola sua capacidade de intervenção.

Habitabilidade: moradia que dispõe de instalações sanitárias adequadas que garantam as condições de permanência saudável e que seja atendida por serviços públicos essenciais.

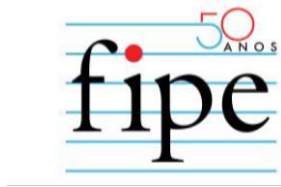
Lazer Comunitário: referente a participação da comunidade local na gestão e organização dos projetos e ações de lazer.

Lazer Itinerante: atividades de lazer que se realizam deslocando equipamentos e recursos pela Cidade.

Lógica da Reação e da Repressão: consiste em ações com uso da força bruta, na mesma intensidade contra delinquentes e criminosos após a prática dos atos de violência criminal, visando proteger a integridade física dos agentes de segurança e das demais pessoas envolvidas na ocorrência.

Lógica da Antecipação e da Prevenção: consiste em ações previamente estudadas e planejadas que visam reduzir as possibilidades da ocorrência de violências e crimes, evitando ou prevenindo a necessidade de ações de natureza bruta.

Manancial: local onde há descarga e concentração natural de água doce originada de lençóis subterrâneos e de águas superficiais, que se mantém graças à existência de um sistema especial de proteção da vegetação. Nestes locais, normalmente, formam-se importantes ecossistemas como as várzeas, alagados e brejos, com vegetação altamente adaptada às condições de encharcamento, onde pulula enorme variedade de espécies animais. Por sua vez, os excedentes aquíferos dos mananciais formam riachos e ribeirões e rios, criando assim uma rede hídrica com cursos d'água de tamanhos variados. Ou seja, as regiões dos mananciais são de importância vital na formação das cadeias hídricas, de forma que devem ser protegidos administrativa e legalmente.



Matricialidade Sociofamiliar: centralidade no âmbito das ações da política de assistência social na família, por reconhecer as fortes pressões que os processos de exclusão sociocultural geram sobre as famílias brasileiras, acentuando suas fragilidades e contradições, considerando-as como espaço privilegiado e insubstituível de proteção e sociabilização primárias, provedora de cuidado aos seus membros, mas que precisa ser cuidada e protegida.

Meio Ambiente: é tudo o que cerca o ser vivo, que o influencia e que é indispensável à sua sustentação. Estas condições incluem solo, clima, recursos hídricos, ar, nutrientes e os outros organismos. O meio ambiente não é constituído apenas do meio físico e biológico, mas também do meio sociocultural e sua relação com os modelos de desenvolvimento adotados pelo homem.

Mobilidade Urbana: é o conjunto organizado e coordenado, física e operacionalmente, dos meios, serviços e infraestruturas que garante o deslocamento de pessoas e bens na cidade, contemplando tanto os fluxos motorizados quanto os não motorizados, mantendo fortes interações com as demais políticas urbanas.

Paisagem Urbana: é a configuração resultante da contínua e dinâmica interação entre os elementos naturais, os edificados ou criados e o próprio homem, numa constante relação de escala, forma, função e movimento. Na paisagem urbana estão contidos os remanescentes naturais e materiais fruto das atividades que vem se desenvolvendo nesse espaço físico, por meio das experiências do homem e de sua cultura.

Paradesporto: Refere-se aos esportes praticados por pessoas com deficiência.

Patrimônio Cultural: é o conjunto formado pela união do ambiente natural e a expressão material e imaterial das ações humanas acumuladas no decorrer do tempo, que atende a constituição de identidade e construção da memória dos diferentes grupos formadores da sociedade.

Patrimônio Imaterial: manifestações, conhecimentos e modos de fazer identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais, as festas, a culinária e folclores que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.



Patrimônio Material: objetos, edificações, documentos, conjuntos e espaços naturais e construídos que constituem bens culturais, com reconhecido valor histórico, paisagístico, artístico, arquitetônico, urbanístico, arqueológico, ecológico, científico e tecnológico.

Pessoa com Deficiência: pessoa com qualquer tipo de deficiência, como visual, física, auditiva, mental e múltipla.

Policimento Comunitário: consiste em ações preventivas e de integração entre os órgãos de segurança pública e a população, visando gerar maior confiabilidade e comunicação, e consequentemente possibilitar a adoção de medidas que previnam a ocorrência de crimes.

Prática Esportiva Competitiva: é a participação do esportista em competições sejam elas amadoras ou de alto rendimento.

Prática Esportiva de Base: é o trabalho de iniciação esportiva de qualquer aluno em uma ou mais modalidades esportivas.

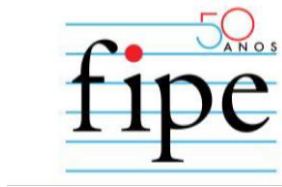
Preservação Ambiental: conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visam a proteção, a longo prazo, das espécies, habitat e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais.

Preservação do Patrimônio Cultural: conjunto de iniciativas que buscam proteger e recuperar os bens que compõem a paisagem cultural. Busca uma série de ações ou intervenções para garantir a integridade, a conservação ou a permanência das características e expressões culturais dos bens, como também possíveis adaptações as necessidades de usos atuais e atualizações tecnológicas.

Próprios Municipais: propriedades e Patrimônio Público Municipal.

Proteção Social Básica: é aquela que tem caráter preventivo e processador de inclusão social. Destina-se a segmentos da população que vive em condição de vulnerabilidade social, decorrentes da pobreza, privação e ou fragilização de vínculos afetivos-relacionais e de pertencimento social.

Proteção Social Especial: é aquela na qual são dirigidas atenções socioassistenciais a famílias e indivíduos que se encontram em situação de risco pessoal e social, por ocorrência de abandono,



maus-tratos físicos e ou psíquicos, abuso sexual, cumprimento de medidas socioeducativas, situação de rua, situação de trabalho infantil, entre outras.

Qualidade Ambiental: estado das principais variáveis do ambiente que afetam o bem-estar dos organismos, particularmente dos humanos. Termo empregado para caracterizar as condições do ambiente segundo um conjunto de normas e padrões ambientais pré-referenciados.

Recuperação Ambiental: conjunto de ações, planejadas e executadas por especialistas de diferentes áreas de conhecimento, que visam proporcionar o restabelecimento da autossustentabilidade e do equilíbrio paisagístico semelhante aos anteriormente existentes em um sistema natural que perdeu essas características.

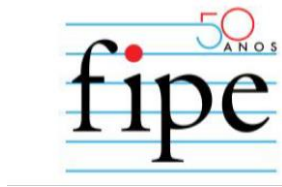
Rede Socioassistencial: é o conjunto integrado de ações de iniciativa pública e da sociedade que ofertam e operam benefícios, serviços, programas e projetos, o que supõe a articulação dentre todas estas unidades de provisão de proteção social sob a hierarquia básica e especial e ainda por níveis de complexidade.

Região Metropolitana: espaço urbano contínuo ao redor de um centro muito equipado e de alta densidade populacional, extensivo com unidades urbanas como municípios, distritos e centros urbanos secundários.

Regularização Fundiária: é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano e do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Requalificação Urbana: conjunto de medidas que visam a valorização de espaços urbanos considerados degradados, obsoletos ou abandonados, a partir da qualificação ou incentivo a novas atividades econômicas, funcionais, sociais, culturais e ambientais.

Saneamento: é o conjunto de medidas, observadas pela Administração Pública, visando preservar ou modificar as condições do meio ambiente com a finalidade de prevenir doenças e promover a saúde.



Setor de Abastecimento: é a região abastecida por uma única fonte de abastecimento de água (reservatório ou derivação de adutora), conhecida também como zona de pressão, perfeitamente definida por meio de limites naturais (rios, córregos, divisores de água, estrada de ferro, avenidas e outros) ou limites artificiais (registros fechados ou cap's). Cap's são tampões.

Setor de Manobra: é uma área em menor escala pertencente a um determinado setor de abastecimento de água e delimitados por registros de manobras e cap's com o objetivo de fechar o fluxo de água com menor número de registros em eventuais serviços de manutenção, como consertos de vazamentos.

Setor Pitométrico: é uma área delimitada por registros de manobra e cap's (tampões) com o objetivo de controlar e monitorar os possíveis vazamentos na rede de água, ramais de ligações, cavaletes e demais componentes desse setor.

Situação de Risco Geotécnico: é a probabilidade que se verifiquem danos a edificações e pessoas, devidos a problemas na interface estrutura-terreno.

Indicadores Socio sanitários: dados sobre saúde e higiene referente a um grupo social.

Superestrutura: construções artísticas arquitetônicas, aéreas ou subterrâneas, tais como pontes, viadutos, passarelas, túneis.

Sustentabilidade: qualidade, característica ou requisito do que é sustentável. A sustentabilidade pressupõe o equilíbrio entre 'entradas' e 'saídas', de modo que uma dada realidade possa manter-se continuamente com suas características essenciais. Na abordagem ambiental a sustentabilidade é um requisito para que os ecossistemas permaneçam iguais a si mesmo, assim como os recursos podem ser utilizados somente com reposição e/ou substituição, evitando-se a sua depleção, de maneira a manter o equilíbrio ecológico, uma relação adequada entre recursos e produção, e entre produção e consumo.

Taxa de Ocupação: relação percentual entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do lote.



Territorialização: oferta de serviços baseada na lógica da proximidade de cidadão. Localização dos serviços nos territórios com maior incidência de vulnerabilidade e riscos sociais para a população.

Unidade de Conservação: são áreas naturais protegidas e Sítios Ecológicos de Relevância Cultural, criadas pelo Poder Público, tais como Parques, Florestas, Reservas Biológicas, Estações Ecológicas, Áreas de Proteção Ambiental, Reservas Ecológicas e Áreas de Relevante Interesse Ecológico, nacionais, estaduais ou municipais, os Monumentos Naturais, os Jardins Botânicos, os Jardins Zoológicos, os Hortos Florestais.

Vigilância Sanitária: é o conjunto de ações e normas, com objetivo de atuar, dentro do que estabelece as Leis Sanitárias, nos níveis de atenção à saúde da população e venda e produção nas questões de prestação de serviços e produção, distribuição e venda de produtos que possam colocar em risco a saúde dos consumidores, incluídos também, os usuários tanto dos sistemas de saúde público e privado, garantindo a quantidade do que é colocada à disposição do público.

Vulnerabilidade Social: situação de pessoas carentes, com poucos recursos financeiros, que dependam do poder público para suas necessidades básicas, como saúde, lazer, educação, segurança etc.



3 Minuta do Zoneamento

***Nota sobre a primeira versão da Minuta de Lei para revisão da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá**

A 1ª versão da Minuta de Lei apresentada a seguir tem caráter preliminar e poderá ainda sofrer modificações, correções, alterações, diagramação e outras complementações até sua versão final.

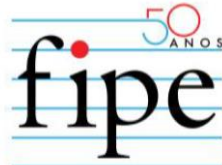
DISPÕE SOBRE O USO,
OCUPAÇÃO E
PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei disciplina o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano no Município de Mauá, em consonância com o que dispõe o artigo 182 da Constituição Federal, a Lei 10257, de 10 de julho de 2001, a Lei Orgânica do Município e o Plano Diretor.

§ 1º. O marco zero do Município situa-se no centro da Praça 1º de Maio.

§ 2º. São parte integrante desta Lei os mapas e quadros em anexo e as definições e conceituações que compõem o glossário.



Art. 2º. As normas previstas nesta lei têm por objetivo:

- I – Promover o exercício da função social da cidade e da propriedade;
- II – Assegurar a sustentabilidade no uso e na ocupação do solo;
- III – disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, salubridade e bem-estar coletivo;
- IV – Regular as atividades potencialmente geradoras de incômodo e impactos sobre a vizinhança, por meio de ações de adequação ou de mitigação;
- V – Regulamentar a implantação das edificações nos lotes e sua relação com o entorno;
- VI – Ordenar o espaço construído para assegurar a qualidade da paisagem urbana;
- VII – orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo no Município;
- VIII – prevenir assentamentos em área imprópria para este fim e evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IX – Assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade no processo de parcelamento do solo;
- X – Garantir o direito fundamental à moradia digna, compreendida como fruição de condições de habitabilidade, mobilidade, acessibilidade e sustentabilidade econômica, social e ambiental;
- XI – ampliar a oferta de áreas urbanizadas para a produção de habitação de interesse social;
- XII – estimular a produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura.



TÍTULO II DO ZONEAMENTO

Capítulo I DAS MACROZONAS

Art. 3º. O território de Mauá é organizado para fins do planejamento urbano em três macrozonas que correspondem a grandes porções do território com características internas relativamente homogêneas e diferentes entre si, estruturando o desenvolvimento sustentável e equilibrado do Município, observando as condições geotécnicas, ambientais, de relevo, a infraestrutura instalada, e a dotação de equipamentos públicos e de serviços urbanos, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Mauá e ratificado pelo Anexo I desta Lei.

§ 1º As Macrozonas vigentes de Mauá são denominadas Macrozona Ecológica, Macrozona Central, e Macrozona Industrial, e possuem características e diretrizes definidas pelo Plano Diretor.

§ 2º As Macrozonas estruturam e dão diretrizes para o zoneamento do Município.

Capítulo II DAS ZONAS

Art. 4º. Ficam criadas as Zonas de Uso, Ocupação e Parcelamento, conforme Mapa 1 – Zoneamento municipal, Anexo I.

Art. 5º. As zonas dividem-se conforme as macrozonas estabelecidas pelo Plano Diretor, subdivididas e definidas da seguinte forma:

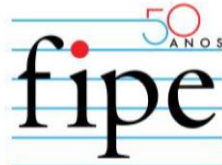
- I. Na Macrozona Central



- a) ZC – Zona Central: área central do Município, com grande diversidade de comércio e serviços, onde se permite o maior adensamento e se prevê medidas de ampliação da infiltração e retenção de águas pluviais, de estímulo a circulação por meios não-motorizados e a dispensa das vagas de estacionamento das edificações.
- b) ZCB – Zona de Centro de Bairro: áreas de centralidade local, de uso misto, com grande recorrência de comércio e serviços, com infraestrutura considerada satisfatória e onde se permite e estimula o maior adensamento construtivo, assim como a diversificação de uso nos térreos e as chamadas fachadas ativas.
- c) ZUD 1 – Zona de Uso Diversificado 1: áreas de miolo de bairro, de ocupação mista, sobretudo habitacional e de comércio e serviços, com infraestrutura considerada satisfatória para o adensamento populacional médio e baixo.
- d) ZUD 2 – Zona de Uso Diversificado 2: áreas de miolo de bairro, de ocupação mista, sobretudo habitacional e de comércio e serviços, com necessidade de melhoria de infraestrutura ou em áreas de relevo acidentado, onde são necessárias ações de regularização ou qualificação da urbanização, por isso voltadas para o adensamento populacional baixo.
- e) ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social 1: áreas ocupadas predominantemente por habitações de baixa renda que demandam regularização fundiária e urbanística, através da provisão de saneamento básico, da redução de áreas de risco e da consolidação das infraestruturas e serviços como um todo.
- f) ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social 2: áreas não ocupadas com potencial para provisão de habitação de interesse social, localizadas junto à ocupação diversificada existente.



