



LEI MUNICIPAL N° 2.167 de 10/07/2006

PLANO DIRETOR DE MONGAGUÁ

Institui o Plano Diretor do Município de Mongaguá, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos dispositivos da Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2.001, do artigo 181 da Constituição do Estado de São Paulo e em função do previsto na Lei Orgânica da Estância Balneária do Município de Mongaguá.

TÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Esta lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Mongaguá, abreviadamente PDSM, em atendimento às disposições do artigo 182 da Constituição Federal e dos dispositivos da Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, do artigo 181 da Constituição do Estado de São Paulo e em função do previsto na Lei Orgânica da Estância Balneária do Município de Mongaguá.

Art. 2º - O PDSM, abrangendo a totalidade do território municipal e considerando o ambiente urbano e natural, é o instrumento básico da política de desenvolvimento sustentável e territorial da Estância Balneária do Município de Mongaguá, estabelecendo as políticas, objetivos, diretrizes globais e setoriais que constituem referência básica e obrigatória para a ação do poder público, dos agentes privados e da sociedade civil que atuam no Município de Mongaguá nas questões de interesse local e na construção e gestão da cidade.

§ 1º - O PDSM integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º - Além do PDSM, o processo de planejamento municipal compreende os seguintes itens:

- I. Disciplina do parcelamento do solo;



- II. Disciplina do uso e ocupação do solo;
- III. Disciplina de obras e edificações;
- IV. Disciplina de posturas;
- V. Disciplina de paisagem urbana;
- VI. Disciplina do sistema de mobilidade urbana;
- VII. Zoneamento ambiental;
- VIII. Plano plurianual;
- IX. Diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- X. Gestão orçamentária participativa;
- XI. Planos, programas e projetos setoriais;
- XII. Planos urbanísticos de renovação, de requalificação, de reurbanização entre outros;
- XIII. Programas de desenvolvimento econômico e social.

§ 3º - O PDSM deverá observar os seguintes instrumentos:

- I- Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- II- Planejamento da região metropolitana da Baixada Santista.

CAPÍTULO II

DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

Art. 3º - Este PDSM rege-se pelos seguintes eixos estratégicos:

- I. Pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;
- II. Respeito à função social da propriedade;
- III. Sustentabilidade do desenvolvimento econômico, social e ambiental;
- IV. Gestão democrática e participativa.
- V. Desenvolvimento integrado das diversas modalidades de turismo, incluindo o turismo praiano, ecológico, rural e cultural, como estratégia de desenvolvimento municipal.

Art. 4º - A cidade cumpre sua função social para a população fixa e flutuante da Estância Balneária do Município de Mongaguá quando garante o direito à cidade para todos, o que compreende:

- I. O direito a terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e aos equipamentos urbanos e turísticos, ao transporte coletivo, aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura e ao lazer;



- II. A promoção da justiça social, da redução das desigualdades sociais, bem como da erradicação progressiva da pobreza e da exclusão social e digital;
- III. Atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida e às condições favoráveis ao seu aperfeiçoamento como cidadão e membro da comunidade;
- IV. O direito à memória cultural, histórica e social;
- V. O direito ao meio ambiente preservado e sustentável;

Art. 5º - A propriedade cumpre sua função social para a população fixa e flutuante da Estância Balneária do Município de Mongaguá quando, respeitadas as funções sociais da cidade, o uso for compatível com:

- I- A segurança, a saúde e o bem-estar de seus usuários e vizinhos;
- II- O direito universal à moradia digna;

Art 6º - A sustentabilidade do desenvolvimento econômico, social e ambiental corresponde ao desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida, a memória coletiva e a geração de emprego e renda para as presentes e futuras gerações e se realiza mediante:

- I. O desenvolvimento de atividades geradoras de emprego e renda;
- II. A valorização da cidade, como polo turístico e balneário e a oferta de infra-estrutura e serviços que propiciem o bom acolhimento aos turistas;
- III. A evolução equilibrada do crescimento populacional e dos recursos disponibilizados pela cidade, através do setor público e privado;
- IV. O equilíbrio e a harmonia entre a cidade turística e a cidade como local de moradia e desenvolvimento de seus cidadãos.
- V. O asseguramento do equilíbrio entre o ambiente urbano e natural e o aproveitamento dos recursos naturais, sem prejuízo de sua preservação;
- VI. A preservação do patrimônio cultural e ambiental.

Art. 7º - A gestão da política territorial se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, planejamento e execução e pressupõe a implantação de uma cultura de planejamento e gestão que assegure o monitoramento e o acompanhamento do PDSM.

Art. 8º - O desenvolvimento integrado do turismo, presume a mobilização da comunidade e do setor privado, bem como a elaboração de políticas públicas que assegurem a requalificação da estrutura turística municipal praiana e a organização do turismo ecológico, cultural e rural, baseados na preservação do amplo patrimônio ambiental do município e na preparação do cidadão de Mongaguá, como indutor do desenvolvimento.



CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art 9º - A política urbana da Estância Balneária do Município de Mongaguá deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, bem como o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de sua população fixa e flutuante.

Art 10 - São objetivos gerais da política urbana da Estância Balneária do Município de Mongaguá:

- I. Promover o desenvolvimento econômico de forma social e ambientalmente sustentável, buscando aumentar a eficiência econômica da cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para o setor público e privado, inclusive com o aperfeiçoamento administrativo do setor público;
- II. Desenvolver as atividades turísticas como principal base econômica do município;
- III. Proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e paisagístico, fortalecendo a gestão ambiental através de seu efetivo monitoramento e controle ambiental;
- IV. Contribuir para a difusão da memória e identidade coletiva, por intermédio da proteção do patrimônio cultural utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;
- V. Melhorar permanentemente a qualidade da oferta de infra-estrutura, de equipamentos sociais e de serviços públicos, em padrões compatíveis com as necessidades da população fixa e flutuante;
- VI. Adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas áreas mais carentes destes recursos;
- VII. Organizar o uso e a ocupação do solo no território do município e, em particular, em sua área urbana, visando evitar:
 - A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - O parcelamento do solo, a edificação ou o uso, excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura;
 - A instalação de empreendimentos que possam gerar impactos negativos, sem a previsão das soluções correspondentes;
 - A retenção especulativa do imóvel urbano, que resulte sua sub-utilização ou não utilização;
 - A deterioração das áreas urbanizadas;
 - A poluição e degradação ambiental.



- VIII. Promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;
- IX. Estimular o uso adequado dos espaços urbanos e disponibilizar espaços verdes e áreas para lazer, atividades esportivas e culturais;
- X. Preservar os recursos hídricos e as matas ciliares;
- XI. Preservar e induzir a valorização estética e arquitetônica da cidade, propiciando um ambiente acolhedor a seus moradores e visitante;
- XII. Garantir o direito à moradia digna, contribuindo para a consecução dos requisitos mínimos de habitabilidade, higiene e segurança nas habitações;
- XIII. Estimular a regularização fundiária das ocupações irregulares consolidadas, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos moradores e garantindo o acesso aos serviços e equipamentos públicos.
- XIV. Prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua sub-utilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.
- XV. Garantir a acessibilidade universal, entendida como acesso de todos a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;
- XVI. Valorizar o crescimento pessoal do cidadão e a criação de ambiente propício ao desenvolvimento das pessoas e ao convívio familiar;
- XVII. Institucionalizar o planejamento como forma de gestão dos processos de urbanização, considerando a inserção de Mongaguá na Região Metropolitana da Baixada Santista;
- XVIII. Implementar mecanismos de participação da comunidade na gestão urbana da cidade;
- XIX. Incentivar a formação de parcerias e a cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada, em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da cidade ou da preservação do ambiente natural, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano, atendendo às funções sociais da cidade;
- XX. Estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológica, social e ambientalmente adequadas às políticas pública sustentáveis;
- XXI. Buscar a integração e complementaridade das atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócioeconômico do município;
- XXII. Contribuir para a preservação das reservas indígenas e da cultura de seus povos, bem como para a qualidade de vida de seus habitantes.



- XXIII. Garantir a justa distribuição de benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- XXIV. Desenvolver projetos e programas conjuntos com as cidades integrantes da Região Metropolitana da Baixada Santista, visando compartilhar recursos e programas em benefício dos cidadãos de Mongaguá e do atendimento adequado ao fluxo turístico;
- XXV. Adequar os instrumentos de política econômica, tributária, os planos de governo e as propostas orçamentárias aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem estar geral e a fruição dos bens pelos diversos segmentos sociais.
- XXVI. Estimular o intercâmbio de experiências e informações com outros municípios e desenvolver sistemas de informações adequados ao controle e medição das atividades públicas e privadas e à avaliação dos resultados.

TÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art 11 - A política de promoção do desenvolvimento econômico de Mongaguá, sintonizado com o desenvolvimento social, se articula, prioritariamente, ao incentivo ao turismo, tendo por diretriz a valorização dos recursos naturais do município e a promoção da cultura e do artesanato como vocações naturais de seus cidadãos.

Art 12 - Para a consecução desta política serão observadas as seguintes diretrizes:

- I. Conscientizar a população local para a importância do setor turístico como instrumento para o desenvolvimento econômico e social e para a geração de empregos e renda, refletindo na qualidade de vida da população e na preservação do patrimônio natural e cultural.
- II. Promover a preservação e melhoria constante da orla marítima, zelando pelas condições de segurança e bem estar de frequentadores e banhistas, cuidando dos aspectos estéticos e da funcionalidade e adequação dos usos urbanos.
- III. Criar condições e motivar a afluência de turistas durante todo o ano, mediante o incentivo ao turismo ecológico, o fomento às atividades culturais e artesanais e a implantação de eventos regulares nos meses de menor fluxo turístico;



- IV. Fomentar o uso turístico, ecologicamente correto e permitido, do Parque Estadual da Mata Atlântica e das Reservas Indígenas;
- V. Incentivar o turismo receptivo, como instrumento de geração de trabalho e renda e melhoria das condições de vida dos cidadãos.
- VI. Promover a implantação de sinalização turística, seguindo padrões e especificações técnicas padronizadas, com o objetivo de orientar o turista em sua circulação pela cidade e identificar os pontos turísticos relevantes.
- VII. Incentivar a integração de programas turísticos abrangendo outros municípios da Costa da Mata Atlântica.
- VIII. Estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para geração de trabalho e renda, e em especial a criação de cooperativas de artesãos;
- IX. Criar incentivos à ampliação da infra-estrutura turística, envolvendo hotéis, pousadas, restaurantes turísticos, colônias de férias e a melhoria dos pontos de atração turística da cidade, tais como a Plataforma de Pesca, o Parque Ecológico, o Poço das Antas.
- X. Incentivar o desenvolvimento de indústrias médias e pequenas não poluentes, em segmentos econômicos compatíveis com o perfil e a vocação da cidade;
- XI. Apoiar programas de apoio a micro e pequenos empreendimentos na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica e acesso a créditos;
- XII. Estimular a expansão e qualificação do setor de construção civil;
- XIII. Fomentar iniciativas que visem atrair investimentos públicos e privados, nacionais e estrangeiros.
- XIV. Estimular o comércio e a criação de feiras de artes e artesanato, como forma de incentivo ao turismo e meio de geração de renda e trabalho.
- XV. Estimular o desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços, especialmente nas avenidas marginais à rodovia e no Centro do Município.
- XVI. Fomentar as atividades econômicas intensivas em mão de obra, contribuindo para o aumento da oferta de postos de trabalho.
- XVII. Incentivar o desenvolvimento de atividades rurais produtivas, respeitadas as características e os limites da zona rural, bem como a integração com a economia urbana.
- XVIII. Desenvolver relações regionais, nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como com organismos governamentais, no intuito de estabelecer parcerias e convênios de interesse da cidade, obter financiamentos ou serviços de assistência técnica.
- XIX. Orientar as ações econômicas municipais a partir de uma articulação metropolitana para a mediação e resolução dos problemas de natureza supra municipal.
- XX. Modernizar o Código Tributário Municipal.



CAPÍTULO II

DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES SOCIAIS

Art 13 - O desenvolvimento social tem como objetivo priorizar o combate à exclusão social, às desigualdades sociais e à formação da cidadania, adotando ações que promovam e ampliem a melhoria da qualidade de vida dos seus munícipes, atendendo às suas necessidades básicas, garantindo a fruição de bens e serviços que o município oferece e buscando a participação e inclusão de todos os segmentos sociais, sem qualquer tipo de discriminação.