- g) ZEIA 1 – Zona Especial de Interesse Ambiental 1: áreas verdes públicas, tais como parques e unidades de conservação, voltadas para a proteção das características ambientais existentes ao lazer da população e à educação ambiental.
 - h) ZEIA 3 – Zona Especial de Interesse Ambiental 3: áreas não ocupadas dentro da ocupação urbana central, na qual se permite a ocupação parcial com uso residencial, institucional ou comercial, de forma compatível com a conservação das características ambientais da área.
- II. Na Macrozona Industrial
- a) ZDE 1 – Zona de Desenvolvimento Econômico 1: áreas destinadas aos usos produtivos de porte médio e grande, principalmente industriais e operações correlatas, englobando o Polo Petroquímico e o Polo Sertãozinho, onde fica proibido a instalação de edificações de uso residencial.
 - b) ZDE 2 – Zona de Desenvolvimento Econômico 2: áreas destinadas ao uso misto, com ênfase em indústria e operações correlatas, de porte pequeno e médio, onde fica proibido a instalação de edificações de uso residencial.
 - c) ZUD-I – Zona de Uso diversificado em Área Industrial: áreas de ocupação predominantemente habitacional dentro de áreas de ocupação industrial, que demanda controle da expansão.
 - d) ZEIA 2 – Zona Especial de Interesse Ambiental 2: áreas não ocupadas à margem da mancha urbanizada, voltadas para a preservação das matas e voltadas para usos de baixo impacto e baixa ocupação.
 - e) ZEIA 4 – Zona Especial de Interesse Ambiental 4: área não ocupada junto ao Polo Petroquímico, destinada à preservação máxima para garantir a preservação ambiental e também a zona de amortecimento junto à ocupação central.



III. Na Macrozona Ambiental

- a) ZPA – Zona de Preservação Ambiental: áreas com remanescentes de mata dentro da bacia do Rio Guaió, destinada à máxima preservação ambiental, para proteção da fauna, da flora e das águas.
- b) ZDS – Zona de Desenvolvimento Sustentável: áreas com ocupação mista dentro da bacia do Rio Guaió, com usos compatíveis com a preservação ambiental, de baixa densidade e alta permeabilidade do solo.
- c) ZUD-A – Zona de Uso Diversificado em Área Ambiental: áreas de ocupação mista de densidade média-baixa, oriundas da ocupação central, que demandam regularização fundiária e urbanística e controle da expansão para reduzir os impactos sobre a área de proteção.

Capítulo III
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 6º. Zonas Especiais de Interesse Sociais são porções do território municipal destinadas prioritariamente a atender o déficit habitacional e garantir o acesso à moradia digna por meio da flexibilização de padrões urbanísticos que visam a provisão de infraestrutura urbana, a regularização fundiária e a provisão habitacional para famílias de baixa renda.

Art. 7º. As Zonas Especiais de Interesse Social são classificadas em:

I - ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social 1: áreas ocupadas por famílias de baixa renda, de uso predominantemente habitacional e urbanização precária, que demandam regularização fundiária e urbanística, podendo ou não estar em áreas de risco que deverá ser eliminado.



II - ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social 2: áreas não ocupadas com potencial para provisão de habitação de interesse social, em especial de HIS 1, localizadas junto à ocupação diversificada existente, cujas futuras edificações podem receber uso diversificado de baixa incomodidade no pavimento térreo.

Art. 8º. O Executivo poderá classificar novas áreas como ZEIS, por meio de lei específica, mediante solicitação de:

- I – De órgão interno do Executivo;
- II - O Poder Legislativo;
- III - As associações habitacionais;
- IV - As associações de moradores devidamente constituídas;
- V - Dos proprietários de áreas passíveis de delimitação.

Seção I Das Diretrizes das ZEIS 1

Art. 9º. As ZEIS são áreas prioritárias para a regularização fundiária conduzidas pelo Poder Público e esta regularização deverá ser acompanhada pela elaboração de um Plano Integrado, segundo a Política Municipal de Habitação.

Art. 10º. Admitir-se-á o desmembramento, o desdobro e o englobamento de lotes ou glebas, nas ZEIS 1, na forma aprovada pelo Plano de Regularização Fundiária.



Art. 11º. O Executivo poderá assumir a execução das obras e serviços necessários à implantação dos respectivos Planos de Regularização Fundiária, concernentes às áreas particulares delimitadas como ZEIS.

Art. 12º. A regularização fundiária de assentamentos precários definidos inseridos em ZEIS 1 atenderá às seguintes diretrizes:

I – Garantia de participação comunitária, assegurando-se o exercício do direito de cidadania;

II – Respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Executivo Municipal;

III – Exercício efetivo do controle do solo urbano;

IV Flexibilização do tamanho mínimo de lote, que não poderá ser futuramente lembrado.

Seção II **Do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo nas ZEIS**

Art. 13º. Nas ZEIS 1 poderão ser admitidos os usos residenciais, comerciais, serviços e institucionais, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade.

Parágrafo único. Em áreas públicas será permitido o uso misto desde que predominantemente residencial.

Art. 14º. Os lotes decorrentes do parcelamento em ZEIS 1 terão dimensão máxima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando se tratar de habitação unifamiliar ou misto.



Parágrafo único. Constituem exceções às dimensões máximas do caput deste artigo:

I – Os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade;

II – Lotes adquiridos por usucapião, concessão de uso, ou demarcação urbanística;

III - Lotes outorgados às pessoas jurídicas;

IV – Os lotes destinados aos usos não residenciais ou mistos;

V – Os lotes destinados ao uso residencial do tipo multifamiliar;

VI – Os lotes situados em áreas de proteção ambiental.

Art. 15º. O sistema viário e as áreas verdes e institucionais das ZEIS 1 se incorporarão ao domínio público, uma vez registrado o projeto de parcelamento do solo, cabendo ao Poder Público Municipal zelar pela sua manutenção.

Seção III Da Aprovação da Regularização Fundiária

Art. 16º. Caberá ao parcelador, no caso de parcelamentos irregulares em áreas privadas, o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica necessária à aprovação do Plano de Regularização Fundiária e realização das obras necessárias à regularização.

Art. 17º. Na hipótese de regularização de parcelamentos requerida por associações de moradores, bem como no caso de regularização *ex officio*, o Plano de Regularização Fundiária e as obras necessárias poderão ser realizadas pelo Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos pelo empreendedor, via cobrança judicial, se necessário, ou pelos moradores.



Art. 18º. O Poder Executivo Municipal poderá promover o cadastramento dos adquirentes dos lotes para fins de depósito judicial e intervir no parcelamento para posterior ressarcimento dos gastos decorrentes da intervenção, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações.

Art. 19º. Nas regularizações de ocupações em áreas privadas, solicitadas por associações de moradores, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário da gleba e não havendo manifestação do mesmo, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do recebimento, iniciará o processo de regularização, não cabendo ao mesmo qualquer indenização futura ou usufruto das melhorias decorrentes da urbanização.

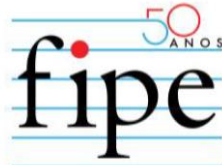
§ 1º As notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante de recebimento e poderão igualmente ser promovidas por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 2º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência certificará esta circunstância através do respectivo processo administrativo.

§ 3º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no § 2º deste artigo, a notificação será feita por edital, na forma desta Lei, começando correr o prazo de 10 (dez) dias, após a publicação.

§ 4º Fica dispensado do procedimento de notificação descrito no § 1º deste artigo, as áreas cujos parceladores já foram notificados, valendo como prova as notificações contidas nos processos administrativos.

Art. 20º. Fica o Executivo autorizado a proceder, no âmbito do Plano de Regularização Fundiária, a retificação do perímetro delimitador da ZEIS 1, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) da área a ela fixada anteriormente.



Art. 21º. O Executivo Municipal deverá elaborar Termo de Recebimento Parcial ou Total das obras de Reurbanização.

Art. 22º. Após a entrega do Termo de Recebimento das obras de Reurbanização, previsto no artigo a ZEIS será objeto de Programa de Requalificação Edilícia a ser regulamentado por decreto.

Seção IV Do Uso e da Ocupação do Solo em ZEIS 2

Art. 23º. Nas ZEIS 2, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno deverá ser reservado para HIS.

Parágrafo único. Quando se tratar de ZEIS 2 em área pública, 100% do terreno deverá ser reservado para edificação de interesse social ou equipamento público que vise suprir a demanda local.

Art. 24º. As porções de terreno a serem reservadas para o uso HIS, conforme tratadas no artigo 23, serão calculadas a partir da área total das respectivas ZEIS, descontadas as áreas de doação ao Poder Público, e serão definidas no Plano de Ocupação da ZEIS.

Art. 25º. Os parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo em ZEIS são os constantes do Anexo II desta Lei.

Seção V Do Plano de Ocupação das ZEIS 2

Art. 26º. A aprovação de projetos de parcelamento e edificação nas ZEIS 2 estará condicionada à apresentação de um Plano de Ocupação, pelo proprietário ou compromissário do imóvel.



Art. 27º. O Plano de Ocupação será implementado mediante a seguinte sequência de ações:

I - Com base nas diretrizes da legislação, o proprietário ou compromissário elaborará proposta de Plano de Ocupação que deverá conter:

- a) Levantamento aerofotogramétrico na escala 1:2000, fornecido pela Prefeitura;
- b) Demarcação da área a ser destinada para HIS;
- c) Usos previstos na área não reservada para produção de HIS;
- d) Traçado e hierarquização do sistema viário principal e local;
- e) Quadro de áreas resumo do estudo apresentado;
- f) Indicação da tipologia e número de unidades a serem implantadas na ZEIS;
- g) Diretrizes de projeto de água, esgoto e drenagem dos órgãos municipais competentes e/ou prestadores de serviço.

II – A aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS 2 será efetuada pela Comissão Especial de Análise – CEA, mediante a emissão de Termo de Aprovação do Plano de Ocupação, válido por 1 (um) ano.

Art. 28º. O Plano de Ocupação da ZEIS 2, norteará a implantação de qualquer empreendimento que ocupe a área demarcada total ou parcialmente.

Art. 29º. O Plano de Ocupação da ZEIS 2 poderá ser revisto a qualquer tempo, desde que fato superveniente seja verificado justificador da alteração.

Art. 30º. Deverá ser solicitada nova aprovação do Plano de Ocupação quando:

I – Expirada a validade do Termo de Aprovação, sem a utilização para aprovação dos projetos para execução das obras e serviços;

II – Houver necessidade de revisão do Plano de Ocupação da ZEIS 2.



Art. 31º. Novas edificações em lotes com testada superior a 80 metros lineares deverão apresentar em seu térreo elementos de fachada ativa e/ou fruição pública, e calçada com largura mínima de 3 metros.

Seção VI
Do Parcelamento do Solo em ZEIS 2 Destinada a HIS

Art. 32º. O parcelamento do solo não será permitido em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

-IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a construção;

V – Em áreas de preservação ambiental;

VI – Onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

Art. 33º. O lote para implantação do uso residencial ou misto dos tipos unifamiliar ou multifamiliar horizontal observará as seguintes condições:

I – Área dos lotes variando entre 60,00m² (sessenta metros quadrados) e 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – Testada mínima de 5,00m (cinco metros).



Art. 34º. Os lotes de uso residencial ou misto dos tipos multifamiliar, vertical ou combinado, devem observar as seguintes condições:

I – Área mínima dos lotes de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – 5,00m (cinco metros) de testada mínima.

Art. 35º. Serão admitidas as seguintes modalidades de parcelamento do solo:

I – Desdobro;

II – Desmembramento;

III – Loteamento.

Art. 36º. No caso de loteamento deverá ser reservado 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada ou desmembrada, para lotes acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), devendo abranger os seguintes fins e na seguinte proporção:

I – Áreas verdes: 1/3;

II – Equipamentos comunitários: 2/3.

§ 1º Será obrigatória a recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível.

§ 2º Não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno.

§ 3º A critério da municipalidade, parte da área verde poderá ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos.



Art. 37º. O Executivo poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Art. 38º. É condição para o recebimento do loteamento pela Municipalidade, que as áreas reservadas para uso de equipamentos comunitários tenham declividade máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 39º. O sistema viário proposto deverá garantir a continuidade do existente, obedecendo concomitantemente à categorização do próprio loteamento.

§ 1º A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pelo Executivo, não poderá ter largura inferior a esta.

§ 2º O projeto de abertura viária deverá ser apresentado à e aprovado pela Secretaria de Transportes e pela Comissão Especial de Análise.

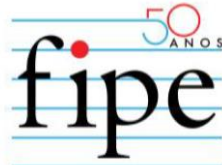
Art. 40º. A frente ou testada das quadras terão extensão máxima de 100,00m (cem metros).

Art. 41º. As vagas para estacionamento devem ter dimensões mínimas de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), assinaladas no projeto de parcelamento, prevendo-se inclusive espaço para manobra.

Art. 42º. Fica dispensada da exigência de instalação de elevador a edificação onde a circulação do usuário não ultrapasse 5 (cinco) pavimentos ou 11,00m (onze metros) de desnível, contados a partir do acesso principal de pedestres.

Parágrafo único. Apesar da dispensa prevista no caput., o projeto deverá dispor de especificações técnicas e de projeto que facilite a instalação de um elevador adaptado.

Art. 43º. As reservas de área pública quando da implantação de HIS e HMP do tipo multifamiliar horizontal, vertical ou combinado, fora do perímetro das ZEIS, observará o previsto nesta Lei.



Art. 44º. A fiscalização do parcelamento e das edificações observará, além da legislação em vigor, os termos constantes do compromisso firmado entre as partes no atendimento da demanda a que se destina, no caso de HIS.

Capítulo IV DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL – ZEIA

Seção I Diretrizes Gerais

Art. 45º. Na forma do disposto no art. 5º, as Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA, são aquelas demarcadas e classificadas no Anexo I (Mapa de zoneamento).

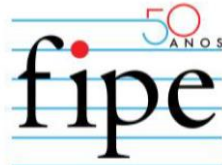
Art. 46º. Zonas Especiais de Interesse Ambiental são porções do território municipal com remanescentes ambientais considerados importantes para a conservação da biodiversidade no meio urbano do Município de Mauá, e cuja manutenção do caráter ecológico possui efeitos benéficos para a coletividade em aspectos de qualidade de vida, saúde pública, redução de ilhas de calor, e/ou mitigação das mudanças climáticas, sendo permitido nestas áreas apenas usos considerados.

Art. 47º. O uso e a ocupação das ZEIA estão condicionados à aprovação do Plano de Ocupação pela Secretaria de Planejamento Urbano, com anuência prévia da Secretaria de Meio Ambiente.

Parágrafo único. A Secretaria de Meio Ambiente poderá, sem qualquer prejuízo desta Lei, solicitar alterações no Plano de Ocupação, necessárias para o pleno cumprimento do artigo 46 desta Lei.

Art. 48º. A aprovação no âmbito municipal, das intervenções na área de implantação do empreendimento, não dispensa o licenciamento junto aos órgãos estaduais.

Art. 49º. As áreas preservadas remanescentes deverão ser averbadas como área verde na matrícula do imóvel.



Art. 50º. A preservação e manutenção das ZEIA particulares, bem como das áreas preservadas remanescentes após Plano de Ocupação, é de responsabilidade de seus proprietários, devendo obrigatoriamente manter suas características naturais.

Art. 51º. O órgão ambiental municipal deverá realizar ações de fiscalização nas ZEIA e, quando verificadas infrações, adotar as penalidades previstas nas legislações municipais, estaduais ou federais.

§ 1º O Executivo pode, a qualquer momento, solicitar a paralisação de qualquer tipo de intervenção irregular, quando verificada a infração.

§ 2º No caso de infração ou crime ambiental, fica o proprietário obrigado a proceder a recuperação da área afetada, sem prejuízo das penalidades ou multas decorrentes.

Seção II Do Uso, Ocupação e Restrições

Art. 52º. São permitidos em ZEIA apenas usos sustentáveis do ponto de vista ambiental e urbano, de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável, conforme parâmetros de incomodidade descritos no Anexo III (Quadro de padrões de incomodidade).

Art. 53º. As áreas dos lotes pertencentes às ZEIA deverão apresentar, no mínimo 50% (cinquenta por cento) coberta por maciço de vegetação arbórea, devendo haver complementação com plantio de espécies nativas quando a situação original da área não permita o atendimento imediato deste requisito.

§ 1º No caso de necessidade de complementação da área vegetada com plantio de espécies nativas, a aprovação do plano de ocupação estará



condicionada à assinatura de Termo de Compromisso Ambiental - TCA, a ser firmado entre o proprietário da área e a Secretaria de Meio Ambiente.

§ 2º Os 50% (cinquenta por cento) da área coberta por maciço descrita no caput não poderão apresentar qualquer tipo de uso ou ocupação, ficando estes restritos aos 50% (cinquenta por cento) restantes.

Art. 54º. Nas ZEIA permite-se a ocupação parcial da área e esta deverá enquadrar-se no coeficiente de aproveitamento da zona a que pertence e manter taxa de ocupação de no máximo 20% (vinte por cento), cálculos estes que deverão ser efetuados a partir da área total excetuando-se a porcentagem destinada à preservação, conforme artigo 179, desta Lei.

§ 1º Na ZEIA I permite-se a ocupação parcial da área, permitindo sua utilização como parques públicos de caráter ecológico e educativo.

§ 2º Nas ZEIA II e ZEIA III permite-se a ocupação parcial da área com usos residenciais, institucionais e comerciais.

§ 3º Na ZEIA IV é permitido apenas o uso de preservação ambiental por se tratar de área de amortecimento entre uma zona industrial com periculosidade permitida e áreas de caráter residencial.

Art. 55º. No caso das áreas de ZEIA I, deverá o Executivo elaborar o Plano de Manejo para o detalhamento das áreas dos parques que deverão ter parâmetros de ocupação específicos.

São consideradas atividades sustentáveis e permitidas em ZEIA II e ZEIA III:

I. Instalação de áreas de recreação, lazer e esportes;

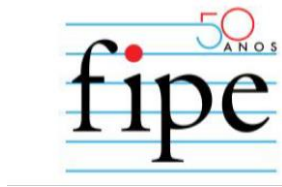


- II. Instalação de Parque linear, jardim botânico, parque urbano, área de proteção ambiental, área de relevante interesse ecológico, reserva de fauna e reserva particular do patrimônio natural;
- III. Cultivo de mudas em viveiros florestais de espécies nativas;
- IV. Plantio de mudas de compensação ambiental;
- V. Atividades de conservação de florestas nativas;
- VI. Realização de estudos científicos;
- VII. Apicultura;
- VIII. Atividades de pesque-pague e criação de peixes em água doce;
- IX. Aquicultura em água doce (piscicultura, malaco cultura, carcinicultura, ranicultura, quelonicultura).

Art. 56º. A implantação de qualquer empreendimento ou a implementação de qualquer tipo de obra que altere as características atuais deverão respeitar as normas e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo as legislações estaduais, federais e municipais aplicáveis, em especial as que tratam das Áreas de Preservação Permanente e Bioma da Mata Atlântica.

Art. 57º. Nenhuma área gravada como ZEIA poderá ser submetida a qualquer tipo de parcelamento do solo que resulte em desdobro, desmembramento ou loteamento, a menos que seja elaborado um Plano de Manejo para a porção remanescente com maciço arbóreo, cujo terreno será doado ao Poder Público para converter-se em ZEIA I, e a manutenção será realizada pelo doador por um período de 2 anos.

Art. 58º. Parágrafo único. Excetuam-se do disposto deste artigo as áreas onde as características físicas não permitam continuidade do parcelamento atual e as



situações de subdivisão de área destinada a doação ao Poder Executivo Municipal.

Seção III Dos Instrumentos

Art. 59º. Nas áreas situadas em ZEIA II e ZEIA III, o proprietário interessado poderá se utilizar da Transferência de Potencial Construtivo (TPC), devendo doar ao Poder Executivo Municipal a parcela do terreno sobre a qual incidir o cálculo de Potencial Construtivo a ser transferido, que será automaticamente gravado como ZEIA I.

§ 1º A Transferência de Potencial Construtivo, referido no caput, poderá ser realizada apenas na condição de que o imóvel não apresente débitos tributários ou outros de qualquer natureza, devendo a averbação da doação ser efetuada no Cartório de Registro de Imóveis de Mauá.

§ 2º Sendo o coeficiente de aproveitamento (CA) básico igual ao do zoneamento no qual está inserido, o proprietário que optar por utilizar unicamente o instrumento da TPC, não edificando no lote, receberá bônus a ser acrescido ao potencial construtivo a ser transferido caso efetue doação de parte da área ao Poder Executivo Municipal, até CA básico + 1, nas proporções estabelecidas na tabela abaixo:



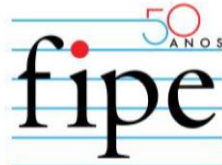
% da área doada	Bônus de acréscimo para TPC
100	1,00
95	0,901
90	0,808
85	0,720
80	0,636
75	0,558
70	0,485
65	0,417
60	0,355
55	0,297
50	0,245
45	0,197
40	0,155
35	0,118
30	0,086
25	0,059
20	0,037
15	0,020
10	0,009
5	0,003
0	0,000

§ 3º A delimitação da área a ser doada ao Poder Executivo Municipal nos termos do § 2º deste artigo deverá ser efetuada pelo órgão ambiental do Município devendo obrigatoriamente atender às seguintes condições:

I - Área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), recoberta por vegetação de interesse ambiental;

II - Círculo inscrito com diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros) no polígono configurado pelos limites do terreno.

§ 4º Excepcionalmente em caso de doação integral da propriedade ao Poder Executivo Municipal, para efeito de Transferência de Potencial Construtivo, as áreas edificadas existentes não serão subtraídas.



Art. 60º. Visando garantir a qualidade ambiental, na ZEIA III, o Poder Executivo Municipal, em ações combinadas com a iniciativa privada, poderá utilizar-se do Consórcio Imobiliário, de acordo com Plano Diretor, visando à ampliação e à manutenção destas áreas para uso público.

Art. 61º. Poderá o Poder Executivo Municipal criar um cadastro de áreas disponíveis para Compensação Ambiental, formado por áreas públicas e privadas, que deverá ser regulamentado por legislação específica.

Art. 62º. A redução de valor venal dos terrenos localizados em ZEIA, conforme dispõe a Lei Municipal nº 3899/2005 ou outra que vier substituí-la, poderá ser aplicada proporcionalmente à fração inserida nessas.

TÍTULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I DO USO DO SOLO

Art. 63º. Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei, os seguintes usos no Município de Mauá:

I - Residencial: o que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II - Não residencial: o que envolve as atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e/ou industriais.

III – Ecológico: o que envolve atividades de preservação ambiental, recuperação ambiental e desenvolvimento econômico sustentável em consonância com o meio ambiente.

Art. 64º. As atividades ficam classificadas através de categorias segundo o grau de incomodidade em:



I - Não incômodas: categorias de uso ecológico, residencial e as categorias de uso não-residenciais com elas compatíveis, permitida sua localização em todo Município, à exceção da categoria de uso residencial em ZDE 1, ZDE 2 e ZPA;

II - Incômodas I: categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em todo Município, à exceção da Zona de Proteção Ambiental (ZPA), Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS), ZEIA 1, ZEIA 2, ZEIA 3, ZEIA 4.

III - incômodas II: categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação apenas na Zona Central (ZC), na Zona de Centralidade de Bairro (ZCB), e nas Zonas de Desenvolvimento Econômico 1 e 2 (ZDE 1 e ZDE 2);

IV - Incômodas III: categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade ou periculosidade restringem sua instalação apenas à ZDE 1 e ZDE 2.

§ 1º Os parâmetros de impacto urbanístico, poluição sonora, poluição atmosférica, vibração, poluição hídrica periculosidade, e geração de tráfego encontram-se no Anexo III – Quadro de padrões de incomodidade e medidas mitigadoras desta lei, assim como a exigência de estudos, relatórios e medidas mitigadoras.

§ 2º Os requerimentos para atividades classificadas como de incomodidade não permitida serão submetidos à apreciação e parecer da Comissão Especial de Análise - CEA, que poderá, para fins de deferimento, exigir medidas mitigadoras a serem implantadas pelos interessados.

Art. 65º. São consideradas atividades geradoras de tráfego cuja apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) será exigida em momento prévio à



autorização da instalação de uso, assim como a previsão de medidas mitigadoras sempre que necessárias:

I - As geradoras de carga e descarga;

II - As geradoras de embarque e desembarque;

III - As geradoras de tráfego de pedestres;

IV - As caracterizadas como polos geradores de tráfego, como:

a) Local de reunião: associações, bufê, bingo, casa de espetáculo, cinema, teatro, templo religioso e outras atividades assemelhadas;

b) Local de serviço médico, exceto hospital: centro médico, clínica de acupuntura, clínica de fisioterapia, clínica médica, clínica odontológica, clínica oftalmológica e outras atividades assemelhadas;

c) Local de diagnóstico médico: laboratórios de análises clínicas e diagnóstico por imagem;

d) Hospital: hospital, maternidade e pronto-socorro;

e) Ensino infantil: berçário, creche, jardim, maternal e outras atividades assemelhadas;

f) Ensino fundamental e médio: escola de ensino fundamental, escola de ensino médio e escola de ensino supletivo;

g) Ensino superior: faculdade e universidade;

h) Outras escolas: escola de idiomas, escola de informática, escola de música, escola de pós-graduação, escola de reforço, escola profissionalizante e outras atividades assemelhadas;

i) Prestação de serviço com atendimento de clientes;

j) Estacionamentos, transportadora e garagem: estacionamento comercializado, garagem de veículos de carga ou transporte de



passageiros, oficina mecânica e posto de abastecimento de veículos e outras atividades assemelhadas;

k) Local de prática esportiva: academia de ginástica, clube esportivo, escola esportiva, quadra esportiva e outras atividades assemelhadas;

l) Instituição financeira: agência bancária, agência de correios, casa lotérica, financeira, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;

m) Casa de repouso: higiene mental, proteção infantil e maternal, tratamento, lar para idosos e outras atividades assemelhadas;

n) Local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, bar noturno, pizzaria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;

o) Supermercado/comércio atacadista/centro de compras/shopping;

p) Comércio varejista: comércio diário e ocasional não classificados em outras atividades;

q) Indústria;

r) Atividades que operem com sistema drive thru ou vallet service;

s) Empreendimentos residenciais com mais de 15 unidades habitacionais.

t) Atividades de uso comercial ou serviços cuja área do lote ou somatória dos lotes seja igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);

Art. 66º. Após a entrada em funcionamento da atividade, caso se constate interferência no tráfego, decorrente da falta de informação ou omissão do interessado na declaração do funcionamento da atividade, o órgão



responsável formulará exigências para complementação e adaptação do empreendimento ou atividade.

Art. 67º. São considerados empreendimentos de impacto, em que será exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV/Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, e a aprovação destes estudos/relatórios pela Comissão Especial de Análise - CEA, aqueles que possam vir a causar:

- I - Alteração significativa no ambiente natural ou construído;
- II - Sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;
- III - Repercussões significativas nas relações sociais em decorrência do uso, porte ou ocupação projetados;
- IV - Deterioração na qualidade de vida da população circunvizinha.

§ 1º São considerados empreendimentos de impacto, independentemente da área construída:

- I - Centrais de carga;
- II - Centrais de abastecimento;
- III - Estações de tratamento;
- IV - Terminais de transporte;
- V - Cemitérios;
- VI - Presídios;
- VII - Estabelecimentos de lazer e diversão, onde a atividade de música ao vivo ou reproduzida se estenda após as 22 (vinte e duas) horas;
- VIII - Empreendimentos com uso extraordinário, destinados a esporte e lazer, complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos, com quadras cobertas ou não, e similares, com horário de funcionamento que se estenda após as 22 (vinte e duas) horas;



IX - Parques temáticos, autódromos, estádios e similares;

X - Empreendimentos de habitação multifamiliar de médio e grande porte (acima de 35 unidades habitacionais);

XI - Atividades de uso comercial ou serviços cuja área do lote ou somatória dos lotes seja igual ou superior a 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

XII - Unidade de reeducação de menores.

§ 2º O Poder Executivo Municipal poderá, a seu critério, solicitar o EIV/RIV nos casos não previstos neste artigo.

Capítulo III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Das Áreas de Recreação

Art. 68º. Nas habitações multifamiliares de médio e grande porte haverá uma área descoberta para recreação correspondente a, no mínimo 2,00 m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional e não inferior a 20,00 m² (vinte metros quadrados), sendo que suas dimensões devem permitir a inscrição de um círculo de raio mínimo de 2,00 m (dois metros).

Seção II Da Tamanho dos lotes

Art. 69º. O tamanho mínimo e máximo dos lotes e a testada mínima para cada zona está indicado no Anexo II - Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta lei, sendo o lote mínimo padrão do Município 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).



§ 1º Excetuam-se do estabelecido no caput deste artigo as habitações de interesse social (HIS) cujas áreas mínimas permitidas para os lotes são de 60,00m² (sessenta metros quadrados) em terrenos com declividade inferior a 30% (vinte por cento) e 90,00m² (noventa metros quadrados) em terrenos com declividade superior a 30% (vinte por cento) e até 50% (cinquenta por cento) de declividade para habitações unifamiliares.

§ 2º Os planos de loteamento de HIS com implantação de lotes com área inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) só serão admitidos através de Plano Integrado.

§ 3º Os lotes resultantes de loteamento para Habitação de Interesse Social ou de regularização fundiária de interesse social realizadas em ZEIS não poderão ser desdobrados ou lembrados.

Seção III Da Taxa de Permeabilidade

Art. 70º. A Taxa de Permeabilidade mínima para cada zona está indicado no Anexo II - Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta lei, variando entre 15% para as ZC, ZCB e ZDE 2 e 70% na Zona de Preservação Ambiental (ZPA).

§ 1º A área destinada ao atendimento da taxa citada no caput deve ser mantida vegetada e livre de construções ou pavimentação, de forma a permitir a infiltração das águas pluviais no solo.

§ 2º Ficam dispensados da exigência definida no caput deste artigo, os lotes com área de até 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) oriundos de processo de regularização fundiária de interesse social.



§ 3º Na Zona Central, para fins de regularização de edificações existentes, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 5% desde que seja executado um reservatório de águas pluviais e/ou um projeto de retenção e infiltração das águas pluviais a ser aprovado pela Comissão Especial de Análise e subsequentemente executado.

Art. 71º. A área de subsolo será considerável área impermeável para o cálculo da Área de Permeabilidade.

Art. 72º. Em lote com área maior ou igual a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), ao menos 5% da área (ou seja, vinte e cinco metros quadrados) deverá ser mantida arborizada.

Art. 73º. No lote cuja área impermeabilizada exceder os 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e exceder 70% (setenta por cento) da área do terreno, será exigida a construção de reservatório, sem prejuízo da manutenção das áreas permeáveis.

§ 1º - Ato do Executivo estabelecerá a capacidade e condicionantes mínimas para o reservatório previsto no caput deste artigo

§ 2º - O reservatório a que se refere o caput deste artigo poderá ser:

I - A céu aberto:

a) não poderá ser projetado a uma distância inferior a 1,50 m das divisas do lote;

b) poderá ter fundos e laterais impermeáveis, desde que apresentem condições de estabilidade e resistência de acordo com as Normas Técnicas Oficiais - NTO, vigentes registradas na Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

II - Subterrâneo:



- a) não poderá ser projetado a uma distância inferior a 1,50m das divisas do lote;
- b) deverá ter fundo, laterais e fechamentos impermeáveis, e que apresentem condições de estabilidade e resistência de acordo com as Normas Técnicas Oficiais - NTO, vigentes;
- c) a área sobre o reservatório deverá ter uso especificado e o fechamento deverá ser dimensionado conforme este uso, respeitando as Normas Técnicas Oficiais - NTO, registradas na Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 3º Deverão, em ambos os casos previstos nos incisos I e II, ser garantidos padrões sanitários satisfatórios, de acordo com exigências dos órgãos competentes, os quais serão objetos de aprovação, a fim de se eliminar riscos de propagação de doenças e proliferações de seus vetores.