§ único: O exercício destas diretrizes sociais presume a integração das atividades dos vários setores da administração pública e dos programas desenvolvidos, de forma a potencializar as ações públicas de desenvolvimento social e os benefícios dos cidadãos, bem como a redução dos custos para implantação dos programas.

Art 14 - A política social tem como diretrizes:

I. Nas áreas da educação e saúde:

- a) Disponibilizar o pleno atendimento às crianças através de rede de creches, escolas de educação infantil e escolas de ensino fundamental para atendimento da 1^a à 4^a séries, oferecendo um ensino de qualidade e em permanente evolução;
- b) Assumir, oportunamente, em forma programada e planejada, o ensino fundamental correspondente às séries de 5^a a 8^a, de forma a responsabilizar-se pelo atendimento completo do ensino de primeiro grau, respeitando a capacidade de gestão do sistema municipal;
- c) Atuar em colaboração com o Estado para assegurar um ensino de qualidade no ensino médio, bem como para o desenvolvimento do ensino profissionalizante priorizando as áreas de especialidades requeridas pela cidade, como unidade econômica.
- d) Garantir a ampliação da rede física das escolas e creches de acordo com a demanda.
- e) Fomentar a educação ambiental como prática educativa integrada, contínua e permanente em todos os níveis e modalidades de ensino.
- f) Motivar a educação do indivíduo como ser integral, articulando seu desenvolvimento com a cultura e a prática esportiva.



- g) Manter uma rede de atendimento à saúde, priorizando o combate à mortalidade infantil, a atenção à gestante, a medicina preventiva, o controle da saúde pública e o atendimento das emergências;
- h) Articular o atendimento hospitalar requerido, em conjunto com as unidades especializadas disponíveis na Região Metropolitana da Baixada Santista ou na cidade de São Paulo;
- i) Desenvolver um conjunto de especialidades relacionadas às principais demandas médicas do Município, mediante a consolidação do Centro de Especialidades, de forma a disponibilizar estes serviços aos cidadãos no âmbito da cidade.
- j) Distribuir medicamentos aos munícipes, na conformidade dos programas estaduais e federais vigentes, complementando os requerimentos quando necessário.
- k) Promover o desenvolvimento de ações de vigilância sanitária e epidemiológica;
- l) Informatizar as redes municipais de saúde, priorizando o sistema de planejamento da saúde.

II – Na área de infra-estrutura e serviços públicos

- a) Implantar pavimentação nas vias públicas com ausência de infra-estrutura, privilegiando a utilização de pisos drenantes, quando possível, utilizando mecanismos como a Contribuição de Melhoria, quando a pavimentação não ocorra em bairros ocupados por população de baixa renda;
- b) Dotar a cidade da infra-estrutura necessária em iluminação pública, respaldando a concessionária local para o adequado atendimento das demandas de energia residencial, comercial, institucional e industrial.
- c) Articular os sistemas de transportes de passageiros e mercadorias, sistema de trânsito e viário de forma a garantir a eficiência operacional, a segurança e o conforto dos usuários, no transporte coletivo e individual.
- d) Implantar progressivamente, ciclovias para atendimento aos deslocamentos dos cidadãos e com fins turísticos;
- e) Facilitar a interligação entre as áreas residenciais e as áreas ao longo da orla da praia para minimizar o tráfego de passagem na rodovia, contribuindo para a redução de acidentes;
- f) Garantir a fluidez no trânsito e equacionar soluções para o estacionamento de veículos, sobretudo nos meses de grande afluência de turistas;
- g) Prover as facilidades necessárias para a acessibilidade de pessoas com necessidades especiais aos serviços de transporte público, vias públicas, áreas turísticas e aos equipamentos públicos e privados.
- h) Estimular, coordenar e monitorar a utilização do subsolo pelas concessionárias de serviços públicos, bem como a utilização do espaço aéreo por linhas de transmissão de energia e de telecomunicações, prevenindo eventuais efeitos ambientais nocivos à população.
- i) Promover o desenvolvimento do Plano Municipal de Mobilidade Urbana;



- j) Implementar na medida das disponibilidades e consideradas as prioridades o Plano Municipal de Macro-Drenagem.
- k) Desassorear, limpar e manter os cursos d'água, canais e galerias de drenagem.
- l) Respaldar a concessionária local para o pleno atendimento das demandas de água potável a toda população, assegurando a regularidade no fornecimento, mesmo nos períodos de maior fluxo de turistas.
- m) Respaldar a concessionária local durante a implementação das redes de esgotos e estações de tratamento, ampliando a fiscalização para identificação de pontos de lançamento irregular dos esgotos.
- n) Disponibilizar aos munícipes os serviços de coleta, através de sistema de gestão eficaz do sistema de limpeza urbana e a implantação gradativa de sistemas de coleta diferenciada para resíduos domiciliares, hospitalares e procedentes da construção civil;
- o) Implementar o tratamento e o depósito ambientalmente adequado dos resíduos sólidos, priorizando a implementação do aterro sanitário, para melhoria das condições de salubridade no entorno do local atualmente destinado ao destino final do lixo coletado na cidade.
- p) Promover a requalificação e ampliação das instalações destinadas aos serviços funerários.
- q) Interceder junto ao Estado e apoiá-lo, no sentido de propiciar aos cidadãos as condições de segurança pública necessária;
- r) Estimular a promoção de convênios com o governo estadual e Ministério Público para a troca de informações e ações conjuntas na área de prevenção e repressão criminal.
- s) Dotar a Guarda Civil Municipal dos recursos necessários ao bom desempenho de suas funções, e especialmente nas atividades de vigilância e prevenção da violência.
- t) Promover o processo contínuo e constante de modernização da administração e dos serviços públicos, visando a qualidade e a eficiência no atendimento ao cidadão.

III – Na área de cultura, esporte e promoção social.

- a) Universalizar o acesso à produção e fruição de bens e atividades culturais, especialmente a inclusão cultural da população de baixa renda;
- b) Promover o crescimento continuado das atividades de formação cultural disponibilizadas pela municipalidade, incentivando a participação dos jovens e crianças e prestigiando a formação de talentos e as diversas manifestações culturais, como o balé, a música, as artes plásticas e a produção artesanal.
- c) Promover o aperfeiçoamento e a valorização contínua dos profissionais da área da cultura, como artistas e artesãos, fomentando a divulgação e a comercialização de seus produtos artísticos.
- d) Garantir os espaços e instrumentos necessários à criação e produção cultural;



- e) Estimular a ocupação cultural dos espaços da cidade e promover a recuperação e preservação do patrimônio cultural do município.
- f) Valorizar e estimular o uso, a conservação e o restauro do patrimônio arquitetônico, garantindo a compatibilidade dos usos da edificação com a preservação cultural.
- g) Incentivar a participação popular na pesquisa, preservação e promoção do patrimônio cultural;
- h) Viabilizar e promover a instalação de um centro da memória da cidade, favorecendo a preservação e a documentação organizada e sistematizada de sua identidade, história e cultura;
- i) Incentivar a cultura popular desenvolvida diretamente pela comunidade, em suas diversas manifestações;
- j) Apoiar e garantir as manifestações de culturas étnicas, como a indígena e a caiçara;
- k) Estabelecer programas de cooperação com agentes públicos e/ou privados, visando à promoção cultural.
- l) Incentivar e valorizar iniciativas experimentais, inovadoras e transformadoras em todos os segmentos sociais e grupos etários.
- m) Articular a ação cultural ao conjunto das ações públicas votadas para a inclusão social, especialmente as educacionais;
- n) Promover a implantação de programas estruturantes de esporte e lazer, voltados para o fortalecimento da cidadania.
- o) Fomentar a ampliação e otimização da capacidade de atendimento dos equipamentos esportivos municipais;
- p) Descentralizar as práticas esportivas, mediante a adequação das quadras esportivas localizadas nas zonas residenciais e a implementação de programas de difusão das modalidades esportivas junto às crianças e jovens.
- q) Promover o desenvolvimento dos atletas nas várias modalidades esportivas, fomentando a organização de competições e maximizando o uso da rede pública dos equipamentos esportivos;
- r) Direcionar as atividades de promoção social da Prefeitura, visando o apoio ao cidadão em situações emergenciais ou de carência, sem prejuízo do objetivo maior da busca do desenvolvimento e da independência econômica do cidadão carente;
- s) Estabelecer a família e os segmentos mais sujeitos a risco social e pessoal como eixos programáticos da ação de promoção social;
- t) Atuar em forma preventiva, no que se refere a processos de exclusão social;
- u) Articular com outros níveis de governo e entidades beneficentes da sociedade civil o desenvolvimento de programas e projetos de assistência social;
- v) Desenvolver programas de caráter sócio-educativo, voltados a crianças e adolescentes, direcionados ao exercício da cidadania, à ampliação do universo cultural e ao fortalecimento dos convívios familiares e sociais.



- w) Promover atividades visando o desenvolvimento das potencialidades dos portadores de necessidades especiais e sua participação na vida social e econômica;
- x) Promover a implantação integral do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

SEÇÃO II

DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

Art.15 – O desenvolvimento das políticas habitacionais será feito segundo os seguintes objetivos:

- I. Garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta na medida do crescimento da infra-estrutura e melhorando as condições de habitabilidade sobretudo da população de baixa renda;
- II. Estimular a participação da iniciativa privada e dos moradores na solução dos problemas habitacionais e nos programas de melhoria de qualidade de vida;
- III. Garantir a sustentabilidade econômica, social e ambiental nos programas habitacionais e de regularização fundiária.
- IV. Articular as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, para otimizar recursos e equacionar as carências identificadas.
- V. Estabelecer parâmetros habitacionais para a população de baixa renda que assegure, a disponibilidade de condições de higiene e salubridade adequadas e condições de habitabilidade e acesso aos serviços públicos.

Art 16 - Para alcançar estes objetivos serão adotadas as seguintes diretrizes:

- I. Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais irregulares;
- II. Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para regularizar sua propriedade ou ocupação e para produzir ou melhorar sua moradia;
- III. Garantir o incentivo e o apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, como cooperativas e associações comunitárias de autogestão na execução de programas habitacionais;
- IV. Incentivar soluções econômicas compatíveis com a renda da população, para promover o acesso à moradia ou a melhoria das condições de habitabilidade, que possam contemplar o aluguel social, a auto-gestão, as cooperativas de crédito, o financiamento de materiais de construção e outras soluções disponíveis.



- V. Incentivar o uso dos instrumentos disponibilizados pelo Estatuto da Cidade, para promover a regularização da ocupação irregular e a obtenção do domínio ou da concessão de uso do imóvel urbano destinado à residência familiar.
- VI. Motivar o uso dos espaços vazios, em zonas residenciais que contem com infra-estrutura urbana, capaz de suportar o adensamento.
- VII. Impedir a ocorrência de novas ocupações irregulares em áreas de proteção ambiental ou áreas públicas destinadas ao uso do povo ou a intervenções urbanísticas.
- VIII – Articular as ações no campo da habitação de interesse social com as ações de promoção social, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas.
- IX .Identificar alternativas habitacionais para a população que ocupa áreas de riscos ou áreas de proteção ambiental.
- X. Estimular a produção pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas à população de baixa renda.
- XI .Preservar e valorizar as áreas residenciais, em suas características predominantes, evitando medidas ou ações que possam deteriorar as condições existentes de habitabilidade e convivência.
- XII Estimular a existência de associações de bairros e o aumento da convivência entre os moradores, promovendo eventos e disponibilizando espaços públicos, equipamentos e atividades que contribuam para esta convivência.

CAPÍTULO III

DO DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL

Art 17 – O desenvolvimento do meio ambiente objetiva garantir a todos o direito ao ambiente ecologicamente equilibrado e, em especial, valorizar o meio ambiente e a preservação do verde, como atração turística da cidade e fator de ativação econômica da cidade.