§ 4º Nos reservatórios subterrâneos e de céu aberto deverá ser garantido o isolamento físico destes, a fim de se evitar acidentes ou afogamentos.

§ 5º Nos casos de Habitação de Interesse Social - HIS poderá ser dispensada a obrigatoriedade da construção do reservatório de acumulação, a critério da Comissão Especial de Análise - CEA, em função dos condicionamentos locais, com exceção de empreendimentos com mais de 200 unidades habitacionais.

Seção IV

Da Taxa de Ocupação, do Coeficiente de Aproveitamento e do Gabarito de altura

Art. 74º. Os Coeficientes de Aproveitamento Básico, Mínimo e Máximo, a Taxa de Ocupação máxima, e o Gabarito de altura máxima para cada zona estão



indicados no Anexo II - Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta lei.

§ 1º São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

I - Abrigo para autos nas edificações de uso residencial dos tipos unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, com no máximo 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) e no multifamiliar do tipo vila, com no máximo, 9,90m² (nove metros e noventa decímetros quadrados) de área por unidade;

III - pavimentos de garagem quando estiver localizada no subsolo;

IV - área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa das escadas, elevadores e portaria, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento; que, caso excedida, será computada toda a área do pavimento.

V - Caixas d'águas, barriletes, casa de máquinas, casa de gerador, lixeira, ático ou sótão.

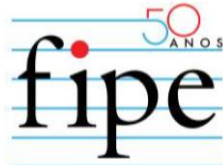
§ 2º São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo da taxa de ocupação:

I - Abrigo de autos;

II - Garagem;

III - Subsolo.

Art. 75º. Nos terrenos com declividade predominante igual ou superior a 30% (trinta por cento), a ocupação somente será permitida mediante o taludamento do terreno, construção de muro de arrimo ou outra solução técnica, a critério do interessado.



Art. 76º. Maiores restrições quanto à ocupação do solo poderão ser estabelecidas, a critério do Poder Executivo Municipal, após a análise da Comissão Especial de Análise - CEA, quando da ocorrência das seguintes situações:

I - Ocupação em terrenos em que mais de 50% (cinquenta por cento) de suas áreas tenham declividade igual ou superior a 50% (cinquenta por cento);

II - Instalação de usos incômodos, quando para o atendimento das medidas mitigadoras.

Art. 77º. Somente será permitido construir além do Coeficiente de Aproveitamento Básico após a aprovação junto à Comissão Especial de Aprovação e o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir segundo as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e os parâmetros do Anexo V desta lei.

Art. 78º. A Outorga Onerosa do Direito de construir será calculada pela seguinte fórmula:

$Ct = Va \times Fp \times Fs$, onde :

I – Ct corresponde à contrapartida financeira a ser paga por cada metro quadrado adicional a ser construído;

II – Va corresponde ao valor estipulado do metro quadrado construído, equivalendo a 671,4471 vezes o FMP (Fator Monetário Padrão, conforme Art. 251 da Lei Complementar 21, de 16 de dezembro de 2014);

III – Fp corresponde ao Fator de Planejamento, relativo à zona no qual o imóvel se localiza;



IV – Fs corresponde ao Fator social, relativo ao uso para o qual o imóvel se destina;

Seção V Dos Recuos

Art. 79º. Os recuos frontal, de fundos e lateral para cada zona está indicado no Anexo II - Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta lei, variando entre 3,00m (três metros) e 15,00m (quinze metros) para todo o perímetro urbano.

Art. 80º. Os recuos podem ser cobertos e ocupados por vaga para estacionamento de automóvel.

Art. 81º. Será permitida construção sobre a cobertura da vaga para automóvel no recuo frontal, desde que respeitado o recuo de 3,00m (três metros) e gabarito máximo de 7,00m (sete metros).

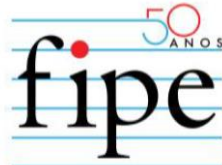
Parágrafo único. No subsolo e/ou pavimento inferior situados sob o nível de piso do pavimento de que trata o caput deste artigo poderá haver ocupação/construção, desde que a mesma atenda aos parâmetros prescritos no código de obras.

Art. 82º. Para edificações com gabarito superior a 15,00m (quinze metros) deverá ser deixado recuo de frente a partir de 15,00m (quinze metros) de altura, proporcionais às suas alturas, através da utilização da equação:

$R = (H/15,00) + 4,00 > 5,00m$, sendo:

R = recuo mínimo admitido;

H = altura total das elevações contadas a partir da cota mais baixa.



Parágrafo único. Nos lotes em que a maior profundidade for inferior a 25,00m (vinte e cinco metros), o recuo de que trata o caput deste artigo será de 20% (vinte por cento) da profundidade média do lote, respeitando sempre o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 83º. O recuo de frente aqui previsto poderá ser ocupado e coberto para:

- I - Servir de vaga de estacionamento;
- II - Abrigo para central de GLP;
- III - abrigo para lixeira coletiva;
- IV - Abrigo de gerador de emergência;
- V - Guarita e/ou portaria;
- VI - Centro de Mediação;
- VII - bilheterias;
- VIII - abrigo de porta e portão;
- IX - Porão ou depósito, desde que situados no subsolo e/ou pavimento inferior.

§ 1º Para o uso multifamiliar misto poder-se-á ocupar 5m (cinco metros) do recuo para uso comercial até o gabarito máximo de 9m (nove metros), desde que mantidos 5m (cinco metros) de recuo frontal obrigatório, incluindo empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput em lotes com profundidade menor ou igual a 50m (cinquenta metros) sendo adotada para esses casos a fórmula $H/30+3$

$\geq 5m$ onde H é o gabarito do edifício.



Art. 84º. Para os condomínios residenciais horizontais de grande porte, o recuo de frente será de 8,00m (oito metros), sendo 5,00m (cinco metros) do recuo de frente obrigatório e 3,00m (três metros) de faixa de acomodação para veículos.

Art. 85º. O recuo de fundos será dispensado para edificações cuja elevação de fundo tenha altura igual ou inferior a 7,00m (sete metros), contados a partir da cota mais baixa da elevação e, que a elevação projetada na divisa de fundo do lote não contenha nenhuma abertura externa, desde que:

I - Haja definição em projeto de captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;

II - Os elementos construtivos da edificação não ultrapassem o alinhamento do lote.

§ 1º Nenhuma abertura orientada para o fundo do lote poderá estar situada a uma distância menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de fundo do lote.

§ 2º Caso haja projeção do pavimento superior ao que possui abertura, a distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deverá ser contada a partir da referida projeção.

§ 3º O pavimento térreo, inferior e os subsolos ficam dispensados dos recuos dos fundos quando usados como garagem, desde que atendidos os parâmetros de taxa de permeabilidade do solo.

Art. 86º. Nas edificações cuja elevação de fundo tenha altura superior a 7,00m (sete metros) deverá ser deixado recuo de fundo a partir de 7,00m (sete metros) de altura, proporcionais às alturas, através da utilização da seguinte equação:



$R = (H/15,00) + 0,5 > 1,50\text{m}$, sendo:

R = recuo mínimo admitido;

H = altura total das elevações contadas a partir da cota mais baixa.

Parágrafo único. Admite-se a redução ou supressão do recuo de fundo para edificações cuja elevação de fundo tenha altura superior a 7,00m (sete metros), desde que sejam atendidas as condições estabelecidas no artigo 28 desta Lei e a divisa em que se prevê a redução ou supressão do recuo, confronte apenas com área verde.

Art. 87º. Os recuos laterais serão dispensados para edificações cujas elevações laterais tenham altura igual ou inferior a 15,00m (quinze metros), contados a partir da cota mais baixa das elevações, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelos incisos I e II do art. 28 desta Lei.

§ 1º Nenhuma abertura para iluminação e ventilação orientada para as laterais do lote poderá estar situada a uma distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais do lote.

§ 2º Caso haja projeção do pavimento superior ao que possui abertura, a distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deverá ser contada a partir da referida projeção.

§ 3º Quando o pavimento térreo, inferior e subsolo forem destinados para garagem ficam dispensados dos recuos laterais e de fundos.



Art. 88º. Nas edificações cujas elevações laterais tenham altura superior a 15,00m (quinze metros) deverão ser deixados recuos laterais proporcionais à sua altura, através da utilização da fórmula:

$$R = (H/15,00) + 0,5 > 1,5m, \text{ sendo:}$$

R = recuo mínimo admitido;

H = altura total da edificação.

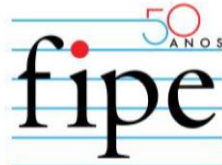
§ 1º Admite-se a redução ou supressão de recuos laterais para edificações com altura superior a 15,00 (quinze metros), desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelo art. 30 desta Lei, e as divisas em que se prevê a redução ou supressão dos recuos confrontem apenas com área verde.

§ 2º A regra contida no caput deste artigo não se aplica às caixas de escada e/ou elevador, que poderão acompanhar o estabelecido em pavimento térreo.

§ 3º Não são necessários recuos laterais no térreo e primeiro pavimento no caso de usos de comércio e serviços ou de fruição pública.

Art. 89º. No caso dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social, os recuos laterais serão dispensados até a altura de até 10,00m (dez metros) contados a partir da cota mais baixa das elevações.

Art. 90º. Para os casos em que se implante mais de uma edificação por lote, além dos recuos exigidos, deverão ser garantidos os afastamentos entre os blocos para fins de iluminação e ventilação dos cômodos, dados pela fórmula:



$E = (H/15,00) + 3,5 > 4,5m$, sendo:

E = espaço de afastamento;

H = altura total da edificação mais alta.

Parágrafo único. Admite-se a supressão do afastamento entre os blocos para uma das fachadas que não contenha aberturas externas.

Art. 91º. Para os fins de iluminação e ventilação dos cômodos, as construções poderão contar com poços de iluminação, a critério do interessado e deverão atender às seguintes dimensões:

I - Para sanitários, vestiários e áreas de serviços: até 3 (três) pavimentos e/ou altura máxima de 8,40m (oito metros e quarenta centímetros) o poço deverá ter área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados) ou acima do estipulado, a área deverá ser calculada através da fórmula: $A = (H/2,8 - 3) + 4$;

II - Para ambientes destinados a repouso, estar, lazer, trabalho e preparo de alimentos: até 4 (quatro) pavimentos e/ou altura máxima de 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros); o poço deverá ter área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), com dimensão mínima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) ou acima do estipulado deverá ser utilizada a seguinte fórmula: $A = (H/2.8 - 4), 2 + 6$ para o cálculo da área e $D = H/11,50 + 0,5/ 2m$ para o cálculo da dimensão mínima, sendo:

A = área mínima do poço;

D = dimensão mínima do poço;

H = altura, contada da cota mais baixa das elevações.

Parágrafo único. A dimensão mínima do poço deverá ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).



Seção VI Do Pé-Direito

Art. 92º. O pé direito mínimo livre será:

I – Em cômodos de uso residencial:

- a) em caso de permanência transitória de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
- b) em caso de permanência prolongada de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

II - Para uso industrial de 4,00m (quatro metros)

III - para comércios e serviços de 3,00m (três metros).

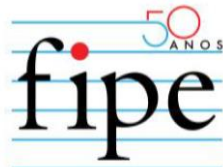
Capítulo IV DAS LICENÇAS URBANÍSTICAS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 93º. A instalação, o funcionamento e a mudança de qualquer atividade dar-se-á após obtenção de autorização, mediante certidão de uso e ocupação do solo, fornecida pelo Executivo Municipal

§ 1º O interessado deverá informar a inscrição fiscal onde serão implantados o empreendimento e o uso pretendido, quando já definido.

§ 2º O Executivo Municipal informará ao interessado a zona onde se insere o empreendimento, as categorias de incomodidade e sua caracterização e os parâmetros de ocupação referentes à zona.

§ 3º A certidão de uso e ocupação do solo será expedida no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da protocolização do pedido.



§ 4º Os postos de combustível só poderão ser instalados no Município se cumprirem a legislação federal, estadual e municipal vigentes, as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e planta aprovada, conforme a legislação específica vigente sobre construção e zoneamento.

Art. 94º. O enquadramento das atividades incômodas será realizado através de informações sobre o empreendimento que deverão ser fornecidas pelo empreendedor através da Ficha de Informação (FIN), quando da solicitação de pelo menos 1 (um) dos seguintes documentos:

I - Diretrizes de projeto;

II - Licença de funcionamento para todo e qualquer uso, salvo o residencial; III - Certificado de mudança de uso.

Parágrafo único. O interessado deverá informar o porte do empreendimento, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento quando for o caso, o uso pretendido, a atividade pretendida e seus parâmetros de incomodidade, conforme Anexo III - Quadro de Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras

Art. 95º. Poderão ser edificados empreendimentos em que a atividade a ser instalada ainda não esteja definida, devendo o interessado, no entanto, apresentar informações no mínimo quanto ao porte, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento quando for o caso e o uso pretendido para a edificação.

Art. 96º. A instalação de qualquer atividade, salvo a residencial, dependerá da expedição da Licença de Funcionamento, que deverá ser solicitada pelo



interessado, instruído com cópia do carnê do IPTU do exercício ou certidão de dados cadastrais emitidas pelo Poder Executivo Municipal.

TÍTULO IV DA URBANIZAÇÃO

Art. 97º. A urbanização do solo poderá ser realizada por meio de parcelamento do solo e/ou em forma de condomínio.

Art. 98º. Não será permitida a urbanização em:

I - Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou proteção das inundações;

II - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

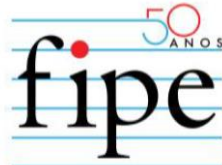
III - Terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - Áreas de Preservação Permanente nos termos da legislação federal, estadual e municipal;

V - Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos.

§ 1º Os terrenos de complexidade geológica poderão ser urbanizados desde que se atestem condições favoráveis e/ou sejam corrigidas as situações inadequadas para a sua urbanização, conforme especificado no Anexo XVII desta Lei.

§ 2º São considerados de complexidade geológica, os terrenos onde ocorrer pelo menos 1 (uma) das seguintes situações:



- I - Áreas de declividade predominante superior a 30% (trinta por cento);
- II - Presença de solos moles e alta compressibilidade;
- III - Presença de zonas de erosão e/ou riscos de escorregamentos;
- IV - Presença de rochas ou matacões na superfície.

Art. 99º. Poderão ser estabelecidos parâmetros específicos de urbanização do solo, a critério do Executivo, após análise da Comissão Especial de Análise - CEA, nos terrenos em que mais de 50% (cinquenta por cento) de suas áreas tiverem declividade igual ou superior a 50% (cinquenta por cento).

Art. 100º. Pelo menos uma das áreas verdes destinadas no plano de urbanização do solo, deverá ter suas dimensões de forma que possibilitem a implantação de uma praça ou sistema de lazer.

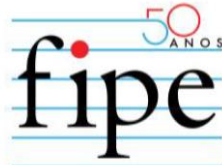
Art. 101º. Será excetuado da destinação de 10% (dez por cento), da área pública definida nos artigos, as Áreas de Preservação Permanente - APP, de acordo com a legislação em vigor.

Capítulo I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 102º. As dimensões mínimas dos lotes e testadas, referentes a cada zona encontram-se sintetizadas no Anexo II - Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta Lei.

Art. 103º. São modalidades de parcelamento do solo:

- I - Desmembramento;
- II - Loteamento;
- III - Desdobro;
- IV - Remembramento.



Art. 104º. O plano de loteamento deverá prever a hierarquização do sistema viário, com o objetivo de estabelecer ligação com o sistema viário do entorno.

Art. 105º. As dimensões das vias públicas, parâmetros urbanísticos e determinações técnicas do sistema viário encontram-se especificados no Anexo VI - Quadro de parâmetros para implantação de novas vias.

§ 1º Os parâmetros para implantação e regularização do sistema viário em ZEIS 1 podem ser flexibilizados visando regularizar e qualificar a ocupação existente.

§ 2º Novas vias a serem implantadas em ZEIS 2 deverão se conectar à malha viária existente, permitindo conexões relevantes para o sistema de mobilidade urbana e priorizando a segurança viária e a qualificação do espaço para os pedestres.

§ 3º Projetos de novas vias deverão ser aprovados pela Secretaria de Transportes e pela Comissão Especial de Análise.

§ 4º Novas vias deverão priorizar o transporte público e os modais ativos, conforme diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.

§ 5º Nas vias compartilhadas, destinadas preferencialmente à circulação de pedestres e ciclistas, poderão circular veículos leves de passageiros para acesso aos lotes e eventualmente, caminhões e veículos pesados de prestação de serviços.

§ 6º As vias compartilhadas deverão atender, na ocasião das diretrizes, os requisitos:

I - Quanto à disposição de lixo;

II - Quanto à arborização;

III - Quanto à instalação de mobiliário urbano;

IV - Quanto à extensão.



§ 7º As vias compartilhadas projetadas como calçadão, deverão prever a implantação de guias rebaixadas nas interseções destas com outras ou travessias em nível.

§ 8º As vias de pedestres poderão ultrapassar o limite de 16% (dezesesseis por cento) de declividade, desde que implantadas em forma de escadaria.

§ 9º Excepcionalmente em áreas de ZEIS 1 será admitida declividade de até 18% (dezoito por cento) para as vias locais, compartilhadas ou de pedestres, em trechos menores que 50,00m (cinquenta metros).

Seção I Do Parcelamento do Solo na Macrozona Central

Art. 106º. A área mínima do lote permitida é 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 5,00m (cinco metros), salvo para HIS e ZEIS e o disposto pelo artigo 51 desta Lei.

Art. 107º. Não poderão ser executados desmembramentos ou desdobros que resultem em lotes com área inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), salvo para desmembramentos executados em HIS/ZEIS.

Art. 108º. A dimensão mínima da testada dos lotes com declividade acima de 30% deverá ser de 10,00m.

§ 1º A dimensão mínima da testada prevista no caput só poderá ser reduzida se comprovada a existência de condições adequadas para implantação dos lotes.

Art. 109º. O plano de loteamento deverá prever:

I - Com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) até áreas inferiores a 10.000,00m² (dez mil metros



quadrados), sistema de áreas públicas, composto por sistema viário, área institucional e área verde/sistema de lazer, dos quais será garantida a reserva mínima de 15% (quinze por cento) na Macrozona Central;

II - Nas áreas maiores ou iguais a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) sistema de áreas públicas, composto por sistema viário, área institucional e área verde/sistema de lazer, dos quais será garantida a reserva mínima de 24% (vinte e quatro por cento) da área do terreno para área verde e institucional na Macrozona Central, ressalvado o disposto pelos artigos desta Lei.

§ 1º O sistema viário ficará condicionado às soluções projetuais adotadas pelo plano de loteamento, observados os parâmetros para a sua implantação, conforme Anexo VI – Quadro de Parâmetros para implantação de novas vias e a determinação das diretrizes para os planos de urbanização do solo.

§ 2º Os percentuais mínimos exigidos para área verde/sistema de lazer e institucional de que trata o caput serão preferencialmente reservados da seguinte forma:

- a) 1/3 para área verde ou sistema de lazer;
- b) 2/3 para área institucional.

§ 3º O sistema de áreas públicas deverá ter condições técnicas para a implantação de equipamentos públicos comunitários e/ou sistemas de lazer, demonstrado por parecer técnico.

§ 4º As áreas públicas deverão contribuir para a infiltração das águas pluviais no solo e/ou seu retardamento no sistema de drenagem municipal.

§ 4º Os remembramentos que ocorrerem em áreas urbanizadas ficam dispensados da doação de áreas de que trata o caput.



§ 5º As APP poderão compor a proporção total ou parcial das áreas verdes/sistema de lazer, conforme exigido no caput deste artigo, sem a necessidade de doação ao Poder Executivo Municipal, sendo que:

I - O proprietário deverá mantê-las preservadas e com acesso público;

II - O proprietário deverá construir equipamento público ou comunitário, a ser definido pelo Poder Executivo Municipal, na reserva de área institucional.

§ 6º. A Certidão de Diretrizes para os planos de urbanização do solo pode estabelecer outras condicionantes ou exigências, conforme necessidade específica do local:

Art. 110º. Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser reduzidos, a critério do Poder Executivo Municipal, a partir da análise da Comissão Especial de Análise - CEA:

I - Através de compensação, com a implantação de sistema de lazer e/ou equipamento público comunitário e/ou espaços de convivência no prazo especificado pelo cronograma de obras e serviços, cujo suporte de atendimento à demanda e cuja adequação à finalidade do empreendimento serão demonstrados por laudo técnico e projeto paisagístico;

II - Através de compensação nos mesmos termos do inciso I deste artigo, nos casos em que implantação do sistema de lazer, equipamento público comunitário e/ou espaços de convivência se der em:

a) Bolsões de estacionamento com a implantação de paisagismo adequado e integrado aos espaços de lazer e convivência;



- b) Parte de sistema viário, com a implantação de paisagismo adequado e integrado aos espaços de lazer e convivência;
- c) Parte da área institucional destinada, desde que a implantação de equipamento que possa ser utilizado pela comunidade tanto para finalidades de lazer, como para finalidades institucionais, conforme o caso, e a viabilidade do empreendimento e suas interferências sejam demonstradas pelo projeto paisagístico.

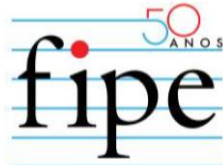
Art. 111º. Será concedida a redução da destinação de áreas verdes de que trata o artigo 110 desta Lei até o limite de 5% (cinco por cento).

§ 1º A área subtraída da área verde só poderá ser utilizada para fins institucionais e públicos, devendo constar na matrícula do imóvel.

§ 2º Havendo interesse, o proprietário poderá solicitar parceria com o Poder Executivo Municipal na execução de equipamentos comunitários e/ou sistemas de lazer na área reservada, comprovada a viabilidade técnica.

Art. 112º. O Executivo Municipal poderá, a seu critério, determinar a redução da destinação de áreas públicas, nos casos de empreendimentos implantados em regiões cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios e, atestado por laudo técnico, através de compensação pecuniária para a aquisição de outras áreas públicas ou a construção de equipamentos em regiões que apresentam déficits de atendimento à demanda existente.

Parágrafo único. A compensação pecuniária deverá ser proporcional ao valor de mercado no percentual da área subtraída.



Art. 113º. Nos desmembramentos de glebas com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) deverão ser destinados os percentuais mínimos para áreas pública, verde e institucional, conforme estabelecido pelo artigo desta Lei.

Parágrafo único. Aplicam-se aos planos de desmembramento as disposições contidas nos artigos desta Lei.

Art. 114º. Nos loteamentos não registrados no Cartório de Registro de Imóveis, o pedido de desdobro será analisado pelo Executivo Municipal.

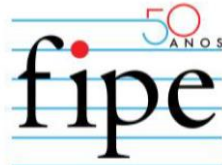
Seção II **Do Parcelamento do Solo na Macrozona Industrial**

Art. 115º. A área mínima permitida do lote é 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 10,00m (dez metros).

Art. 116º. Não poderão ser executados desmembramentos e desdobros que resultem em lotes com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 117º. O plano de loteamento deverá garantir reserva de áreas públicas (verde e/ou sistema de lazer e institucional), de no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba, observado o disposto nos §§ 1º e 5º do art. 52, com proporcionalidade a cargo da Comissão Especial de Análise - CEA.

Art. 118º. Nos desmembramentos de glebas com área igual ou inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), a destinação de áreas públicas



verdes será determinada pelo plano de desmembramento, observado o disposto no Art. 98 desta Lei.

Art. 119º. Nos desmembramentos de glebas com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) será necessária a destinação de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para áreas públicas.

Seção III Do Parcelamento do Solo na Macrozona Ecológica

Art. 120º. A área mínima permitida do lote na Zona de Preservação Ambiental ZPA é 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 20,00m (vinte metros).

Art. 121º. A área mínima permitida do lote na Zona de Desenvolvimento Sustentável ZDS é 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 10,00m (dez metros).

Art. 122º. A área mínima permitida do lote na Zona de Uso Diversificado Ambiental ZUD-A é 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 5,00m (cinco metros).

Art. 123º. Não poderão ser executados desmembramentos e desdobros que resultem em lotes com área inferior a estas.

Art. 124º. O plano de parcelamento na Macrozona Ecológica deverá ser aprovado pela Comissão Especial de Análise – CEA, com exceção de parcelamentos e regularização fundiária de interesse social realizados pelo poder Executivo.

Capítulo II DO CONDOMÍNIO

Art. 125º. As áreas de uso comum e equipamentos urbanos pertencentes ao condomínio serão de inteira responsabilidade e manutenção dos condôminos, devendo incidir



Parágrafo único. São consideradas áreas pertencentes ao condomínio:

I - As vias de circulação interna;

II - As áreas de uso comum.

Art. 126º. A urbanização em forma de condomínio seguirá os parâmetros de uso e ocupação do solo, no que couber, da zona em que se encontram inseridos, os parâmetros estabelecidos para o sistema viário e as normas estabelecidas pelo Código de Edificações.

§ 1º Quando se tratar de condomínio em forma de HIS, poderão ser utilizados no que couber, os parâmetros estabelecidos pelos artigos 13 a 44 constantes desta Lei.

§ 2º O loteamento de acesso controlado é a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Seção I Do condomínio residencial

Art. 127º. Serão permitidas alterações nas unidades individualizadas em condomínios já formalizados, mediante aprovação em ata de reunião devidamente registrada em cartório.

§ 1º Deverá ser apresentado laudo técnico do responsável quanto à viabilidade estrutural das modificações pretendidas, juntamente com ART/RRT, bem como a apresentação de aprovação em ata de assembleia de condomínio devidamente registrada em cartório.



§ 2º No caso de o laudo técnico de que trata o § 1º deste artigo inviabilizar as alterações solicitadas e estas já tiverem sido executadas, as mesmas deverão ser desfeitas, sob pena de multa e demais sanções previstas em lei.

§ 3º Toda e qualquer alteração que acarrete acréscimo de área construída nas unidades individualizadas será cobrada a outorga de acordo com o Anexo V desta Lei, desde que não ultrapasse o potencial construtivo previsto em lei, aumentando a área construída total do condomínio.

§ 4º Para ampliações em unidades individualizadas na macrozona central será cobrada contrapartida financeira nos mesmos parâmetros estabelecidos para outorga onerosa da ZCB, com exceção para unidades habitacionais em ZEIS 1 de até 60 m².

§ 5º Os recuos e a taxa de permeabilidade deverão ser mantidos conforme aprovação do projeto original.

§ 6º Nas alterações das áreas comuns do condomínio, o cálculo de potencial construtivo será feito de acordo com os parâmetros urbanísticos vigentes, inclusive para estabelecimento de pagamento de outorga, e com apresentação de aprovação em ata de assembleia de condomínio devidamente registrada em cartório.

§ 7º Nos casos de regularização ou conservação que acarretem cobrança de outorga, seu pagamento não isentará o responsável da cobrança das multas pertinentes.

§ 8º Para fins do disposto neste artigo, será necessária a apresentação do projeto de implantação do condomínio, localização da unidade habitacional dentro do condomínio e a planta com as alterações solicitadas.



Art. 128º. Todas as áreas públicas criadas deverão estar localizadas nos limites da área condominial, com acesso público, com diâmetro de circunferência inscrita de no mínimo de 10,00m (dez metros).

Parágrafo único: Aplica-se a urbanização em forma de conjunto em condomínios residenciais o disposto nos artigos 109 e 112 desta Lei.

Seção II Do condomínio empresarial

Art. 129º. Na urbanização em forma de condomínio empresarial em terrenos com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) nas ZDE 1 e ZDE 2, a destinação de áreas públicas será determinada pelo plano de condomínio, observado o disposto pelo inciso IV do artigo 42 desta Lei.

Art. 130º. As glebas com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) na ZUD 1 e ZUD 2 e as glebas com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) nas ZDE 1 e ZDE 2 deverão ser parceladas podendo se constituir em lotes condominiais após o processo de parcelamento do solo.

Art. 131º. A proibição de uso residencial no Condomínio Empresarial deverá constar da ocasião da realização da Convenção de Condomínio.

Capítulo III DAS DIRETRIZES PARA OS PLANOS DE URBANIZAÇÃO DO SOLO

Art. 132º. As peças gráficas, bem como a documentação necessária para a solicitação de diretrizes para o plano de urbanização do solo, encontram-se especificadas no Anexo VII desta Lei, sem prejuízo da solicitação de outros documentos quando da análise do Poder Executivo Municipal.



Art. 133º. A Comissão Especial de Análise – CEA analisará o pedido e fornecerá a Certidão de Diretrizes, que conterà:

I - Traçado e localização das vias de circulação do sistema viário principal;

II - Localização e determinação das áreas não edificante;

III - Localização preferencial e critérios de localização das áreas verdes e/ou sistema de lazer, previstas e áreas de preservação;

IV - Localização aproximada das áreas institucionais;

V - Localização das áreas não urbanizáveis;

VI - Recomendações técnicas para implantação do plano de urbanização quanto às condições geotécnicas do terreno, quando for o caso.

§ 1º A certidão de diretrizes será expedida pelo Executivo Municipal no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do último comunicado.

§ 2º As diretrizes fixadas terão validade pelo prazo de 1 (um) ano contado da data de notificação ao interessado, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, através de requerimento do interessado.

Capítulo IV **DA APROVAÇÃO DOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO E EXECUÇÃO DAS OBRAS**

Art. 134º. O plano de urbanização do solo, parcelamento do solo e/ou empreendimentos em condomínio serão submetidos à aprovação do Executivo Municipal.

Art. 135º. As peças gráficas, bem como a documentação necessária para a aprovação dos planos de urbanização, encontram-se especificadas no Anexo desta Lei.

Art. 136º. Qualquer modificação na execução do empreendimento, deverá ser submetida à nova aprovação pelo Executivo Municipal.



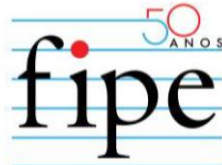
Art. 137º. O Executivo Municipal expedirá o alvará para execução das obras após aprovação do projeto, atendidas às disposições legais previstas nesta Lei, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da última comunicação.

§ 1º O alvará para execução das obras terá validade de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, através de requerimento do interessado.

§ 2º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 138º. As obras deverão ser executadas seguindo rigorosamente os projetos e as disposições contidas nesta Lei, de forma a assegurar as condições urbanísticas e a implantação dos seguintes equipamentos urbanos:

- I - Demarcação física de quadras, lotes e logradouros, nos casos de parcelamento do solo;
- II - Terraplenagem e contenção de taludes;
- III - Sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias;
- IV - Rede de abastecimento de água potável;
- V - Rede coletora de esgotos ou outro sistema que seja mais adequado às condições ambientais da área, desde que sejam atendidas às exigências do desta Lei;
- VI - Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VII - Arborização urbana;
- VIII - Pavimentação do viário implantado.



§ 1º Nos casos previstos pelos artigos 110 e 111 desta Lei, deverão ser executadas as obras de equipamento público comunitário e/ou sistema de lazer.

§ 2º Nos casos de urbanização em forma de condomínio, as edificações também deverão ser executadas, seguindo o disposto no Código de Edificações.

§ 3º Quando se tratar de parcelamento do solo, todas as obras, bem como as benfeitorias efetuadas pelo interessado serão incorporadas ao patrimônio público, após vistoria, uma vez concluídas e declaradas de acordo.

Art. 139º. Concluídas as obras, o interessado deverá solicitar vistoria ao Poder Executivo Municipal.