Art 18 – O desenvolvimento do meio ambiente é orientado pelas seguintes diretrizes:

- I. Promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental.
- II. Garantir a integridade do patrimônio ecológico, genético e paisagístico, bem como a preservação das áreas de proteção ambiental e da reserva natural da Mata Atlântica e da Mata de Restinga;



- III. Promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente.
- IV. Proteger as áreas de mananciais e as margens dos rios, impedindo ou racionalizando as ocupações antrópicas.
- V. Valorizar e incentivar o desenvolvimento da consciência ecológica da população e dos turistas, promovendo a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, particularmente na rede pública de ensino municipal.
- VI. Recuperar e preservar a qualidade dos rios que cruzam o município e melhorar a qualidade das águas no mar, através da implementação dos programas de coleta e tratamento de esgotos.
- VII. Incentivar a criação, a gestão e o monitoramento de parques municipais e ecológicos e a preservação natural das reservas indígenas.
- VIII. Promover a efetiva implantação das áreas verdes previstas em loteamentos e conjuntos habitacionais.
- IX. Promover programas de arborização nas vias públicas e incentivar programas similares nas propriedades privadas.
- X. Disciplinar o uso das áreas verdes, com vistas ao desenvolvimento de atividades culturais, esportivas, turísticas e de recreação, compatibilizando-o com a preservação e manutenção da vegetação.
- XI. Impedir ou restringir a ocupação urbana em áreas frágeis de baixadas e encostas, impróprias à urbanização, bem como em áreas de notável valor paisagístico.
- XII. Preservar a limpeza e a balneabilidade das praias.
- XIII. Promover a criação de instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados.
- XIV. Compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação ambiental.
- XV. Articular a proteção ambiental através do macro zoneamento e observadas as diretrizes do Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro.
- XVI. Estimular a participação da iniciativa privada nas atividades de preservação ambiental, na gestão de parques ou reservas e no desenvolvimento de pesquisas.
- XVII. Participar e integrar as ações do Comitê de Bacias Hidrográficas da Baixada Santista sobre a gestão dos recursos hídricos da região.

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



Art. 19 – Para atender às funções econômicas, ambientais e sociais do Município, o território municipal será ordenado de modo a possibilitar o desenvolvimento harmônico e simultâneo da urbanização, da implantação de infra-estrutura e dos equipamentos e serviços urbanos, sempre respeitando o uso sustentável dos recursos naturais e a qualidade de vida dos moradores.

Art. 20 – O ordenamento do território far-se-á através do processo de planejamento contínuo dos investimentos públicos e privados em infra-estrutura urbana, de planos setoriais e da regulação e controle do parcelamento, do uso e da ocupação do solo.

Art. 21 – Para a definição de parâmetros, índices urbanísticos e instrumentos de intervenção urbana, a regulação do parcelamento e do uso do solo e da intensidade da ocupação do solo considerará:

- I- A capacidade de sustentação ambiental;
- II- O patrimônio ambiental e cultural;
- III- A segurança individual e coletiva;
- IV- A qualidade de vida;
- V- A oferta suficiente ou projetada de infra-estrutura e equipamentos urbanos;
- VI- A necessidade de equilíbrio entre os diferentes usos do solo, de modo a evitar os grandes deslocamentos entre moradia, emprego e serviços, assim como a segregação social.

Art 22 - As principais diretrizes que devem orientar o ordenamento territorial são as seguintes:

- I. Incentivar o desenvolvimento econômico e social de Mongaguá, sem comprometer a qualidade ambiental e a preservação das reservas ecológicas;
- II. Garantir o equilíbrio entre o assentamento residencial e a disponibilidade de infra-estrutura e de equipamentos urbanos, mediante o controle das densidades de ocupação do território, compatibilizando os diversos usos, de forma a evitar incômodos de usos não residenciais com os residenciais.
- III. Valorizar a área turística e a orla marítima, as reservas indígenas, a Mata Atlântica, o Parque Estadual da Serra do Mar e a área rural como fatores de atração dos turistas e de ativação econômica da cidade, contribuindo para a geração de renda e trabalho.
- IV. Revitalizar as áreas centrais, permitindo que este espaço desempenhe o papel histórico, cultural e simbólico que lhe cabe e garantindo-lhe condições de adequada ambiência e funcionalidade.
- V. Reduzir as restrições ao assentamento de atividades econômicas, com vistas a ampliar as oportunidades de geração de renda e emprego no território municipal, resguardada a qualidade ambiental e o bem estar da população;



- VI. Contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade, sobretudo nas áreas ocupadas pela população de mais baixo poder aquisitivo;
- VII. Estimular as atividades de comércio, serviços e industriais de baixo impacto ambiental, incentivando a desconcentração destas atividades, de forma a reduzir a necessidade de deslocamento da população;
- VIII. Criar condições favoráveis para que a cidade possa suportar adequadamente o afluxo de turistas nos períodos de média e alta temporada e nos feriados prolongados, disponibilizando a infra-estrutura e os serviços necessários, através da implementação de programas sazonais que permitam à cidade atender às demandas complementares geradas nestas ocasiões.
- IX. Melhorar a qualidade e eficácia dos elementos de identificação dos logradouros e a orientação para a sua acessibilidade, por veículos e pedestres.
- X. Criar e manter de um sistema de informações geo-referenciados, com dados sobre parcelamento, uso e ocupação do solo para subsidiar a gestão do ordenamento territorial.
- XI. Priorizar a acessibilidade cidadã, que privilegia os pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida, sobre o transporte motorizado;
- XII. Reduzir a necessidade de deslocamentos e facilitar a interligação entre as áreas residenciais e a área turística, minimizando o impacto do tráfego de passagem na rodovia e contribuindo para a redução de acidentes.
- XIII. Garantir a fluidez do trânsito e equacionar soluções para o estacionamento de veículos, sobretudo nos meses com grande afluência de turistas.
 - XIV. Disponibilizar os serviços de transporte público e escolar necessários, otimizando a utilização dos recursos disponíveis.
 - XV. Promover a implementação de sistema cicloviário, para deslocamento da população e com fins turísticos.
 - XVI – Incentivar a proteção, recuperação e desenvolvimento do patrimônio ambiental e cultural de interesse do município.
 - XVII – Preservar e proteger as áreas de uso estritamente residencial.
 - XVIII – Valorizar as áreas verdes, incentivar programas de arborização e a disponibilização de espaços urbanos para a realização de atividades esportivas, sociais e culturais.

CAPÍTULO II

DAS MACROÁREAS

Art 23 - As Macroáreas fixam as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.



§ Único: Cada uma das macroáreas é subdividida em macrozonas, para as quais são instituídas diretrizes específicas de uso e ocupação do solo ou de preservação ambiental.

Art 24 - O território do Município é dividido em três Macroáreas principais, delimitadas no Mapa 1, integrante desta lei, a saber:

Macroárea de Urbanização Preferencial: corresponde à porção urbanizada do território, com diferentes graus de consolidação, contando com infra-estrutura básica e serviços públicos e privados.

Macroárea de Transição Urbano - Rural: corresponde a áreas destinadas à originalmente à produção rural ou que apresentam cobertura vegetal significativa, mas que se encontram em processo de transição de ocupação, com a instalação progressiva de usos urbanos.

Macroárea Ambiental: corresponde às áreas de preservação ambiental protegidas, fiscalizadas, administradas e regulamentadas por legislação estadual e federal, correspondendo às áreas ocupadas pelo Parque Estadual da Serra do Mar, pela Reserva Indígena do Itaóca e pela Reserva Indígena do Aguapeú.

§1º - As Macroáreas de Urbanização Preferencial e de Transição Urbano-Rural encontram-se dentro do perímetro urbano do Município de Mongaguá.

§2 – A Macroárea Ambiental encontra-se fora do perímetro urbano do Município de Mongaguá.

Art. 25 - As diretrizes de uso e ocupação das macroáreas são:

- I. para a **Macroárea de Urbanização Preferencial:**
 - a) Incentivar, qualificar e direcionar a ocupação urbana, compatibilizando a infra-estrutura disponível e as demandas identificadas, tendo presente a melhoria permanente da qualidade de vida e a implantação prioritária e equilibrada de equipamentos urbanos e comunitários;
 - b) O estímulo à utilização de imóveis não edificados, sub-utilizados e não utilizados;
 - c) A criação de condições favoráveis ao desenvolvimento das atividades econômicas e turísticas e à geração de emprego e renda;
 - d) A instalação de usos múltiplos, desde que atendidos os requisitos de instalação.

- II. para a **Macroárea de Transição Urbano - Rural:**
 - a) A contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação sócioambiental
 - b) A manutenção e preservação das características das áreas rurais e agrícolas existentes;



- c) A viabilidade do parcelamento urbano sob a forma de chácaras de recreio, bem como a manutenção das áreas existentes, com esta forma de ocupação;
- d) A ocupação dos loteamentos aprovados e não implantados localizados nesta macroárea, desde que aprovado o licenciamento ambiental correspondente.
- e) O desenvolvimento econômico e social sustentável;
- f) O incentivo do desenvolvimento do turismo rural e ecológico.

III. Para a **Macroárea Ambiental**:

- a) A proteção dos recursos naturais;
- b) A recuperação das áreas ambientalmente degradadas;
- c) A garantia do bem estar da população indígena e a preservação da sua cultura;
- d) O desenvolvimento de atividades turísticas e de pesquisa, permitidas pela legislação aplicável.

CAPÍTULO III
DO MACROZONEAMENTO

Art 26 - O Macrozoneamento tem por finalidade definir orientações estratégicas de planejamento do crescimento da cidade e das políticas públicas, programas e projetos, em áreas diferenciadas do território municipal, visando o equacionamento de sua problemática ambiental, urbanística, turística e sócio-econômica, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

Art 27 - Para a estruturação, qualificação e ordenamento territorial, as macroáreas do município ficam divididas em macrozonas, como indicado nos artigos seguintes.

Art 28 - A Macroárea de Urbanização Preferencial apresenta diferentes graus de consolidação e de disponibilidade de infra-estrutura e serviços públicos e privados, destinando-se a concentrar o adensamento urbano, sendo subdividida em:

- I. Macrozona de Urbanização Turística;
- II. Macrozona de Urbanização Central;
- III. Macrozona de Urbanização Consolidada;
- IV. Macrozona de Urbanização em Consolidação;



§ Único: Os perímetros das macrozonas constantes da Macroárea de Urbanização Preferencial estão assinalados no Mapa II e são descritos no Anexo 1 (deve ser inserido um anexo, com a delimitação detalhada das zonas urbanas).

Art 29 - A Macroárea de Transição Urbano - Rural é destinada prioritariamente para as atividades agrícolas, de pecuária, turismo e lazer rural e ecológico, abrangendo as seguintes macrozonas:

- I. Macrozona de Ocupação Sustentável;
- II. Macrozona de Ocupação Restrita;

§ Único: Os perímetros das macrozonas constantes da Macroárea de Transição Urbano-Rural estão assinalados no mapa II e são descritos no anexo I.

Art 30 - A Macroárea Ambiental é composta, predominantemente, por áreas protegidas por lei, correspondendo ao Parque Estadual da Serra do Mar, as Reservas Indígenas e os Morros tombados pelo Condephaat, abrangendo as seguintes macrozonas:

- I. Macrozona de Preservação Permanente.
- II. Macrozona Indígena.

§ Único: Os perímetros constantes da Macroárea Ambiental estão assinalados no mapa II e são descritos no anexo 1.

SEÇÃO I

DA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL

Subseção I

Da Macrozona de Urbanização Turística

Art. 31 - A Macrozona de Urbanização Turística, corresponde a áreas próximas à orla marítima, onde há ocupação predominante para fins turísticos e de moradias de veraneio, com uso sazonal, apresentando condições excepcionais de urbanização, e que se encontra em processo de verticalização e adensamento construtivo.

Art 32 - As diretrizes a serem seguidas na Macrozona de Urbanização Turística, são as seguintes:



- I. Ordenar, expandir e estimular o crescimento urbano, desenvolvendo o potencial turístico e estimulando o desenvolvimento econômico;
- II. Controlar a expansão de novas edificações, evitando a saturação da infra-estrutura urbana, nas áreas mais comprometidas;
- III. Estimular o adensamento construtivo em áreas melhor servidas de infra-estrutura urbana.
- IV. Preservar e proteger as áreas destinadas para fins turísticos;
- V. Estimular a instalação de equipamentos e infra-estrutura turística, tais como hotéis, pousadas, restaurantes e agências de turismo receptivo;
- VI. Ordenar os usos não residenciais e compatibilizá-los com os usos residenciais e de veraneio;
- VII.- Contribuir para a preservação das praias e a melhoria contínua das condições de balneabilidade.
- VIII- .Estimular o desenvolvimento de projetos urbanísticos na orla marítima.
- IX - Requalificar os espaços urbanos e da orla marítima, restringindo o estacionamento de veículos na orla e racionalizando a ocupação por quiosques e os espaços para lazer.