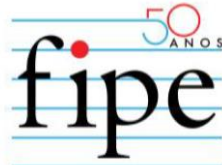
Art. 140º. Após vistoriadas e aceitas as obras, o Executivo Municipal, expedirá, no prazo de 30 (trinta) dias, o Certificado de Conclusão das Obras, liberando os proprietários para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O Certificado de Conclusão das Obras somente será expedido após a realização de todas as obras previstas no artigo 138 desta Lei.

§ 2º O Poder Executivo Municipal somente expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos lotes individuais após a expedição do Certificado de Conclusão das obras.

§ 3º O Executivo Municipal somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros após a expedição do Certificado de Conclusão das Obras.

Art. 141º. Enquanto as obras especificadas no artigo 138 desta Lei não forem aceitas pelo Executivo Municipal, o seu proprietário arcará com o pagamento



de imposto territorial, com relação à área total das referidas vias, como terrenos não edificados.

TÍTULO V DA MORADIA DIGNA

CAPÍTULO I Da Habitação de Interesse Social - HIS

Art. 142º. É definida como provisão de Habitação de Interesse Social prioritária (HIS 1) aquela produzida pelo Poder Público ou pela iniciativa privada visando suprir o déficit habitacional da população de baixa renda, cuja demanda será definida pelo Executivo Municipal, e destinada a famílias ou pessoas residentes em Mauá, nas seguintes situações, complementares ou não:

- I - Com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 3 (três) salários-mínimos fixados pelo governo federal;
- II - Removidas de assentamentos precários, para eliminar situações de risco ou viabilizar projetos de urbanização específica.

Art. 143º. É definida como provisão de Habitação de Interesse Social faixa 2 (HIS 2) aquela produzida pelo Poder Público ou pela iniciativa privada cuja demanda será definida pelo Executivo Municipal, e destinada a famílias ou pessoas residentes em Mauá, com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 6 (seis) salários-mínimos fixados pelo Governo Federal e superior ao equivalente a 3 (três) salários-mínimos fixados pelo Governo Federal;

Art. 144º. Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) poderão ser realizados através de lotes urbanizados, conjuntos em



condomínio e/ou unidades habitacionais, segundo os parâmetros específicos definidos nesta Lei.

Parágrafo único - Considera-se lote urbanizado em HIS aquele decorrente de parcelamento do solo que seja atendido por infraestrutura, segundo as normas estabelecidas pelo artigo 97 desta Lei.

Art. 145º. Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) deverão garantir os seguintes parâmetros construtivos e urbanísticos:

I - No que se refere à reserva de área destinada ao uso social coberta, garantir o mínimo de 1,0 m² (um metro quadrado) por unidade habitacional projetada;

II - O tamanho mínimo da unidade habitacional de 40 m² (quarenta metros quadrados) de área útil;

III - pé-direito de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) nos banheiros e cozinha e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) nas demais dependências da unidade habitacional;

IV - O mínimo de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 2 (duas) unidades habitacionais projetadas.

Art. 146º. As HIS poderão ser produzidas pelos seguintes agentes:

I - Órgãos da Administração Direta;

II - Empresas com controle acionário do Poder Público;

III - Institutos previdenciários estatais;

IV – Entidades civis não governamentais representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;



V - Cooperativas habitacionais;

VI - Empresas do setor imobiliário.

§ 1º - As entidades privadas, antes de iniciar o projeto, devem ser cadastradas na Prefeitura, salvo quando se tratar de HIS unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, quando da implantação de apenas 1 (um) lote individualmente.

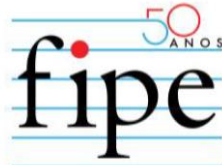
§ 2º. No caso de HIS produzida por associações ou cooperativas constituídas com o objetivo de provisão habitacional à população de baixa renda ou de regularização fundiária de assentamentos precários, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, mediante verificação pelo Poder Público de ao menos uma das situações previstas no artigo 142 e autorização legislativa específica, no caso do inciso I.

Art. 147º. Admite-se a produção de HIS por meio de todas as tipologias previstas na legislação em vigor para o uso residencial e/ou misto.

Art. 148º. A produção de HIS, mesmo quando ocorrer fora do perímetro das ZEIS, observará os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pela presente Lei para este tipo de empreendimento.

Art. 149º. Fica permitido a instalação de equipamentos de uso público, comércio e serviços nos térreos de condomínios de habitação de interesse social de médio e grande porte.

Art. 150º. Somente será permitida a produção de HIS e HMP na Macrozona Central, em ZUD-A, ZUD-I e ZEIS, respeitando os parâmetros de permeabilidade do solo, coeficiente de aproveitamento e demais índices destas zonas conforme Anexo II - Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona.



Art. 151º. Além dos critérios fixados pelo Governo Federal em seus programas, o Executivo Municipal para atendimento da demanda, observará os seguintes requisitos:

I - Não ser proprietário de outro imóvel na Região Metropolitana de São Paulo;

II - Ser adquirente de apenas uma unidade habitacional ou lote urbanizado no empreendimento proposto;

III - Não ter sido beneficiado anteriormente por outros programas habitacionais.

Parágrafo único - O Executivo regulamentará os meios de comprovação estabelecidos no caput deste artigo, as exigências quanto ao atendimento da demanda e os critérios para a elaboração do cadastro técnico de pessoas, entidades e empreendedores interessados na produção de HIS, bem como do controle de custo e financiamento das unidades habitacionais, além do acompanhamento do pós-ocupação dos empreendimentos.

Art. 152º. Fica o Executivo Municipal autorizado a conceder isenção integral do pagamento aos seguintes tributos aos empreendimentos de HIS:

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial
Urbana;

III - Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos” – ITBI, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição;



IV - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

V - Quaisquer taxas incidentes sobre o procedimento de licenciamento urbanístico perante a administração municipal.

§ 1º. A concessão da isenção de que trata este artigo fica condicionada à apresentação de requerimento pelo empreendedor, proprietário ou representante regularmente constituído e se aplica ao conjunto de atividades necessárias à execução do empreendimento.

§ 2º. O benefício de que trata este artigo será concedido a partir do exercício correspondente ao da edição do ato de aprovação do empreendimento e perdurará até a conclusão das obras e expedição do respectivo Alvará de ocupação.

§ 3º. A isenção prevista no inciso III deste artigo se estenderá até a primeira alienação posterior à conclusão das obras.

§ 4º. A isenção prevista no inciso IV deste artigo será aplicada às atividades engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres passíveis de isenção tributária;

§ 5º. O benefício será cassado, por simples despacho da autoridade competente, caso se verifique qualquer desvio quanto à finalidade na utilização do bem objeto do empreendimento habitacional.

Capítulo II **Da Habitação de Mercado Popular - HMP**

Art. 153º. Habitação de Mercado Popular (HMP) é aquela produzida pela iniciativa privada, por associações habitacionais, ou ainda por cooperativas, e destinada a famílias ou pessoas com renda familiar mensal acima de 3 (três) e até o equivalente a 8 (oito) salários-mínimos.



Parágrafo único. A Habitação de Mercado Popular deverá ainda atender os seguintes parâmetros construtivos:

I - área útil da unidade habitacional menor ou equivalente a 70,00m² (setenta metros quadrados);

II - 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade.

Art. 154º. O parcelamento do solo dentro ou fora das ZEIS para a produção de HMP observará o previsto na legislação vigente para a zona onde se localizar, de acordo com os parâmetros para implantação do sistema viário sintetizados no Anexo VI desta Lei.

Art. 155º. No uso residencial multifamiliar da tipologia vertical – HMP, haverá reserva de área de um mínimo de 15% (quinze por cento) da área total do parcelamento a ser transferida para a municipalidade sem destinação específica, preferencialmente no mesmo lote ou gleba do empreendimento, ou em localização aprovada pelo órgão público municipal competente;

§ 1º Serão dispensados da reserva os lotes com áreas menores que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º Nos lotes com área entre 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), a reserva poderá ser:

I - Substituída pela edificação de equipamento público em valor equivalente, às expensas do interessado;

II - Feita em imóvel equivalente localizado no entorno.

§ 3º Caso haja solicitação do interessado, as alternativas a que se referem o § 2º deste artigo e após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade, o Executivo emitirá autorização expressa.



Art. 156º. Nos lotes de uso misto, admitir-se-á o uso não residencial incômodo I e limitar-se-á ao pavimento térreo nos casos de multifamiliar vertical.

CAPITULO III Da Regularização Fundiária

Art. 157º. Serão adotadas as normas gerais e procedimentos administrativos instituídos pela legislação federal de modo a viabilizar a Regularização Fundiária Urbana – REURB, objetivando medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

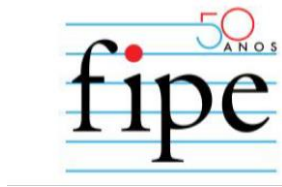
§ 1º. Os núcleos urbanos irregulares a serem objeto de REURB, em quaisquer de suas modalidades, devem observar os preceitos no disposto no Art. 182 da Constituição Federal e prova de sua existência até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º. Não serão passíveis de regularização os núcleos urbanos informais, ou a parte deles que apresentem quaisquer das seguintes situações:

I - Localizados em terrenos que apresentem material nocivo à saúde pública, até ocorrer eliminação do risco de contaminação;

II - Localizados em áreas onde os condicionantes geotécnicos e hidrodinâmicos comprometam a viabilidade de sua ocupação e ou potencializem os riscos às ocupações próximas, salvo se realizadas ações prévias voltadas a efetiva mitigação dos riscos ali existentes, devidamente aprovadas;

III - localizados em áreas em que as características físicas e ou edificações atuais apresentem condição de insalubridade, salvo se realizadas ações prévias



voltadas à efetiva adequação do assentamento aos padrões mínimos de salubridade, devidamente aprovada.

Art. 158º. A regularização fundiária observará as seguintes diretrizes:

I - Ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - Articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

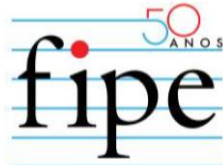
III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV - Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V - Concessão de quaisquer títulos preferencialmente em nome da mulher.

Art. 159º. A aprovação municipal da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, na forma dos estudos técnicos que garantam as melhorias ambientais em relação a situação de ocupação informal anterior.

§ 1º. O Executivo constituirá grupo de trabalho, por ato próprio, no âmbito da Secretaria de Habitação, que regularmente examinará os processos de regularização fundiária, constituído por profissionais com atribuição técnica específica para análise e aprovação dos estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.



§ 2º. Os estudos técnicos mencionados no parágrafo anterior deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, de acordo com o estabelecido na carta de diretrizes emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 3º. Os estudos técnicos citados no § 1º deverão compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária observado, conforme o caso, os arts. 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

- I - Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - Especificação dos sistemas de saneamento ambiental;
- III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações, caso seja necessário;
- IV - Proposta de recuperação de áreas degradadas;
- V - Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental;
- VI - Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e,
- VII - avaliação dos impactos ambientais da intervenção e proposta de ações voltadas a mitigação e compensação dos impactos significantes.

§ 4º. Os estudos técnicos acima referidos aplicam-se a todas as hipóteses de regularização.

Art. 160º. A REURB compreende 2 (duas) modalidades:



I - REURB de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II - REURB de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 161º. Os parâmetros urbanísticos, dimensões de áreas destinadas ao uso público e ao tamanho dos lotes, nos casos de REURB, serão considerados:

I - REURB-S – serão definidos caso a caso mediante elaboração dos estudos técnicos mencionados no artigo anterior observadas as leis estaduais e ambientais incidentes;

II - REURB-E – serão adotados os parâmetros das leis urbanísticas municipais e estaduais e ambientais e, caso não comportem, serão objeto de compensação urbanística e ambiental, a ser definida por ato do Executivo.

§ 1º. Para caracterização das hipóteses acima, será admitido o uso misto de atividades, ou predominantemente residencial, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º. A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 162º. O Município admitirá, nos termos da legislação federal, como legitimados para requerer a REURB:



I - Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

II - Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

III - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

IV - O Ministério Público.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º. O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§ 4º. O Município poderá, nos casos em que a regularização for promovida pelos legitimados mencionados no inciso I, II e III, tomar, de ofício, todas as medidas necessárias à regularização quando estes deixarem de atender às exigências técnicas e prazos estipulados nesta Lei e na sua regulamentação.



Art. 163º. O Município poderá, no caso de realizar despesas para os atos de regularização fundiária e/ou realização de obras de infraestrutura, buscar o ressarcimento do valor dispendido, dos proprietários dos imóveis, dos loteadores ou dos beneficiários da regularização.

§ 1º. O Município poderá elaborar os projetos necessários à implantação da infraestrutura básica prevista neste artigo.

§ 2º. O disposto no caput deste artigo não se aplica às hipóteses em que o loteador ou proprietário da área seja condenado a regularizá-la em ação judicial ou em que estes tenham firmado termo de compromisso de regularização no processo administrativo de regularização fundiária, resguardado o direito da municipalidade de, posteriormente, buscar o ressarcimento dos valores dispendidos.

Art. 164º. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - O nome do núcleo urbano regularizado;

II - A localização;

III - A modalidade da regularização;

IV - As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - A listagem com nomes dos ocupantes que ocupam a unidade, a qualquer título, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação;

VII – O instituto jurídico a ser empregado para a titulação dos ocupantes;



VIII - O termo de compromisso para compensação ambiental, quando for o caso.

Art. 165º. A necessidade de complementação das obras de drenagem de águas pluviais ou de distribuição de energia elétrica, ou ainda de expansão do serviço de limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos não impedem a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), contanto que:

I - Os lotes desprovidos da infraestrutura mencionada ou serviço não ultrapassem 10% (dez por cento) do total de lotes em regularização;

II - A realização das obras faltantes não implique em modificação do desenho do parcelamento.

Parágrafo único. Nas hipóteses do caput deste artigo deverá constar do auto de regularização a apresentação do cronograma de realização das obras e a cláusula penal pela sua inexecução.

Art. 166º. As áreas públicas municipais, ocupadas irregularmente por população de baixa renda, poderão ser incluídas dentro da REURB-S, desde que obedecidos os preceitos estabelecidos no Art. 180, inciso VII, da Constituição do Estado de São Paulo, e da Lei Orgânica do Município de Mauá, dispensadas as exigências previstas no inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações posteriores.

Parágrafo único. Para o ato de desafetação de imóvel público, a Secretaria de Habitação deverá formalizar o processo administrativo com a identificação da área e os requisitos aqui estabelecidos e memorial descritivo da área.



Art. 167º. A elaboração do projeto de regularização fundiária e do projeto urbanístico-ambiental, a realização das obras e, bem assim, a emissão do instrumento de legitimação fundiária ou legitimação de posse e seu consequente registro dependerá dos recursos orçamentários destinados em rubrica específica.

Art. 168º. O Executivo regulamentará por meio de lei específica os procedimentos para a regularização fundiária do direito de laje, o condomínio de lotes, condomínio simples, conjuntos habitacionais e a arrecadação de imóveis abandonados, nos termos da legislação federal.

Art. 169º. Os lotes situados em núcleo urbano informal, resultantes de procedimento de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), nos termos da legislação municipal específica vigente, serão dispensados do cumprimento dos parâmetros de ocupação previstos nesta Lei, desde que enquadrados em uma das seguintes situações:

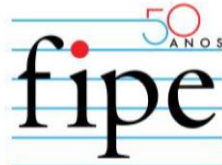
I - Com edificação erigida anteriormente à regularização fundiária;

II – Nova construção prevista em lote com dimensionamento e testada inferior ao mínimo estabelecido para a tipologia de ocupação permitida no zoneamento vigente

§ 1º. Não se aplica o disposto no caput deste artigo às novas construções a serem erigidas em lotes oriundos de regularização fundiária de interesse social e que possuam área e testada mínimas permitidas para a tipologia de ocupação prevista nesta Lei.