Subseção II

Da Macrozona de Urbanização Central

Art 33 - Compreende áreas cujo processo de ocupação e parcelamento do solo ocorreu no início do século XX, localizada entre a orla marítima e o Parque Estadual da Serra do Mar e que concentram todos os diferentes tipos de uso de solo, como edifícios públicos e as atividades comerciais e de serviços, ao lado do uso residencial e de veraneio, contando com todos os serviços públicos disponibilizados pela Prefeitura.

Art 34 - As seguintes diretrizes devem prevalecer na Macrozona de Urbanização Central:

- I. Estimular a diversidade de uso, bem como a concentração das atividades comerciais, culturais e de lazer, privilegiando as facilidades de acesso por transporte público e particular;
- II. Estimular a ocupação residencial para melhor aproveitamento da infra-estrutura disponível e parcialmente ociosa, em função das características dos principais usos verificados na região central.
- III. Incentivar a criação de espaços para estacionamento de veículos;
- IV. Orientar e regular o processo de verticalização e adensamento construtivo, promovendo o reordenamento do uso e ocupação do solo.
- V. Compatibilizar o uso comercial e de serviços da zona central, com os usos residenciais e turísticos, controlando os impactos indesejáveis dos empreendimentos na região.
- VI. Motivar seu desenvolvimento como pólo de turismo comercial, cultural e de lazer.



VII.Requalificar e reorganizar a área comercial.

VIII.Desenvolver programa de arborização e a disponibilização de espaços para eventos culturais, artísticos e de lazer.

IX.Controlar as pressões urbanas sobre a Mata Atlântica, em função da proximidade do centro ao Parque Estadual da Mata Atlântica.

Subseção III

Da Macrozona de Urbanização Consolidada

Art 35 - São áreas com alto índice de urbanização, boa disponibilidade de infra-estrutura e equipamentos urbanos e baixo índice de verticalização, apresentando ocupações comerciais, de serviços e indústria, bem como residências destinadas a moradores fixos e para uso de veraneio.

Art 36 - Deverão ser seguidas nestas áreas as seguintes diretrizes principais:

- I. Complementar, quando necessário, a implementação da infra-estrutura urbana, assim como a instalação de equipamentos urbanos, visando aumentar o bem estar da população;
- II. Estimular a ocupação ordenada dos espaços disponíveis, sempre e quando as áreas contem com infra-estrutura suficientes e possam ser adensadas;
- III. Ordenar os usos não residenciais e compatilizá-los como os usos residenciais, de forma a minimizar os impactos de usos não residenciais na macrozona;
- IV. Evitar a degradação da urbanização existente, procedendo, quando for o caso, à regularização e qualificação das áreas de interesse social e garantindo meios para evitar novas ocupações irregulares e invasões.
- V. Incentivar a criação de áreas verdes, os programas de arborização e a disponibilização de espaços urbanos para a realização de atividades esportivas, sociais e culturais;
- VIII .Requalificar, ordenar e reorganizar os núcleos comerciais, de serviços e as áreas industriais existentes na macrozona;
- IX.Incentivar a criação de espaços para o estacionamento de veículos nas áreas comerciais.
- X. Criar condições que facilitem a mobilidade urbana dentro da macrozona, através do adequado transporte público e privado.
- XI. Ordenar os processos de adensamento e verticalização em andamento.
- XII Estimular a instalação de atividades de comércio e serviços de caráter regional ao longo da avenida marginal à rodovia.



Subseção IV

Da Macrozona de Urbanização em Consolidação

Art 37 - Correspondem a áreas em processo de urbanização, com infra-estrutura e equipamentos urbanos insuficientes, sendo ocupada basicamente por residências destinadas a moradores fixos e por edificações comerciais de caráter local.

Art 38 - São as seguintes as diretrizes aplicáveis na Macrozona de Urbanização em Consolidação:

- I. Consolidar o processo de urbanização em marcha, dotando a zona da necessária infra-estrutura e complementando a instalação de equipamentos urbanos na região.
- II. Controlar a expansão do processo de ocupação do solo de forma a evitar a ocupação ambientalmente inadequada.
- III. Evitar a degradação da urbanização existente, procedendo, quando for o caso, à regularização e qualificação das áreas de interesse social e garantindo meios para evitar novas ocupações irregulares e invasões.
- IV. Incentivar a criação de áreas verdes, a implementação de programas de arborização e a destinação de espaços públicos ou privados para a realização de atividades sociais, esportivas e culturais.
- V. Garantir meios para a proteção das áreas de preservação permanentes existentes na macrozona.
- VI. Motivar a implantação de atividades comerciais, industriais e de serviços que disponibilizem empregos e motivem atividades econômicas capazes de estimular a valorização da zona.
- VII. Requalificar, ordenar e reorganizar os núcleos comerciais e áreas industriais existentes.
- VIII. Estimular o desenvolvimento de projetos habitacionais destinados à população de baixa renda, em locais e forma compatíveis com as ocupações existentes e a preservação ambiental.
- IX. Criar condições que facilitem a mobilidade urbana dentro da macrozona, através do adequado transporte público e privado.

SEÇÃO II

DA MACROÁREA DE TRANSIÇÃO URBANO - RURAL

Subseção I

Da Macrozona de Ocupação Sustentável



Art 39 - A Macrozona de Ocupação Sustentável caracteriza-se por estar em processo de transição que gradativamente consolida usos urbanos, pela ocupação por chácaras de recreio, em conjunto com atividades rurais.

Art 40 - As diretrizes que devem prevalecer na Macrozona de Ocupação Sustentável estão discriminadas a continuação:

- I. Consolidar a tendência de conversão das áreas rurais em chácaras de recreio, também como estratégia de preservação do Parque Estadual da Serra do Mar e das Reservas Indígenas, incentivando processos de preservação e recomposição do ambiente natural;
- II. Compatibilizar a preservação ambiental com o uso econômico das propriedades rurais, envolvendo atividades de cultivo, criação de animais, piscicultura e turismo rural.
- III. Preservar a integridade das áreas que registrem produções agrícolas e típicas do meio rural e contribuam para o atendimento de demandas localizadas no município ou fora dele;
- IV. Controlar e fiscalizar o uso adequado das chácaras e áreas rurais e coibir as ocupações irregulares.
- V. Motivar a integração urbano–rural, incentivando o consumo dos produtos agrícolas e outros provenientes do meio rural pela cidade e promovendo programas educacionais de preservação ambiental e valorização do meio rural, sobretudo junto às escolas municipais.
- VI. Incentivar o desenvolvimento de atividades agro-industriais, fomentando a pequena agroindústria familiar e a realização de programas como hortas comunitárias, nas escolas e nos bairros populares.
- VII. Estimular a preservação de rios, córregos e nascentes, bem como o plantio de espécies nativas nas cercanias.
- VIII. Disponibilizar assessoria técnica aos agricultores e criadores e motivar a formação de cooperativas rurais ou agro-industriais.
- IX – Incentivar as atividades de recreação e de turismo compatíveis com a conservação ambiental.
- X – Preservação das áreas de matas significativas existentes.
- XI – Incentivar a criação de áreas públicas ou privadas de preservação ambiental, em áreas significativas cobertas com Mata Atlântica, assegurando os recursos e mecanismos de gestão necessários, mediante convênios com organismos estaduais, federais ou privados.

Subseção II

Da Macrozona de Ocupação Restrita

Art 41 – A Macrozona de Ocupação Restrita corresponde a áreas com loteamento aprovado, porém sem abertura de vias públicas e sem a implantação de infra-estrutura urbana, ocupada basicamente por Mata de



Restinga e Mata Atlântica, protegidas pelo Decreto Lei Federal nº 750/1.993, nas quais devem ser estabelecidos critérios de controle de urbanização, de forma que o processo de uso e ocupação do solo seja acompanhado de provimento de infra-estrutura urbana, bem como da preservação do meio ambiente.

Art 42 – A delimitação da Macrozona de Ocupação Restrita tem como diretrizes:

- I. O controle da expansão do processo de ocupação do solo, através do prévio licenciamento ambiental, de forma a evitar a ocupação ambientalmente inadequada.
- II. Compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável;
- III. Controlar e fiscalizar a invasão e a ocupação irregular dos lotes;
- IV. Evitar a ocupação de áreas inundáveis;
- V. Preservar os leitos ferroviários desativados e as respectivas áreas contíguas não edificáveis, destinando estes espaços preferencialmente para projetos paisagísticos ou usos turísticos e de lazer.
- VI. Preservar as áreas ocupadas por mata atlântica e cuja ocupação não possa ser contemplada com o licenciamento ambiental.
- VII. Incentivar a criação de áreas públicas ou privadas de preservação ambiental, em áreas significativas cobertas com Mata Atlântica, assegurando os recursos e mecanismos de gestão necessários, mediante convênios com organismos estaduais, federais ou privados.

SEÇÃO III

DA MACROÁREA AMBIENTAL

Subseção I

Da Macrozona de Preservação Permanente

Art 43 - Corresponde às áreas de preservação da natureza, protegidas por legislação estadual e administradas pelo Instituto Florestal do Estado de São Paulo, correspondendo às áreas ocupadas pelo Parque Estadual da Serra do Mar.

Art 44 - Aplicam-se a Macrozona de Preservação Permanente, as diretrizes a seguir expressas:

- I. Preservar a diversidade biótica e os ecossistemas, servindo como fonte de dispersão e referência para a recomposição de áreas degradadas.
- II. Controlar e fiscalizar permanentemente as áreas a serem protegidas.



- III. Desenvolver a consciência ecológica e de preservação junto à população permanente, sazonal e os turistas em geral.
- IV. Estimular o desenvolvimento de pesquisas e programas preservacionistas, em conjunto com Organizações Não Governamentais, Universidades e Institutos de Pesquisas;
- V. Fomentar o turismo ecológico monitorado, incentivando a organização de trilhas permanentes, a preservação paisagística, o conhecimento da flora e fauna e as iniciativas preservacionistas.
- VI. Promover o desenvolvimento de programas preservacionistas e convênios de pesquisas ambientais, em conjunto com organizações não governamentais, universidades e institutos de pesquisas;
- VII. Estimular a recuperação dos ecossistemas e áreas degradadas.

Subseção II

Da Macrozona Indígena

Art 45 – Corresponde às áreas ocupadas pela Reserva Indígena do Aguapeú e Reserva Indígena do Itaóca, localizadas no Município de Mongaguá e assinaladas no Mapa 1.

Art 46 - Serão observadas as seguintes diretrizes nas Zonas de Reservas Indígenas

- I. Preservar os hábitos de vida e a cultura das populações indígenas;
- II. Estimular os hábitos que preservem o meio ambiente e os ecossistemas originais;
- III. Disponibilizar à população indígena os serviços públicos da Prefeitura, sobretudo nos campos da saúde e da educação;
- IV. Contribuir para uma integração entre as comunidades indígenas e entre estas e a comunidade de Mongaguá, com respeito mútuo aos hábitos e costumes próprios de cada grupo.
- V. Valorizar a produção artesanal indígena e criar espaços que favoreçam a comercialização de seus produtos;
- VI. Incentivar a realização de visitas programadas conjuntamente, às aldeias indígenas, orientando as atividades turísticas e preservando a identidade e os costumes locais.
- VII. Estimular a recuperação e a utilização sustentável, para fins turísticos, da antiga linha ferroviária de “decauville” e do casario da antiga fazenda da FEPASA.

CAPÍTULO IV

DAS ZONAS ESPECIAIS



Art 47 - As Zonas Especiais compreendem porções do território municipal, com destinações específicas, que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo, diferenciando-se ou sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS
- II. Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA
- III. Zonas Especiais de Interesse Comercial – ZEIC
- IV. Zonas Especiais de Desenvolvimento Industrial – ZEDI
- V. Zonas Especiais de Interesse Turístico e Cultural – ZEITUC;

§ 1º: A delimitação e os parâmetros urbanísticos para as zonas especiais serão definidos em legislação específica, que regulamentará cada uma das classes nomeadas nos incisos de I a V.

§ 2º: As leis referidas no parágrafo anterior deverão estabelecer diretrizes para compatibilização entre diferentes classes de zonas especiais, na hipótese de sobreposição das mesmas.

SEÇÃO I

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art 48 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são áreas do território municipal, públicas ou privadas, destinadas, primordialmente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção e manutenção de habitação de interesse social – HIS, incluindo a recuperação de imóveis degradados, bem como a implantação prioritária de infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários, visando a melhoria da qualidade de vida da população.