§ 2º. As edificações previstas no caput deste artigo deverão observar os parâmetros mínimos de estabilidade, salubridade e segurança

Art. 170º. Os parâmetros para implantação e regularização do sistema viário em ZEIS 1 podem ser flexibilizados em relação ao Anexo VI - Quadro de parâmetros para implantação de novas vias visando regularizar e qualificar a ocupação existente.



Art. 171º. Excepcionalmente em áreas de ZEIS 1 será admitida declividade de até 18% (dezoito por cento) para as vias locais, compartilhadas ou de pedestres, em trechos menores que 50,00m (cinquenta metros).

Parágrafo único. As vias de pedestres poderão ultrapassar o limite de 18% (dezoito por cento) de declividade, desde que implantadas em forma de escadaria.

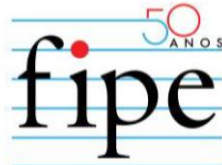
Capitulo IV Da Assistência Técnica Profissional Gratuita

Art. 172º. Fica instituído no Município o “Programa de Assistência Profissional Gratuita”, que objetiva assegurar o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica profissional e gratuita para o projeto de parcelamento de solo, regularização fundiária e da construção e a produção de habitação de interesse social, em consonância com o disposto na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, como parte integrante do direito à moradia.

Parágrafo único – O direito à assistência técnica previsto no caput deste artigo abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária do imóvel e da edificação, assim como os procedimentos para parcelamento do solo dele decorrentes, obedecidos os requisitos urbanísticos e ambientais previstos na legislação vigente.

Art. 173º. Além de garantir o direito à moradia, o Programa tem como objetivos:

I - Assegurar a cidadania e moradia digna à população de baixa renda; II -



adequar as moradias populares às condições mínimas de habitabilidade e conforto;

III - garantir segurança estrutural na execução de edificações, mediante acompanhamento técnico profissional; IV - evitar ocupações em área de risco geotécnico e ambientalmente fragilizadas;

V - Promover o desenvolvimento urbano de acordo com a legislação municipal vigente;

VI - Auxiliar nos procedimentos preparatórios para regularização fundiária, tais como, usucapião, legitimação fundiária, legitimação de posse e outros;

VII - ampliar o acesso à aprovação de projetos e a obtenção de alvarás para a população de baixa renda; VIII - otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação.

Art. 174º. O direito à assistência técnica profissional gratuita será concedido uma única vez às famílias que tenham como característica:

I - Renda mensal equivalente a um salário-mínimo nacional per capita;

II – Estar incluída no CadÚnico, ou participar de algum programa social, no Município;

III – A área de construção ou da regularização não ser superior a 70 metros quadrados;

IV – Não ser proprietária, cessionária, legitimado ou promitente comprador de outro imóvel no Município de Mauá.



Parágrafo único. Será permitido incorporar espaço comercial no projeto, desde que respeitados os parâmetros de área construída conforme disposto na legislação municipal vigente, devendo o interessado residir no local e, no relatório social, o mesmo ser caracterizado como de subsistência para a família do interessado, para fins de obtenção da inscrição municipal após a regularização imobiliária.

Art. 175º. O direito à assistência técnica profissional poderá ser requerido pelo:

- I – Titular de domínio, legitimado, posseiro ou cessionário de direitos;
- II – Associações de luta por moradia popular inscritas em programas de habitação oficiais;
- III – Associações de moradores que tenham como escopo a promoção da regularização fundiária da área de sua abrangência.

Art. 176º. O Município poderá prestar os serviços aqui previstos de forma direta ou mediante convenio com ou termo de parceria com:

- I - Integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos;
- II - Profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelos ou escritórios públicos com atuação na área;
- III - profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Distrito Federal ou Município.



Art. 177º. Ato do Executivo regulamentará a contratação de profissionais, a seleção de beneficiários e o valor a ser disponibilizado para cada projeto desenvolvido e apresentado para aprovação.

TÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE

Capítulo I DA GESTÃO

Art. 178º. A Comissão Especial de Análise – CEA é o órgão consultivo e deliberativo do Executivo que tem por finalidade a gestão do uso, ocupação e parcelamento do solo, no âmbito do Município.

Art. 179º. A Comissão Especial de Análise - CEA, será composta por 06 (seis) membros titulares e 06 (seis) membros suplentes, servidores com qualificação técnica dos órgãos de Habitação, Planejamento Urbano, Verde e Meio Ambiente, Justiça e Defesa da Cidadania, Obras, Trânsito e Sistema Viário do Município, definidos através de decreto, sendo no mínimo 03 (três) dos componentes pertencentes ao quadro de funcionários estáveis.

§ 1º Os membros da Comissão Especial de Análise responderão solidariamente por todos os atos praticados, salvo se a posição individual divergente estiver devidamente fundamentada e registrada em ata lavrada na reunião em que tiver sido tomada a decisão.

§ 2º A investidura dos membros da Comissão Especial de Análise não excederá o prazo de 01 (um) ano e a recondução se dará por deliberação do secretário de cada Secretaria.

Art. 180º. É da competência da Comissão Especial de Análise - CEA:

I - Aprovar os planos de urbanização - parcelamento do solo, conjuntos em condomínio, Habitação de Interesse Social, Planos de Urbanização



Específica em ZEIS, planos de regularização fundiária e a gestão dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor;

II - Analisar e adotar parâmetros de ocupação do solo nos casos especiais descritos nesta Lei;

III - Aprovar os planos de urbanização em ZEIA;

IV - Avaliar e deliberar sobre a implantação das atividades classificadas como incômodas e estabelecimento das medidas mitigadoras necessárias;

V - Dirimir dúvidas para o devido enquadramento de atividades e pronunciar-se sobre as questões omissas e contraditórias.

Art. 181º. A Comissão Especial de Análise - CEA, deverá elaborar oportunamente:

I - O Plano de Gestão, através de decreto municipal, em que definirá pelo menos:

a) Formas de encaminhamento, comunicação das propostas e decisões tomadas e participação das comunidades envolvidas e empreendedores privados na gestão do Grupo especificadas no artigo anterior;

b) As prioridades de atendimento e participação das comunidades envolvidas, no caso de regularização em ZEIS.

II - O Regimento Interno do Grupo.

Art. 182º. Para garantir as atividades de controle, a Comissão Especial de Análise - CEA, através do Poder Executivo, fica autorizada a fazer consultas em



órgãos de licenciamento, normas técnicas existentes, institutos de pesquisas e outras entidades que considerar pertinentes.

Art. 183º. Os pareceres emitidos pela Comissão Especial de Análise - CEA, serão encaminhados à Secretaria de Habitação, quando necessário.

Art. 184º. Cabe ao Executivo a permanente atualização dos dados e mapas referentes ao Sistema de Planejamento e Gestão.

Capítulo II DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 185º. A fiscalização do cumprimento desta Lei será efetuada pelo Executivo, sem prejuízo de representação das irregularidades ao Ministério Público.

Art. 186º. O Executivo elaborará no prazo de 90 (noventa) dias um plano estratégico para a execução da fiscalização e controle desta Lei.

Art. 187º. A infração será respondida pelo proprietário ou possuidor da área do terreno na qual tenha sido praticada ou também quem por si ou preposto, por qualquer modo, tenha cometido, concorrido para sua prática ou dela tenha sido beneficiado.

Art. 188º. Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, o infrator ou responsável é obrigado a indenizar ou a reparar o Poder Público pelos danos causados ao Meio Ambiente e a terceiros afetados pela sua atividade, na forma prevista na legislação aplicável.

Art. 189º. É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do contraditório, em procedimento regular estabelecido pelo Executivo.

Art. 190º. As infrações serão classificadas de acordo com o nível de gravidade, sendo:

- I - Simples: sujeitas a multas de 200 (duzentos) Fatores Monetários Padrão - FMP;



II - Média: atividades que ocupam áreas de até 80m² (oitenta metros quadrados) ficam sujeitas a multas de 300 (trezentos) Fatores Monetários Padrão - FMP, e para as atividades que ocupam áreas superiores a 80m² (oitenta metros quadrados), deve-se multiplicar a metragem total utilizada pela atividade por 04 (quatro) Fatores Monetários Padrão - FMP;

III - grave: atividades que ocupam áreas de até 80 m² (oitenta metros quadrados) ficam sujeitas a multas de 500 (quinhentos) Fatores Monetários Padrão - FMP, e para as atividades que ocupam áreas superiores a 80m² (oitenta metros quadrados), deve-se multiplicar a metragem total utilizada pela atividade por 07 (sete) Fatores Monetários Padrão - FMP.

IV - Gravíssima: sujeitas a multas de 5.000 (cinco mil) Fatores Monetários Padrão - FMP.

Parágrafo único. As infrações descritas neste artigo serão classificadas e aplicadas de acordo com os parâmetros a serem regulamentados.

Art. 191º. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes penalidades sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I - Advertência que determinará a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;

II - Multa pelo cometimento da infração;

III - Interdição do uso ou atividade proibida por esta Lei;

IV - Embargo das obras de urbanização;

V - Perda da isenção e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Executivo.



Parágrafo único. As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas simultaneamente e cumulativamente e sem prévia advertência.

Art. 192º. São consideradas infrações às normas de uso, ocupação e urbanização do solo, classificadas de acordo com o artigo 188:

I - Infração simples: não atendimento à advertência que determina a imediata regularização;

II - Infração média:

a) instalação das atividades sem Alvará de Funcionamento;

b) atividades com Alvará vencido;

c) atividade em zona de uso não permitida. (Redação dada pela Lei nº 5292/2017)

III - infração grave:

a) instalação de atividades diversas daquelas constantes no Alvará de Funcionamento;

b) instalação de atividades incômodas sem a solicitação das Diretrizes de Projeto.

IV - Infração gravíssima:

a) Falsa declaração de informações necessárias ao cumprimento desta Lei;

b) Alteração dos parâmetros técnicos de ocupação referentes a zona;

c) Execução de urbanização sem a Certidão de Uso e Alvará de Aprovação e Execução das Obras;



d) Execução de urbanização em desacordo com os projetos aprovados pelo Poder Executivo Municipal;

e) Venda de lotes sem o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 193º. Será assegurado aos fiscais municipais devidamente credenciados, a entrada e permanência, em imóveis públicos ou privados, para verificação ao atendimento das exigências desta Lei.

Art. 194º. As infrações e multas edilícias são as previstas no Código de Obras e Edificações.

TÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Capítulo I DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES NÃO CONFORMES

Art. 195º. As atividades não conformes serão toleradas desde que a edificação esteja regularizada para o uso existente e a atividade apresentada esteja compatível com a legislação anterior.

Parágrafo único. Não serão admitidas ampliações das edificações utilizadas para atividades não conformes.

Art. 196º. Os casos de edificações irregulares, que não atendem aos parâmetros de uso e ocupação do solo da legislação anterior, poderão ser regularizados desde que atendam aos parâmetros estabelecidos por esta Lei e ao Código de Obras e Edificações e a atividade exercida no imóvel esteja de acordo com esta Lei.

Art. 197º. Não serão regularizadas em nenhuma hipótese as edificações que:



I - Avançarem sobre faixas de manutenção de cursos d'água, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e faixas de domínio de rodovias;

II - Avançarem sobre logradouros ou áreas públicas;

III - Estejam erigidas em imóvel resultante de parcelamento implantado irregularmente, salvo casos especiais definidos em lei;

IV - Estejam em desacordo com a legislação estadual de zoneamento industrial - Lei nº 1817/78, a Lei Estadual de Proteção aos Mananciais - nº 9866/97, e o Zoneamento Ecológico-Econômico do Estado de São Paulo, ou outras que vierem a substituí-las e complementá-las;

V - Não tenham condições de habitabilidade, compreendido como tal:

a) Altura do pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

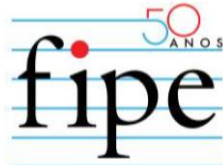
b) Ventilação e iluminação através de abertura externa em cada cômodo, com exceção de sanitários com ventilação mecânica ou similar;

c) Condições de estabilidade e segurança.

VI - Ausência de numeração oficial, nos termos da lei.

Parágrafo único. Excetuam-se aos incisos deste artigo, os casos de regularização fundiária, onde o próprio plano contemplará a regularização das edificações.

Art. 198º. O interessado deverá pagar os emolumentos decorrentes da natureza do pedido, que compreendem as taxas de expediente, numeração, alinhamento, nivelamento, conservação, habite-se e imposto sobre serviços,



salvo as residências unifamiliares com área igual ou inferior a 70,00m² (setenta metros quadrados), que ficarão isentas do pagamento do imposto sobre serviços.

Capítulo II DAS URBANIZAÇÕES IRREGULARES

Art. 199º. Detectada nova implantação de parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas, de imediato pelo Executivo, as seguintes providências:

I - Autuação de processo administrativo;

II - Identificação do parcelador junto aos cadastros da Prefeitura Municipal de Mauá e do Cartório de Registro de Imóveis, quando for o caso;

III - Caracterização urbanística inicial do parcelamento mediante o levantamento dos seguintes elementos:

- a) Localização;
- b) Área aproximada;
- c) Características ambientais;
- d) Outros elementos relevantes para apuração da irregularidade.

IV - Notificação do parcelador para interromper a implantação do loteamento e para desfazê-lo;

-V - Identificação dos adquirentes e cópia de seus contratos de aquisição.

§ 1º As notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante de recebimento e poderão



igualmente ser promovidas por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 2º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência certificará esta circunstância através do respectivo processo administrativo.

§ 3º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no § 2º deste artigo, a notificação será feita por edital, na forma desta Lei, começando a correr o prazo 10 (dez) dias após a publicação.

Art. 200º. Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, objetivando a adoção de medidas de caráter criminal.

Art. 201º. Ao parcelador serão aplicadas as sanções previstas nesta Lei, até a efetiva regularização do parcelamento do solo.

Art. 202º. Detectada ocupação de área pública, a Prefeitura deverá de imediato tomar providências no sentido de desocupação da área.

Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 203º. Esta Lei será revisada a cada 10 (dez) anos a partir da data de sua publicação.

Art. 204º. Os alvarás aprovados, cuja obra não foi iniciada no prazo de 2 (dois) anos, poderão ser revalidados por uma única vez, mantendo-se os parâmetros de legislação vigente quando da primeira aprovação.



§ 1º Os pedidos de aprovação em trâmite junto à Prefeitura Municipal serão analisados em conformidade com a legislação anterior a esta Lei ou nos termos desta, mediante autorização expressa do interessado.

§ 2º Neste período, o projeto poderá ser substituído por uma única vez, desde que as alterações não ultrapassem o limite de 10% (dez por cento) nas metragens lineares e quadradas, bem como não haja a descaracterização do projeto.

Art. 205º. Caberá à Comissão Especial de Análise - CEA, analisar todos os casos omissos, emitindo parecer que será submetido à decisão do Secretário de Planejamento Urbano.