§ único – Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos que se realiza através de promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50 m² (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;

Art 49 - As zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS subdividem-se em duas categorias na seguinte conformidade:



- I. ZEIS A: áreas públicas ou privadas ocupadas por população de baixa renda familiar, apresentando ocupação, parcelamentos e loteamentos irregulares ou clandestinos, onde exista interesse público em se promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a legalização do parcelamento do solo e a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social – HIS, incluindo a implantação de equipamentos públicos, sociais e culturais, espaços públicos e comércio e serviços de caráter local;
- II. ZEIS B: áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, que por sua localização e características sejam de interesse para a promoção de Habitação de Interesse Social – HIS, incluindo a implantação de equipamentos públicos, sociais e culturais, espaços públicos e comércio e serviços de caráter local.

Art 50 - O Executivo Municipal poderá criar mecanismos de incentivo visando a construção de HIS em ZEIS.

SEÇÃO II

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art 51 - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental, ZEIA, correspondem a espaços que, por sua localização, geomorfologia, vegetação, hidrologia ou outra característica especial, mereçam ser preservados, recuperados ou modificados, com o objetivo de manter e melhorar, a qualidade do meio ambiente.

Art 52 - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA subdividem-se em três categorias, na seguinte conformidade:

- I. ZEIA A: áreas verdes, parques e unidades de conservação públicas ou privadas, situados na Macroárea de Urbanização Preferencial ou de Transição Urbano-Rural, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;
- II. ZEIA B: áreas públicas ou privadas que apresentam vegetação significativa e preservada, protegidas com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental;
- III. ZEIA C: áreas públicas ou privadas degradadas, que devam ser recuperadas de forma a garantir o equilíbrio ambiental.

Art 53 - O Executivo Municipal poderá criar mecanismos de incentivo visando à preservação das ZEIA.



SEÇÃO III

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE COMERCIAL

Art 54 - As Zonas Especiais de Interesse Comercial – ZEIC são áreas do território municipal consolidadas ou em consolidação como corredores comerciais ou centros comerciais e de prestação de serviços, cujo objetivo é o fomento das atividades econômicas e do turismo, através da requalificação urbanística e da criação de condições que favoreçam o acesso e a mobilidade urbana..

§ Único: Lei específica poderá estabelecer normas de uso e ocupação do solo, assim como definir incentivos para estimular o desenvolvimento de atividades compatíveis com as características desta zona, entre as quais atividades culturais e de lazer.

Art 55 - Nas ZEIC serão desenvolvidos programas e projetos de desenvolvimento integrado, de forma ordenar, expandir e estimular o potencial comercial com o desenvolvimento sustentável da área onde está localizada.

Art 56 - O Executivo Municipal poderá criar mecanismos de incentivo visando ao desenvolvimento das ZEIC.

SEÇÃO IV

DAS ZONAS ESPECIAIS DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL

Art 57 - As Zonas Especiais de Desenvolvimento Industrial – ZEDI caracterizam-se por permitir a instalação de atividades industriais de pequeno e médio porte, com baixo impacto ambiental, observando-se a compatibilidade com os usos não industriais existentes no entorno;

§ Único: As Zonas Especiais de Desenvolvimento Industrial poderão ser delimitadas nas Macrozonas de Urbanização Consolidada e de Urbanização em Consolidação.

Art 58 - Nas ZEDI serão incentivados programas e projetos de desenvolvimento integrado, de forma a ordenar, expandir e estimular o potencial industrial em forma compatibilizada com o desenvolvimento sustentável das áreas pertinentes.

Art 59 - As indústrias instaladas e a serem instaladas no município, não devem ser poluentes e devem adotar medidas de mitigação dos impactos ambientais nocivos.



Art 60 - Com o intuito de gerar empregos e renda e causar o desenvolvimento econômico da cidade, o Executivo Municipal poderá criar mecanismos de incentivo, visando o desenvolvimento das ZEDIs.

SEÇÃO V

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO E CULTURAL

Art 61 - As Zonas Especiais de Interesse Turístico e Cultural – ZEITUC são áreas do território municipal, públicas ou privadas, destinadas ao desenvolvimento e implantação de infraestrutura, equipamentos, atividades turísticas e culturais, com o objetivo de valorizar o desenvolvimento turístico local.

§ Único: Lei específica poderá estabelecer normas de uso e ocupação do solo, assim como definir incentivos para estimular a permanência ou o desenvolvimento de atividades compatíveis com as características desta zona.

Art 62 - Nas ZEITUC serão desenvolvidos programas e projetos de desenvolvimento integrado, de forma ordenar, expandir e estimular o potencial turístico com o desenvolvimento sustentável da área onde está localizada.

Art 63 - O Executivo Municipal poderá criar mecanismos de incentivo visando ao desenvolvimento das ZEITUC.

CAPÍTULO V

DA MOBILIDADE URBANA

Art 64 - A Mobilidade Urbana contempla as ações ligadas a articulação, qualificação e a integração dos componentes estruturadores da mobilidade – trânsito, transporte, sistema viário – de forma a assegurar melhores condições de deslocamento de pessoas e de cargas e mercadorias, considerando a melhor relação custo – benefício social, priorizando:

- I. A melhoria da qualidade de vida da população por meio de condições adequadas de acessibilidade e transporte;
- II. A redução das necessidades de deslocamento com a melhor distribuição dos serviços e equipamentos públicos e comunitários, bem como dos estabelecimentos comerciais e geradores de emprego;
- III. A busca da eficiência e da redução dos custos na operação da cidade, em benefício das suas atividades econômicas e sociais;



- IV. A suficiência dos meios adequados de mobilidade urbana, nos períodos de grande afluxo de turistas;
- V. O pedestre em relação ao transporte motorizado e o transporte coletivo face ao transporte individual.

Art. 65 – A Mobilidade Urbana, observará as prioridades estabelecidas no dispositivo anterior e presume a elaboração do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, que terá por base as seguintes diretrizes, em cada um de seus componentes estruturadores:

I. Transporte:

- a) garantir a eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental no sistema de transporte coletivo;
- b) promover a integração das redes de transporte e de deslocamentos de modo a aumentar a eficiência da mobilidade;
- c) qualificar a ambiência urbana das vias públicas utilizadas pelo sistema de transporte coletivo;
- d) ampliar as áreas servidas por transporte coletivo;
- e) qualificar o sistema de atendimento às pessoas com necessidades especiais e com mobilidade reduzida;
- f) implantar sistema cicloviário para o deslocamento da população e para fins turísticos, com a construção de uma rede interligada de ciclovias e ciclo faixas e postos de estacionamento de bicicletas.
- g) organizar e disciplinar o tráfego de veículos de carga e as operações de carga e descarga.
- h) articular o sistema municipal de transporte ao sistema metropolitano e estadual de forma a favorecer o deslocamento dos cidadãos a outras cidades e regiões.
- i) ampliar a integração do sistema de transportes municipais à rede metropolitana de transportes que interliga as cidades que integram a Baixada Santista.

II. Sistema Viário:

- a) readequar o desenho das vias considerando as demandas manifestas referentes à mobilidade;
- b) facilitar a interligação entre as áreas residenciais e as áreas ao longo da orla marítima, minimizando o impacto do tráfego de passagem na rodovia e contribuindo para a redução de acidentes;
- c) facilitar a interligação alternativa entre os loteamentos e bairros, implantando alternativas à utilização de avenida marginal da rodovia, reduzindo os deslocamentos e criando novos vetores de desenvolvimento;
- d) priorizar a melhoria das condições viárias destinadas aos transeuntes, propiciando os espaços adequados e a boa manutenção das calçadas, passeios públicos e praças, bem como as facilidades para o cruzamento das vias e avenidas.
- e) garantir boas condições de iluminação nas vias públicas, especialmente nas que registram fluxos significativos de trânsito.



III. Trânsito:

- a) criar condições que favoreçam a fluidez e a segurança no trânsito, bem como a necessária qualidade ambiental;
- b) minimizar o impacto do tráfego de passagem de pedestres, especialmente nos dias com alto fluxo de turistas;
- c) equacionar soluções para o estacionamento de veículos, sobretudo nas áreas comerciais e nos meses com grande afluência de turistas;
- d) definir os programas, ações, equipamentos e estratégias necessários à educação de trânsito para todos;
- e) atuar no sentido de reduzir os fatores geradores de congestionamento e aqueles capazes de gerar acidentes e aumentar o risco de veículos e pedestres.

Art. 66. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá conter:

I. Matriz de Origem e Destino de Mobilidade, contendo a caracterização dos fluxos predominantes de pessoas e bens, identificando por intermédio da pesquisa de origem e destino:

- a) principais regiões de origem e destino;
- b) modos de circulação;
- c) motivos das viagens;
- d) horários e volumetrias das viagens;

II. A rede virtual de mobilidade e simulação dos fluxos predominantes das demandas manifestas dos transportes coletivo, de carga e individual, considerados os recursos disponíveis, bem como as principais deseconomias de mobilidade, como os acidentes e os congestionamentos e os impactos negativos relacionados à poluição sonora, atmosférica e visual.

III. Simulação de cenários para caracterização dos fluxos de mobilidade de demandas futuras, com base nas previsões de empreendimentos públicos ou privados geradores de demandas de transporte e em função das projeções de crescimento populacional ou de fluxo turístico.

TÍTULO IV

DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO.



Art 67 - Os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo serão estabelecidos em legislação específica considerando os diferentes graus de consolidação urbana, manutenção e preservação ambiental de cada uma das macroáreas.

Art 68 – Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Macroárea de Urbanização Preferencial devem observar:

- I - A existência de áreas exclusivamente residenciais;
- II - A existência de áreas com tipologias diferenciadas, com ocupação horizontal e vertical;
- III - A existência de áreas mistas, destinada à implantação de usos residenciais e não-residenciais, de comércio, de serviços e indústrias conjuntamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental.
- IV – As condições de acesso e a disponibilidade de infra-estrutura e de equipamentos urbanos;
- V – A ocupação sazonal, em função do fluxo de turistas e a existência de equipamentos turísticos.

Art 69 – Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Macroárea de Transição Urbano-Rural devem observar:

- I- A existência de imóveis rurais;
- II- A existência de parcelamentos destinados a chácaras de recreio;
- III- A existência de usos econômicos como agricultura, turismo e lazer;
- IV - A existência de áreas cobertas por Mata Atlântica e de Restinga;
- V - A existência de áreas inundáveis.

Art 70 – Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Macroárea Ambiental devem observar:

- I - A preservação do Parque Estadual da Serra do Mar;
- II - A preservação das Reservas Indígenas do Itaóca e do Aguapeú.

CAPÍTULO I

DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL.

SEÇÃO I

DO USO DO SOLO



Art 71 - As diretrizes a serem seguidas pela legislação de uso do solo, devem observar o seguinte:

- I. Prover a adequada distribuição das unidades residenciais e das unidades comerciais, turísticas, industriais e de serviços no território municipal;
- II. Assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais, as expectativas da comunidade e as demandas das atividades turísticas;
- III. Estimular o uso turístico da orla marítima.

Art 72 - O uso do solo fica classificado em:

- I. Residencial que envolve a moradia unifamiliar e multifamiliar;
- II. Não – residencial: que inclui as atividades comerciais, de serviços, industriais, institucionais, de lazer e turísticas;
- III. Misto que corresponde ao uso que mescla as duas categorias anteriores, na mesma edificação.

Subseção I

Dos Usos Geradores de Incomodidades

Art 73 - Considera-se incomodidade o estado de desacordo do uso ou atividade com os condicionantes locais, que venha a causar reação adversa da comunidade local, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

Art 74 - Os usos de solo serão classificados por fator de incomodidade, da seguinte forma:

- I. Não incômodos: correspondem ao uso residencial e as categorias de uso não residencial que não gerem nenhum dos fatores de incomodidade identificados;
- II. Incômodos compatíveis com o uso residencial: correspondem a categorias de uso não residencial compatíveis com o uso residencial;
- III. Incômodos incompatíveis com o uso residencial e que restringem sua localização nas áreas residenciais;

§ único: A legislação de uso e ocupação de solo deverá estabelecer os padrões de incomodidade aplicáveis a cada zona de uso e ocupação do solo.



Art 75 - As atividades serão classificadas nas categorias de uso descritas no artigo 72, a partir de seu enquadramento, de forma isolada ou cumulativa, nos parâmetros de incomodidade, considerando:

- I. Poluição Sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo, causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros, concentração de pessoas ou animais em recintos fechados ou similares.
- II. Poluição Atmosférica: lançamentos na atmosfera de gases ou material particulado inerte provenientes de processos de produção ou transformação, ou danos potenciais causados por ondas eletromagnéticas, que superem níveis toleráveis de radiação.
- III. Poluição Hídrica: lançamento de efluentes líquidos que comprometam a qualidade dos corpos d'água ou da rede hidrográfica no entorno ou a integridade dos sistemas de coleta ou tratamento de esgotos, ou causem poluição do lençol freático.
- IV. Poluição por Resíduos Sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, que causem riscos potenciais ao meio ambiente, à saúde pública ou à disponibilidade de espaço urbano e à circulação de pessoas e veículos.
- V. Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, além do limite da propriedade;
- VI. Poluição Estética: uso ou atividade que possa causar danos estéticos ao ambiente, comprometendo a qualidade de vida dos cidadãos.
- VII. Periculosidade: atividades que apresentam riscos ao meio ambiente e à saúde humana, em função da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, compreendendo explosivos, gás liquefeito de petróleo GLP, inflamáveis e tóxicos, observadas as normas que regulem o assunto.

Subseção II

Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego

Art 76 - Os Usos Geradores de Interferência no Tráfego, ou Pólos Geradores de Tráfego – PGT, correspondem a atividades que, mediante a oferta de bens e serviços, geram interferências expressivas no tráfego do entorno, exigindo a adoção de medidas especiais, a disponibilização de áreas adicionais ou alterações no sistema viário.

Art 77 - São considerados geradores de interferência no tráfego os seguintes usos:



- I. Geradores de carga e descarga freqüente de mercadorias;
- II. Geradores de embarque e desembarque freqüente de passageiros;
- III. Geradores de concentração intensa de pedestres;
- IV. Geradores de tráfego intenso de veículos;
- V. Geradores de tráfego veículos pesados, tais como caminhões e ônibus.

Art 78 - Os parâmetros para classificação e enquadramento como uso gerador de interferência no tráfego e as exigências de análise técnica serão definidos em legislação municipal.

Subseção III

Dos usos geradores de impacto à vizinhança e dos empreendimentos de impacto urbanístico

Art. 79 - Os usos geradores de impacto à vizinhança são causados pelos Empreendimentos de Impacto Urbanístico (EIU) e se caracterizam com todos aqueles que possam vir a causar alterações significativas no ambiente natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura ou dos serviços municipais, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados.

§ Único: Em determinados casos, definidos em lei municipal específica, serão exigidas a realização de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), cujas características estão definidas no Título V – Dos Instrumentos da Política Urbana, desta lei.

Art. 80 - São considerados Empreendimentos de Impacto Urbanístico aqueles que se enquadram em quaisquer dos itens abaixo relacionados:

- I. Os empreendimentos não residenciais, com área construída igual ou superior a 2.500m²;
- II. Os empreendimentos habitacionais com mais de 200 unidades residenciais;
- III. Os empreendimentos não residenciais e residenciais situados em terrenos com área igual ou superior a 5.000m².

Art. 81 - Também se consideram Empreendimentos de Impacto Urbanístico, independentemente da área construída ou dimensões do terreno em que se localizam, os seguintes tipos de empreendimentos:



- I. Shopping center;
- II. Centrais de carga;
- III. Centrais de abastecimento;
- IV. Estações de tratamento de água, esgotos e resíduos sólidos;
- V. Terminais de transporte;
- VI. Transportadoras de carga;
- VII. Cemitérios e crematórios;
- VIII. Presídios e cadeias públicas;
- IX. Postos de Serviço com venda de combustível;
- X. Depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XI. Supermercados e hipermercados;
- XII. Casas de shows e espetáculos;
- XIII. Centros culturais e teatros;
- XIV. Colônias de férias;
- XV. Estações de rádio-base e torres de transmissão;
- XVI. Indústrias;
- XVII. Atividades de extração mineral.

§ único: A lei municipal mencionada no artigo 77 parágrafo único poderá definir critérios adicionais que poderão dispensar a necessidade do EIV, para determinados tipos de empreendimentos, quando os impactos não forem suficientemente relevantes.

SEÇÃO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL

Art 82: Qualquer atividade poderá se instalar na Macroárea de Urbanização Preferencial, desde que obedeça às condições estabelecidas neste capítulo e em função de sua potencialidade como geradores de:

- I – incomodidades;
- II – interferências no tráfego;
- III – impacto de vizinhança.

Art 83 - São diretrizes a serem observadas na ocupação do solo:



- I. Estimular o uso adequado dos terrenos, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- II. Regular a ocupação espacial dos edifícios e construções para fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços.
- III. Preservar os aspectos paisagísticos e ambientais e suas relações com os elementos estruturadores e integradores do local.
- IV. Garantir condições adequadas de insolação, aeração, permeabilidade e cobertura vegetal do solo.

Art 84 - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I. **Coefficiente de aproveitamento:** que corresponde à relação entre a soma total das áreas construídas, computáveis em um lote e a área desse mesmo lote.
- II. **Taxa de ocupação:** que corresponde à relação entre a área de projeção do perímetro do imóvel no terreno e a área total do lote onde ele se situa.
- III. **Taxa de permeabilidade do solo:** que considera a parte da área que conta com cobertura vegetal.
- IV. **Recuos:** que define os recuos a serem observados pelas edificações, na parte frontal, fundos e lateral, com o intuito de assegurar a adequada insolação e aeração;
- V. **Volúmetria e gabarito:** que determina o número de pavimentos e as dimensões que devem ser observadas nas edificações.
- VI. **Movimentos de terra e uso do subsolo:** define limites relacionados aos movimentos de terra e uso do subsolo, considerando riscos relacionados à erosão e outros aspectos geotécnicos.

Art 85 - Os parâmetros urbanísticos que regulam a ocupação do solo devem ser definidos em legislação municipal e serão estabelecidos para todo o município segundo as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor

SEÇÃO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL

Art 86 - O parcelamento do solo seguirá as seguintes diretrizes:

- I. Consolidar a estrutura urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto.
- II. Assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade.



- III. Preservar as condições requeridas de mobilidade urbana e circulação viária, considerando a existência de pólos geradores de tráfego e os locais para estacionamento de veículos;
- IV. Destinar áreas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, de forma a manter uma relação adequada entre espaços públicos e privados;
- V. Assegurar a disponibilidade de infra-estrutura urbana;
- VI. Preservar e ampliar as áreas verdes e garantir a proteção ambiental;
- VII. Dimensionar os lotes mínimos em consonância com os requerimentos de bem estar da população.

Art 87 - Os parâmetros para parcelamento do solo serão regulados na Lei Municipal de Parcelamento de Solo, que também deverá estabelecer requisitos relacionados às condições físicas e ambientais locais e suas relações com os elementos estruturadores e integradores do local, tais como:

- I. A topografia, levando em consideração a declividade e as limitações em função da situação do terreno: localizado na várzea, à meia encosta ou em topo de morro;
- II. As condições de acesso e a infra-estrutura disponível;
- III. A existência de equipamentos públicos e privados;
- IV. As condições de conforto ambiental;
- V. A drenagem das águas pluviais;
- VI. As condições do solo quanto à permeabilidade, erosão, nível do lençol freático e outros aspectos geotécnicos;
- VII. As condições atmosféricas, as correntes aéreas e a formação de ilhas de calor;
- VIII. A existência de vegetação arbórea significativa;
- IX. As áreas de ocorrências físicas ou paisagísticas que merecem preservação por suas características, excepcionalidade ou qualidades ambientais;
- X. As áreas de proteção ambiental, em função da exigência de manejo sustentável dos recursos hídricos e outros recursos naturais;
- XI. As demais áreas não edificáveis.

§ 1º: As áreas contaminadas ou suspeitas de contaminação, somente poderão ser utilizadas após investigação e avaliação de risco;

§ 2º: A atuação do Poder Público privilegiará a preservação do caráter urbanístico e/ou ambiental em áreas que apresentam unicidade em seu uso, compatível com a importância histórica, paisagista ou cultural do local.



§ 3º: Como diretriz geral, os processos de parcelamento de solo, devem considerar a possível complementação da estruturação urbanística e ambiental, de modo a reduzir o desnível de qualidade entre os bairros.

§ 4º: Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações, antes de procedidas as necessárias correções.

CAPÍTULO II

DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROÁREA DE TRANSIÇÃO URBANO - RURAL.

Art 88 - As diretrizes aplicáveis à Macrozona de Transição Urbano - Rural são as seguintes:

- I. Compatibilizar as atuais tendências de urbanização da área rural e o interesse em preservar as áreas contíguas ocupadas pela Mata Atlântica, através do incentivo à divisão territorial em chácaras de lazer que preservem o ambiente natural ou as atividades agrícolas e de criação de animais;
- II Estimular o uso econômico e a sustentabilidade das propriedades rurais que permaneçam ativas, preservando o meio ambiente natural;
- III Criar condições para a radicação das famílias na área rural e facilidades para o acesso dos moradores aos serviços públicos, especialmente na área de educação, saúde e cultura;
- IV Incentivar os cultivos orgânicos e minimizar o uso de agro-tóxicos e defensivos agrícolas evitando a contaminação dos recursos hídricos;
- V Preservar a integridade da macroárea de transição urbano rural, impedindo invasões e ocupações irregulares;
- VI Motivar o turismo rural e ecológico e o desenvolvimento de outras atividades econômicas, como a pequena agro-indústria que se caracterize como não poluente.

Art 89 - Serão usos permitidos na Macrozona de Transição Urbano - Rural:

- I. O uso residencial unifamiliar;
- II. As chácaras de recreio;
- III. As pousadas e hotéis fazenda
- IV. Os cultivos agrícolas, a criação de animais e peixes, a aquicultura e o manejo de espécies nativas;
- V. A instalação de pequenas unidades agro-industriais não poluentes.



- VI. O armazenamento e a comercialização de produtos agrícolas produzidos na propriedade rural.
- VII. Equipamentos e infra-estrutura turística sustentável, incluindo trilhas para observação da fauna e flora, pesca esportiva, atividades esportivas que não comprometam o meio ambiente;
- VIII. Manejo de espécies nativas;
- IX. Pesquisas sobre a diversidade ambiental, a biotecnologia e plantas medicinais;
- X. Áreas verdes, parques e unidades de conservação cujas funções sejam a de proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;
- XI. Preservação da vegetação significativa, protegidas com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental.

Art 90 - Os proprietários, arrendatários e possuidores a qualquer título do imóvel rural ou chácara de recreio, deverão proteger as margens dos cursos d'água e nascentes, restringindo cultivos e usos inadequados e incentivando o plantio ou a preservação das matas ciliares.

Art 91 – Legislação específica de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecerá as condições de uso e ocupação do solo e os limites para o parcelamento das propriedades rurais, bem como para a ocupação dos loteamentos aprovados e glebas urbanas existentes.

Art 92 – As leis municipais de Uso e Ocupação de Solo e de Parcelamento de Solo detalharão as condições de uso e os limites para o parcelamento das propriedades rurais e mais especificamente as dimensões mínimas das chácaras de recreio.

CAPÍTULO III

DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROÁREA AMBIENTAL.

Art 93 - A ocupação e o uso do solo na Macroárea Ambiental contempla duas situações distintas:

- I. Macrozona de Preservação Permanente
- II Macrozona Indígena

Art 94 - Os usos permitidos na Macrozona de Preservação Permanente, são compatíveis com as seguintes atividades:

- I. Turismo sustentável, incluindo trilhas, observação da fauna e flora, infra-estrutura turística;



- II. Manejo de espécies nativas.
- III. Pesquisas sobre a diversidade ambiental, a biotecnologia e plantas medicinais;

§ Único: Os usos devem observar as disposições legais sobre a proteção do meio ambiente e a instalação de qualquer atividade na Macrozona de Preservação Permanente fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual e à observância do zoneamento ambiental estabelecido pelo Instituto Florestal.