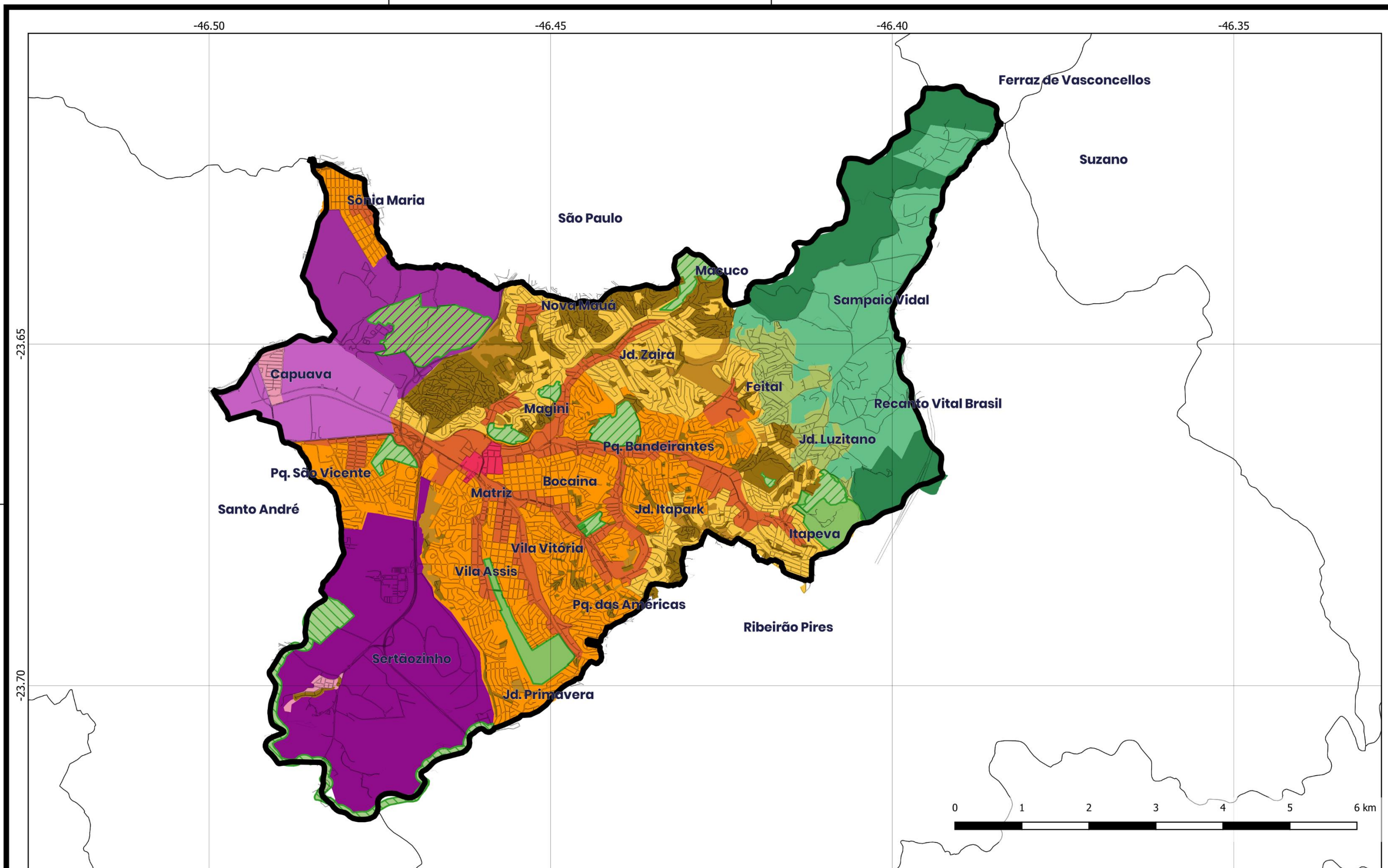
Art. 206º. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente.

Art. 207º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Nº 4.968/2014 e a Lei Nº 5.167/2016.

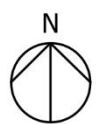


ANEXOS DA LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

- I. Mapa de Zoneamento
- II. Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo por zona
- III. Quadro de Padrões de incomodidade e medidas mitigadoras
- IV. Quadro de parâmetros de vagas de estacionamento
- V. Quadro de parâmetros de outorga onerosa
- VI. Quadro de parâmetros para implantação de novas vias



- | | | | | |
|-------|--------|----------------|--------|-------|
| ZC | ZEIS-1 | ZDE 1A | ZEIA 2 | ZUD-A |
| ZCB | ZEIS 2 | ZDE 1B | ZEIA 4 | |
| ZUD 1 | ZEIA 1 | ZDE 2 | ZPA | |
| ZUD 2 | ZEIA 3 | ZUD INDUSTRIAL | ZDS | |



PLANO DIRETOR DE MAUÁ/SP				
TÍTULO Zoneamento municipal				
DATA Nov/2023	ESCALA 1:40.000	FONTE Prefeitura de Mauá IBGE / Open Street Maps / Topodata SIRGAS2000	ELABORAÇÃO Prefeitura de Mauá / FIPE	FOLHA 1

Anexo II - Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona

MACROZONA	ZONA	ZONA SIGLA	USO DO SOLO	OCUPAÇÃO DO SOLO									PARCELAMENTO DO SOLO		
			Categorias Permitidas	Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMin)	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAbas)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax)	Gabarito de Altura máximo (m)	Taxa de Ocupação máxima (TO)	Taxa de Permeabilidade mínima (TP)	Recuo frontal (m)	Recuo fundos (m)	Recuo lateral (m)	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Testada mínima (m)
Central MZC	Central	ZC	Uso misto. Restrição de indústrias.	0,2	2	4	25 m	70%	15%	5	(*)	(*)	125	10.000	5
	Centro de Bairro	ZCB	Uso misto. Restrição de indústrias.	0,2	2	4	25 m	70%	15%	5	(*)	(*)	125	10.000	5
	Uso Diversificado	ZUD 1	Uso misto. Restrição de usos incômodos.	0,2	1,0	1,5	12 m	70%	20%	3	(*)	(*)	125	10.000	5
		ZUD 2	Uso misto. Restrição de usos incômodos.	0,2	1,0	1,5	12 m	70%	20%	3	(*)	(*)	125	10.000	5
	Especial de Interesse Social	ZEIS 1	Prioritariamente HIS 1; 30% outros	0,2	1,5	1,5	15 m	70%	20%	5	(*)	(*)	125	20.000	5
		ZEIS 2	Prioritariamente HIS 1; 30% outros	0,2	1,5	2,5	15 m	70%	20%	5	(*)	(*)	125	20.000	5
	Especial de Interesse Ambiental	ZEIA 1	Parque; Preservação e lazer	-	0,2	0,4	7 m	20%	50%	5	5	5	-	-	10
ZEIA 3		Ecológico, Uso misto	-	0,2	0,5	7 m	20%	50%	5	5	5	125	20.000	10	
Industrial MZI	Desenvolvimento Econômico	ZDE 1A	Indústrias, Comércio e Serviço relacionados. Proibido residencial. Permitido periculosidade.	0,2	2	2	15 m	70%	20%	5 / 15	(*)	(*)	250	-	10
		ZDE 1B	Indústrias, Comércio e Serviço relacionados. Proibido residencial. Permitido incomodidade máxima.	0,2	2	2	15 m	70%	20%	5 / 15	(*)	(*)	250	-	10
		ZDE 2	Indústrias de porte pequeno e médio, Comércio e Serviço relacionados. Proibido residencial. Permitido incomodidade.	0,2	2	3	15 m	70%	15%	5 / 15	(*)	(*)	250	-	10
	Uso Diversificado	ZUD-I	Uso misto.	0,2	1,5	2	12 m	70%	20%	5	(*)	(*)	125	20.000	5
	Especial de Interesse Ambiental	ZEIA 2	Ecológico, Uso misto	-	0,2	0,5	7 m	20%	50%	5	5	5	1.000	20.000	10
		ZEIA 4	Zona de amortecimento, mínimo uso.	-	0,1	0,1	7 m	20%	50%	5	5	5	1.000	20.000	10
Ecológica MZE	Preservação Ambiental	ZPA	Ecológico: Apenas usos compatíveis com a preservação	-	0,2	0,2	7 m	15%	70%	5	5	5	10.000	-	20
	Desenvolvimento Sustentável	ZDS	Ecológico: Pesqueiro, chácara, produção alimentar, desenvolvimento sustentável	-	0,5	0,5	7 m	30%	50%	5	-	-	2.000	-	10
	Uso Diversificado	ZUD-A	Uso misto, mínimo de poluição e impacto.	-	1,5	1,5	12 m	60%	20%	5	(*)	(*)	125	10.000	5

(*) Conforme Arts. 79º a 91º (Título III, Capítulo III, Seção V – Dos Recuos)



ANEXO III - Quadro de padrões de incomodidade e medidas mitigadoras

Padrões de incomodidade	Uso	Exigências	Medidas mitigadoras	Observações
Impacto urbanístico				
Grande Porte e/ou em terrenos maiores ou iguais a 10.000m ²	Residencial	EIV/RIT	Fornecimento de diretrizes: 1. Para a minimização do impacto causado à paisagem urbana; 2. Quanto aos projetos e obras necessários à readequação dos sistemas de infraestrutura, que deverão seguir os parâmetros das concessionárias locais.	
Médio Porte maior que 50 (cinquenta) unidades habitacionais	Residencial	RIT		
Área construída maior ou igual a 10.000 (dez mil) m ²	Não residencial	EIV/RIT		
Poluição sonora				
Geração de ruído diurno (das 7:00 às 22:00). Produção de ruído superior ao ruído critério de fundo do ambiente estabelecido em 50 (cinquenta) dB(A).* Geração de ruído noturno (das 22:00 às 7:00). Produção de ruído superior ao ruído critério de fundo do ambiente estabelecido em 40 (quarenta) dB(A).*	Não residencial	EIV	Fornecimento de diretrizes: 1. Quanto ao isolamento acústico, no caso de emissão e/ou absorção de ruídos fora dos limites do imóvel; 2. Quanto à redução do impacto gerado por equipamentos que produzem ruído. 3. Quanto à localização e confinamento das fontes de ruído no estabelecimento.	* Conforme NBR 10.151/87 – Avaliação do ruído em áreas habitadas visando o conforto da comunidade; e NBR 10152/87 - Níveis de ruído para conforto acústico - ABNT.
Poluição Atmosférica				
Categoria ID*	Não residencial	EIV	Fornecimento de diretrizes: 1. Quanto à instalação de sistemas que reduzam o impacto provocado pela emissão de partículas poluentes na atmosfera; 2. Quanto à instalação de sistemas que reduzam o impacto provocado pela utilização de combustíveis.	* Categorias de uso estabelecidas pelo Quadro III da Lei Estadual 1.817/78.
Vibração				
Estabelecimentos que utilizam máquinas ou equipamentos que produzem choque ou vibração sensível fora dos limites do lote	Não residencial	EIV	Fornecimento de diretrizes: 1. Quanto a localização dos equipamentos que geram vibração 2. Quanto às medidas de minimização da vibração	
Poluição hídrica				
Padrões de emissão máximos admissíveis de efluentes em coleções de água ou sistema de	Não residencial	EIV e RAP	Fornecimento de diretrizes:	



Padrões de incomodidade	Uso	Exigências	Medidas mitigadoras	Observações
esgoto, estabelecidos pela Seção II do Decreto Estadual 8.468/76.			1. Quanto ao tratamento preliminar com ou retenção dos resíduos a serem lançados em rede pública ou corpo d'água. 2 - Lava-Rápido e garagem de ônibus devem prever caixa de reuso	
Periculosidade				
Utilização e estocagem de materiais: explosivos, inflamáveis, tóxicos, GLP.	Não residencial	EIV	Fornecimento de diretrizes: 1. Quanto à localização da utilização dos produtos no estabelecimento; 2. Quanto à quantidade de produtos a ser estocado; 3. Quanto às normas de estocagem, produção e transporte.	
Geração de tráfego				
Geração de tráfego pesado: Atração de frotas de veículos pesados: (mais de 3 (três) viagens/dia ou 90 (noventa) viagens/mês de caminhões, ônibus ou similares.	Não residencial	RIT	Fornecimento de diretrizes: 1. Quanto à localização e às dimensões de pátio de carga e descarga de caminhões; 2. Quanto aos acessos e manobras.	
Geração de tráfego intenso: Vagas de estacionamento > 100 (cem)	Residencial	RIT	Fornecimento de diretrizes: 1. Características e dimensionamento dos dispositivos de acessos de veículos e pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação; 2. Características e dimensionamento de embarque e desembarque de passageiros; 3. Previsão, dimensionamento e disposição de vagas de estacionamento; 4. Impacto de atividade geradora de tráfego sobre a operação do sistema viário e de transporte; 5. Obras e serviços necessários para a minimização do impacto negativo do sistema viário.	Permitida a instalação somente na ZC e ZCB
Geração de tráfego intenso: Vagas de estacionamento > 100 (cem); Área construída > 2.500 (dois mil e quinhentos) m ² ; Capacidade > 250 (duzentos e cinquenta) pessoas	Não residencial	RIT		

OBSERVAÇÕES:

1. O atendimento das exigências municipais não dispensa do licenciamento ambiental estadual e o atendimento à legislação federal.
2. As atividades dentro da Macrozona Ecológica deverão obedecer à legislação ambiental específica da Área de Proteção e Recuperação aos mananciais.



Anexo IV - Quadro de parâmetros de vagas de estacionamento

USO	VAGAS MÍNIMAS	OBSERVAÇÕES
Residencial	1 vaga para cada unidade (exceto HIS)	
Residencial HIS	1 vaga para cada 3 unidades	
Comércio, serviço, institucional, ambulatório, laboratórios, estádio, ginásio, centro de convenções, auditório, teatros e similares.	1 vaga para cada 50 m ²	Reservar 2% do total para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual; reservar 5% para veículos que transportem idosos.
Hotel, hospital, centro comercial, supermercado, shopping center, industrial e similares	1 vaga para cada 50 m ² ; 1 vaga de carga e descarga a cada 1.000 m ²	Reservar 2% do total para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual; reservar 5% para veículos que transportem idosos.

OBSERVAÇÕES:

1. O atendimento destas exigências não dispensa a realização de relatórios de impacto, quando exigidos.
2. A Zona Central (ZC) fica dispensada destas exigências de estacionamento.
3. Casos omissos serão analisados pela Comissão Especial de Análise.



Anexo V - Quadros de parâmetros de cálculo da Outorga Onerosa

Ct = Va x Fp x Fs	
Ct	Contrapartida financeira por m ² adicional
Va	Valor do m ² construído (671,4471 x FMP)
Fs	Fator social (relativo ao uso)
Fp	Fator de planejamento (relativo à zona)

Fs	Uso
0,0	HIS 1 (mínimo 70% do empreendimento)
0,7	Uso misto (uso residencial com comércio ou serviço somente no térreo)
0,5	Instituições, associações ou entidades sem fins lucrativos
0,0	Equipamentos públicos de ensino, saúde, lazer e cultura
0,7	Equipamentos privados de ensino, saúde, lazer e cultura

Fp	Zona
0,8	ZC e ZCB
1,0	ZUD 1 e 2
1,0	ZEIS 1 e 2
1,3	ZEIA 1, 2 e 3
-	ZDE 1
1,0	ZDE 2
1,3	ZUD-I
-	ZEIA 4
-	ZPA, ZDS e ZUD-A



Anexo VI - Quadro de parâmetros para implantação de novas vias

Tipo de via	Nº mínimo de faixas de rolamento	Largura mínima da faixa	Largura mínima da calçada	Largura mínima da faixa de estacionamento, quando houver	Canteiro central (2m)	Largura mínima total da via	Declividade máxima	Declividade mínima
Arterial	4	3,2 m	3,0 m	3,0 m	Sim	21 m	8%	0,5%
Coletora	2	3,0 m	3,0 m	2,0 m	Não	12 m	8%	0,5%
Local	2	2,7 m	2,0 m	2,0 m	Não	10 m	12%	0,5%
Compartilhada	1	4,5 m	-	-	Não	4,5 m	12%	0,5%
De Pedestre	-	-	3,0 m	-	Não	3 m	16%	0,5%
Escadaria	-	-	3,0 m	-	Não	3 m	-	0,5%
Para regularização de loteamentos e assentamentos precários								
Arterial	4	3,2 m	2,0 m	2,0 m	Não	17 m	10%	0,5%
Coletora	2	3,0 m	2,0 m	2,0 m	Não	10 m	12%	0,5%
Local	2	2,7 m	1,5 m	2,0 m	Não	8,5 m	16%	0,5%
Compartilhada	1	4,5 m	-	-	Não	4,5 m	16%	0,5%
De Pedestre	-	-	1,5 m	-	Não	1,5 m	16%	0,5%
Escadaria	-	-	1,5 m	-	Não	1,5 m	-	0,5%

OBSERVAÇÕES: As calçadas deverão obedecer a declividade do sistema viário