Art 95 - Os usos permitidos nas Reservas Indígenas são compatíveis com as seguintes atividades:

- I. Turismo sustentável, incluindo trilhas, observação de fauna e flora, infra-estrutura turística, pesca esportiva, atividades esportivas que não comprometam o meio ambiente e a cultura indígena;
- II. Agricultura, a pesca e o extrativismo vegetal de subsistência;
- III. Manejo de espécies nativas;
- IV. Pesquisa sobre a diversidade ambiental, a biotecnologia e plantas medicinais;
- V. Habitações e equipamentos comunitários para o uso da população indígena.
- VI. Recuperação e exploração turístico-sustentável do ramal ferroviário de decauville e do casario da antiga fazenda da Fepasa.

§1º - Os usos permitidos nas Reservas Indígenas devem ser adaptados aos costumes, às tradições e às necessidades de subsistência dos povos indígenas e considerar a legislação aplicável.

§2º: Serão vedados usos que possam comprometer a preservação dos ecossistemas naturais e do meio ambiente.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art 96 - Nos termos do artigo 4º do Estatuto da Cidade, a política urbana pode ser afetada por um amplo conjunto de instrumentos, entre os quais se destacam, no caso de Mongaguá:



- I. Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, entre os quais se inclui o Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro;
- II. Planos Metropolitanos da Baixada Santista;
- III. Os seguintes instrumentos de planejamento municipal:
 - a) Plano Diretor;
 - b) Leis de parcelamento, uso e ocupação do solo;
 - c) Plano Plurianual;
 - d) Orçamento Anual;
 - e) Planos setoriais e de desenvolvimento econômico e social.
- IV. Instrumentos tributários e financeiros:
 - a) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;
 - b) Contribuição de Melhoria;
 - c) Incentivos e Benefícios Fiscais e Financeiros.
- V. Institutos Jurídicos e políticos:
 - a) Instrumentos definidos no Estatuto das Cidades;
 - b) Servidões administrativas;
 - c) Limitações administrativas;
 - d) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
 - e) Instituição de unidades de conservação;
 - f) Desapropriações por interesse público;
 - g) Referendo popular e plebiscito;
 - h) Assistência técnica e jurídica gratuita às comunidades e grupos sociais menos favorecidos.
- VI. Estudos de impacto:
 - a) Estudo prévio de impacto ambiental;
 - b) Estudo prévio de impacto de vizinhança.

§ Único: Estes instrumentos regem-se pela legislação que lhes é própria e devem ser utilizados pela Administração Municipal na medida das necessidades e conveniências, sendo objeto de controle social através da participação da comunidade e das entidades da sociedade civil.

Art 97 O Poder Executivo Municipal poderá se utilizar de quaisquer dos instrumentos definidos no Estatuto da Cidade para promover, controlar e gerir o desenvolvimento urbano, dentre eles:



- I. Direito de Superfície;
- II. Direito de Preempção;
- III. Operações Urbanas Consorciadas;
- IV. Consórcio Imobiliário;
- V. Estudo do Impacto de Vizinhaça.

CAPÍTULO I

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art 98 - O Direito de Superfície corresponde àquele segundo o qual o proprietário urbano, poderá conceder a outrem o direito de usufruir da superfície do imóvel, por tempo determinado ou indeterminado, a título gratuito ou oneroso, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º: O proprietário de terreno urbano poderá conceder ao Município o direito de superfície para:

- I. A construção de equipamentos urbanos de interesse público;
- II. Em caráter transitório, para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização;
- III. A preservação ambiental ou a proteção de mananciais;
- IV. O desenvolvimento de programas habitacionais destinados à população de baixa renda.
- V. Outros usos de interesse público.

§ 2º: O direito de superfície não incide sobre construções existentes na data da concessão, limitando-se a terrenos não edificados.

§ 3º: O contrato de concessão do Direito de Superfície deverá indicar a destinação que será dada ao terreno, sendo vedada a modificação desta destinação sem a anuência expressa do proprietário, sob pena de ser declarada a extinção do contrato.

§ 4º A propriedade superficiária é autônoma, podendo ser objeto de constituição de hipoteca, nos termos do artigo 810 do Código Civil.



Art 99 - O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo, nas áreas públicas integrantes de seu patrimônio, para exploração por parte de concessionárias de serviços públicos.

Art 100 - O Direito de Superfície poderá ser transferido a terceiros, inclusive por herança, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

Art. 101 - São causas da extinção da concessão do Direito de Superfície: o advento do termo; o descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário; a renúncia do superficiário; a confusão; o distrato por mútuo acordo; a decadência pelo não uso do direito de construir no prazo estipulado; a desapropriação que incida sobre o solo e o direito de superfície; o perecimento do objeto e o falecimento do superficiário, sem herdeiros.

§ 1º: Em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

§ 2º: Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

CAPÍTULO II

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art 102 - O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos dos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

§ Único: O Direito de Preempção não se aplica nos casos de dação em pagamento, permuta, doação, herança ou legado.

Art 103 - Através de Lei Municipal específica, o Poder Público deverá identificar a propriedade e enquadrar a área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades estabelecidas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, a saber:

- I. Regularização fundiária;



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

§ 2º O direito de preempção terá vigência pelo prazo definido na lei municipal, que não poderá superar a 5 (cinco) anos, sendo renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 3º O proprietário cujo imóvel esteja submetido ao Direito de Preempção, deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel ao Município, sendo seguidos os prazos, as condições e as formalidades estabelecidos no artigo 27 do Estatuto da Cidade e seus parágrafos.

§ 4º Quando cumpridas todas as formalidades legais para a identificação da área e exercício do Direito de Preempção, a compra pela Administração Municipal não exigirá licitação pública. Não obstante, a Prefeitura Municipal deverá proceder à avaliação prévia da área a ser adquirida, para garantir que a aquisição não se faça por valor superior ao de mercado.

Art 104 - O regime da Preempção não se aplica quando o imóvel pertencer a pessoa jurídica de direito público.

CAPÍTULO III

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 105 - Operações Urbanas consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura, ampliação de espaços públicos e valorização ambiental, em determinado perímetro continuado ou descontinuado.

§ 1º: Lei Municipal Específica detalhará as áreas que serão afetadas pelas Operações Urbanas Consorciadas contendo todas as especificações constantes do artigo 33 do Estatuto da Cidade, assim como:

- I. Delimitação da área a ser atingida;



- II. Programa básico de ocupação da área;
- III. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. Finalidades da operação;
- V. Estudo prévio de Impacto da Vizinhança;
- VI. Contra-partida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do §2º do artigo 32 do Estatuto da Cidade;
- VII. Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII. Forma de controle e monitoramento da operação, compartilhado entre todos os participantes públicos e privados.
- IX. Conta ou fundo específico para recebimento das contra-partidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Art 106 - Para viabilizar a realização das Operações Urbanas Consorciadas o Poder Público Municipal poderá adotar as seguintes medidas:

- I. Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edíficas, considerado os impactos ambiental e de vizinhança delas decorrentes;
- II. Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ Único: Estas medidas deverão constar expressamente da lei municipal que autorizar a Operação Urbana Consorciada.

Art 107 - Os recursos obtidos pelo Poder Públicos e correspondentes às contra-partidas exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados serão aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada.

CAPÍTULO IV

DO ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA



Art 108 - Os empreendimentos públicos ou privados que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, terão sua aprovação condicionada à prévia elaboração de estudo de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, a cargo do Poder Público Municipal.

§ Único – Os artigos 78 e 79 desta lei definem os Empreendimentos de Impacto Urbanístico que irão exigir a realização do EIV para sua instalação.

Art 109 - O Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, considerando os seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional e infra-estrutura urbana;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários e serviços públicos;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demandas por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- VIII. Paisagem urbana e patrimônio natural;
- IX. Impacto sócio-econômico na população residente e na população que freqüenta o local.
- X. Riscos ao patrimônio cultural e ambiental.

§ Único: O EIV deverá prever ou recomendar soluções que eliminem ou minimizem os impactos negativos.

Art. 110 - Para a concessão de licenças ou autorizações a prefeitura poderá considerar propostas do empreendedor para implementação, total ou parcial, das soluções requeridas que poderão incluir:

- I. A ampliação de redes de infra-estrutura;
- II. Entrega de área de terreno ou edificada para a instalação de equipamentos públicos ou comunitários;
- III. Adequação do sistema viário, através de medidas como faixas de desaceleração, ponto de ônibus, sinalização viária, faixas de pedestres, semaforização.
- IV. Uso de sistemas ou equipamentos que minimizem os efeitos negativos relacionados à poluição hídrica, sonora ou atmosférica.
- V. Implantação e manutenção de áreas verdes.



VI. Desenvolvimento de programas sociais e comunitários.

VII. Implantação de projetos de interesse urbanístico, cultural e paisagístico.

§ 1º As exigências previstas nestes incisos ou outras similares deverão ser proporcionais ao porte do empreendimento e a seu impacto, não eliminando a possibilidade da execução de investimentos adicionais quando o empreendimento assim o justifique.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo investidor, contendo a descrição das obras e serviços que serão assumidos pelo investidor para eliminar ou minimizar impactos negativos do empreendimento.

§ 3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento somente serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras e serviços constantes do Termo de Compromisso.

Art 111 - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação vigente.

Art 112 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, os quais ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente, sendo acessíveis por qualquer interessado.

§ Único: O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Art 113 - Lei Municipal definirá os parâmetros necessários para a elaboração do EIV.

TÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I

DIRETRIZES

Art 114 - Lei Municipal específica deverá disciplinar a realização, sob a coordenação do Poder Executivo Municipal, de programas de regularização fundiária em loteamentos ou aglomerações urbanas que se localizem nas Macroáreas de Urbanização Preferencial ou de Transição Urbano – Rural e que não se localizem em áreas



sujeitas a riscos ou que se destinem à preservação ambiental, desde que possuam condições técnicas e jurídicas que viabilizem a regularização do loteamento.

Art 115 - A regularização fundiária será antecedida da inclusão da área nas Zonas Especiais de Interesse Social, como forma de viabilização da adoção de parâmetros diferenciados para parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art 116 - Os programas de regularização fundiária poderão abranger as seguintes situações:

- I. Loteamentos irregulares;
- II. Loteamentos clandestinos;
- III. Empreendimentos habitacionais para população de baixa renda

Art 117 - Nas áreas em que se identificam loteamentos irregulares ou invasões, passíveis de regularização fundiária a Administração Municipal seguirá as seguintes diretrizes:

- I. Incentivar a regularização fundiária e a urbanização nos loteamentos irregulares ou clandestinos que ocupem áreas não sujeitas a restrições em função de aspectos ambientais, situações de riscos ou destinação a outros usos públicos;
- II. O processo de regularização fundiária será antecedido da realização de levantamentos físicos, que registrem as ocupações e permitam a elaboração de projeto de urbanização consentâneo com os níveis e características das ocupações existentes e com os requisitos básicos de habitabilidade, preservação da saúde e da disponibilização dos espaços requeridos para a mobilidade da população e o atendimento dos serviços públicos.
- III. A regularização fundiária utilizará os instrumentos aplicáveis constantes do Estatuto da Cidade e, em especial, o usucapião especial de imóvel urbano e a concessão de uso especial para fins de moradia, privilegiando a regularização da posse ou do domínio sobre o imóvel urbano.
- IV. O Poder Público Municipal desenvolverá programas de assistência técnica, social, urbanística e jurídica para dar suporte aos programas de regularização fundiária e urbanística.
- V. Serão ainda desenvolvidos os instrumentos legais necessários para que se operacionalize o plano de urbanização e a regularização fundiária.
- VI. Para consolidar os processos de regularização fundiária o Poder Público Municipal poderá implantar segundo prioridades previamente definidas, a necessária infraestrutura urbana e a extensão dos principais serviços municipais.



§ Único: O Poder Executivo Municipal deverá coibir o surgimento de novos assentamentos irregulares, bem como a prática de construções irregulares ou usos indevidos das edificações e controlar a ocupação das áreas com loteamento aprovado, mas não ocupadas.

Art 118 - Os loteamentos irregulares ou clandestinos poderão ser regularizados através destes mecanismos desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

- I. Requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, com base na Lei Federal Nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal Nº 9.785/99;
- II. No caso dos loteamentos irregulares, devem ser estabelecidos procedimentos que visem exigir do loteador irregular o cumprimento de suas obrigações;
- III. A possibilidade da execução de obras e serviços necessários à regularização pela Prefeitura ou Associação de Moradores, sem isentar o loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas, no caso dos loteamentos irregulares;
- IV. O estabelecimento de normas que garantam, nas áreas, condições mínimas de acessibilidade, mobilidade, salubridade e segurança;
- V. Deve-se assegurar que as residências contem com condições mínimas de habitabilidade, sobretudo relacionadas à estabilidade física das edificações e às condições básicas de salubridade e higiene. Estas condições devem ser definidas em lei municipal ou Código de Edificações.
- VI. A destinação das áreas públicas em porcentagem compatível com os requerimentos mínimos a serem estabelecidos em Lei Municipal;
- VII. A observância das dimensões mínimas das áreas dos lotes e dos coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos, que podem ser fixados em condições diferenciadas nas Zonas Especiais Sociais.

§ 1º: A Administração Municipal deverá cadastrar os moradores e fiscalizar as ocupações, para coibir distorções e novas ocupações irregulares, podendo contar com a colaboração de Associação de Moradores locais.

§ 2º: A Lei Municipal poderá estabelecer o parcelamento de dívidas acumuladas junto à Administração Pública, como o IPTU ou o ITU, quando houver.

§ 3º: Quando a ocupação se der em área de proteção ambiental, cultural ou paisagística, o programa de regularização fundiária somente se realizará com a autorização prévia dos órgãos competentes.



§ 4º: Não serão passíveis de regularização, além de outras situações estabelecidas em lei, as edificações e os loteamentos que estejam localizados em logradouros ou terrenos de uso público, ou que se situem em faixas não edificáveis junto a cursos d'água ou nascentes, em vias públicas ou em áreas destinadas a linhas de transmissão de energia de alta tensão.

Art 119 - O desenvolvimento de programas de regularização fundiária, coordenados pelo Poder Executivo Municipal, exige a organização de Associações de Moradores que devem prestar colaboração à Prefeitura, atuando junto aos moradores, loteadores e outros atores intervenientes, de forma a facilitar e favorecer a boa implementação do programa.

§ 1º: A Associação dos Moradores deverá congrega a participação expressiva da maioria dos moradores de cada área sujeita ao programa de regularização e contar com corpo diretivo eleito pelos moradores.

§ 2º: Poderão ser organizados sistemas de mutirão para a realização de pequenas obras e melhorias na área ou nos imóveis, bem como organizadas cooperativas que possam contribuir para a viabilização de atividades de interesse como a autoconstrução, o financiamento de materiais de construção.

Art 120 - Poderá ser promovida a regularização dos empreendimentos habitacionais voltados à população de baixa renda, promovidos pela Administração Pública Direta ou Indireta, condicionada às seguintes alternativas:

- I. Formalização de compromisso do Agente Promotor para a desocupação das áreas públicas do projeto, que estejam irregularmente ocupadas por moradias, com garantia de reassentamento de famílias, de acordo com regras a serem estabelecidas.
- II. Execução pelo Agente Promotor de medidas de urbanização necessárias para a adequação e permanência da população nas áreas públicas do projeto que estejam irregularmente ocupadas por moradias, de acordo com diretrizes aprovadas pelo Executivo Municipal.

Art. 121 - Nas áreas em que a urbanização deva ser desestimulada, contida ou proibida, em decorrência de sua vulnerabilidade a riscos, a necessidade de preservação ambiental ou proteção de ecossistemas naturais ou quando a ocupação se der em área, destinada a projeto de urbanização ou a outros empreendimentos públicos, a Administração Pública deverá:

- I. Abster-se de regularizar as ocupações;



- II. Priorizar o deslocamento dos ocupantes para outras áreas disponíveis e não sujeitas a restrições ou limitações, oferecendo o suporte que lhe seja factível, considerados os aspectos jurídicos, econômicos e sociais.
- III. Enfatizar o controle e a fiscalização, para evitar invasões e ocupações irregulares e a consolidação de situações insustentáveis que prejudicam a Administração e os próprios ocupantes.
- IV. Uma vez desocupadas as áreas, deverão ser programadas ações que contribuam para a recomposição do ambiente original, adotando-se medidas que desestimulem novas ocupações.
- V. Em caso da impossibilidade do oferecimento de outras áreas para o deslocamento, a Prefeitura disponibilizará o suporte e apoio às famílias afetadas, buscando soluções alternativas.

Art 122 - As diretrizes a serem observadas em caso de identificação de áreas passíveis de serem utilizadas para a expansão urbana são:

- I. Estabelecimento de diretrizes de ocupação, visando compatibilizá-la com os usos na área e a comunidade vizinha, de forma a favorecer a integração dos novos ocupantes nesta comunidade.
- II. Sempre que possível a ocupação se fará segundo parâmetros e diretrizes definidos em conjunto com a comunidade local e o proprietário da área, através de programas geridos em forma integrada;
- III. Serão motivados o desenvolvimento de programas de auto-gestão e as iniciativas de organização de cooperativas e associações que suportem as construções, seu financiamento ou a integração social.
- IV. Serão incentivadas as iniciativas privadas que favoreçam a disponibilização de soluções habitacionais destinadas aos novos moradores.

CAPÍTULO II

DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art 123 - Os programas de regularização fundiária incluirão necessariamente, medidas de regularização do domínio sobre os imóveis localizados na área objeto do programa. Os instrumentos a serem utilizados são os constantes do Estatuto da Cidade e mais particularmente, o Usucapião Especial de Imóvel Urbano, definido nos artigos 9 a 14 daquele diploma legal.

Art 124 - O Usucapião Especial de Imóvel Urbano, será utilizado sempre que a ocupação tenha ocorrido em propriedade privada e será declarado através de sentença judicial, que servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.



Art 125 - O Poder Público Municipal prestará assistência jurídica e orientação aos moradores, motivando a organização de associações de moradores para promover ação coletiva de usucapião, nos termos previstos no artigo 12, inciso III do Estatuto da Cidade.

Art 126 - Nos casos em que não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada morador, poderá se utilizar a figura do usucapião especial coletivo de imóvel urbano, como preconizado nos artigos 10 e parágrafos do mesmo Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art 127 - Quando a área ocupada for pública e, portanto insuscetível de aquisição do domínio através do usucapião, a posse poderá ser regularizada mediante a utilização da figura jurídica da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, estabelecida na Medida Provisória nº 2.220 de 4 de Setembro de 2.001.

Art 128 - O título de concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser obtido pela via administrativa ou, em caso de indeferimento, pela via judicial. O título conferido por via administrativa ou judicial servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

Art 129 - O Poder Público poderá assegurar a concessão de uso em outro local, na hipótese de ocupação de imóvel:

- I. De uso comum do povo;
- II. Destinado a projeto de urbanização;
- III. De interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV. Reservado à construção de represas e obras congêneres;
- V. Situado em vias de comunicação.

Art 130 - No caso da ocupação acarretar risco à vida ou saúde dos ocupantes, o Poder Público poderá diligenciar a concessão de uso em outro local.

Art 131 - A concessão de uso poderá se dar em forma coletiva, caso não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, na forma prevista no artigo 2º da mesma Medida Provisória.



Art 132 - O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

- I. O concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;
- II. O concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel, urbano ou rural.

Art 133 - O Poder Público Municipal poderá dar autorização de uso de forma gratuita a imóvel situado em área sujeita a programa de regularização, utilizado para fins comerciais.

TÍTULO VII

DA GESTÃO DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art 134 - Fica constituído, como organismo de apoio e informação ao Prefeito, o Sistema de Planejamento e Desenvolvimento Territorial (SPDT), que institui estruturas e atividades que irão assegurar um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento do desenvolvimento municipal, bem como da sua implementação e controle, em caráter permanente.

Art 135 - São objetivos do SPDT:

- I. Garantir eficiência e eficácia à gestão municipal e mais particularmente à gestão do desenvolvimento territorial, visando a melhoria de qualidade de vida e o desenvolvimento sustentável;
- II. Instituir o planejamento como um processo permanente de gestão, bem como o acompanhamento e monitoramento de seus resultados e a realimentação do sistema;
- III. Atribuir à unidade de planejamento a responsabilidade pela implementação, acompanhamento e revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Mongaguá (PDSM);
- IV. Criar canais de participação da sociedade na concepção e gestão do PDSM.

Art 136 - Compõem o Sistema de Planejamento e Desenvolvimento Territorial, os seguintes organismos:

- I. O Departamento Municipal de Planejamento;
- II. O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial (CPDT);



III. Instâncias de Participação Popular.

§ 1º: Os demais departamentos municipais e demais órgãos da Administração Direta e Indireta, deverão participar da implementação do Plano Diretor, elaborando planos departamentais ou integrados de ação ou projetos de normas disciplinadoras nas áreas de sua competência.

§ 2º: O Departamento Municipal de Planejamento deverá desenvolver o Sistema de Informações Municipais cujos dados serão utilizados para alimentar o PDSM.

Art 137 – O Departamento de Planejamento será responsável pelas atividades de planejamento municipal e urbanismo, bem como pela gestão da implementação do PDSM e monitoramento dos resultados.

§ único – Caberá também ao Departamento de Planejamento o gerenciamento de programas integrados que visam o desenvolvimento harmônico do Município.

Art 138 - Fica criado o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial, CPDT, como órgão consultivo e de assessoramento ao Prefeito Municipal e integrante do Sistema de Planejamento e Desenvolvimento Territorial.

Art 139 - As atribuições do CPDT estão definidas a continuação:

- I. Monitorar e avaliar a implementação do PDSM e das leis urbanísticas e de desenvolvimento territorial;
- II. Deliberar sobre as revisões sistemáticas e extraordinárias do PDSM e da legislação correlata;
- III. Encaminhar ao Executivo Municipal sugestões sobre emendas ou alterações a serem introduzidas no PDSM e na legislação correlata;
- IV. Deliberar sobre os casos omissos no PDSM e na legislação correlata;
- V. Analisar e emitir parecer sobre as propostas de alteração do Plano Diretor e da legislação municipal correlata;
- VI. Fomentar a participação da sociedade no debate das questões relacionadas ao desenvolvimento urbano, social e econômico da cidade;
- VII. Constituir Grupos Técnicos, comissões especiais, quando julgar necessário para o desempenho de suas funções;
- VIII. Elaborar seu regimento interno, submetendo-o ao Prefeito Municipal;



- IX. Propor medidas administrativas necessárias ao aprimoramento das atividades relacionadas ao CPDT;
- X. Acompanhar a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no PDSM;
- XI. Convocar e organizar a realização das audiências públicas, conferências e assembléias.

§ Único: Anualmente o Executivo submeterá ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial, relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Art 140 - O mandato de cada membro fica estabelecido em dois anos, sendo possível a recondução para novo mandato.

§ 1º: O mandato dos membros deverá seguir a mesma cronologia do mandato do Prefeito, de forma a que se inicie o primeiro mandato e se encerre o segundo mandato, durante a gestão do Prefeito Municipal que designou os membros do CPDT.

§ 2º: O mandato dos membros do CPDT será exercido sem remuneração, ficando expressamente vedada à concessão de qualquer tipo de vantagem ou benefício de natureza pecuniária.

§ 3º: O Presidente do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial e o Secretário Executivo serão designados pelo Prefeito Municipal sendo que um dos dois cargos será ocupado pelo titular do Departamento Municipal de Planejamento.

§ 4º: O Conselho reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês e extraordinariamente, na forma que dispuser o regimento interno.

Art 141 - O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial, será constituído em forma paritária por representantes da sociedade civil e do Poder Público, sendo formado por 20 membros efetivos, além de seus respectivos suplentes, com a seguinte composição:

- I. Por parte da Prefeitura Municipal, participarão os setores de planejamento, obras particulares, obras públicas, jurídico, saúde, educação, trânsito, turismo, cultura e meio ambiente.
- II. Por parte da Sociedade Civil, participarão 10 representantes, assim distribuídos:
 - a) Setor Empresarial: 3 representantes, sendo 1 do setor imobiliário, 1 do setor da construção civil, 1 do setor comercial;



- b) Setor Social: 2 representantes, sendo 1 representante de organizações não governamentais da área social e 1 representante de entidade ambiental.
- c) Setor de Ensino Profissional: 2 representantes, sendo 1 de instituição educacional da área de turismo e 1 de instituição educacional da área de edificações.
- d) Setor Profissional: 3 representantes, sendo 1 da Ordem dos Advogados do Brasil, 1 do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – SP e 1 representante de entidade profissional da área tecnológica.

§ 1º: Representantes do Poder Judiciário, do Estado ou da Região Metropolitana da Baixada Santista poderão participar das reuniões, desde que convidados pelo CPDT, sem direito a voto.

§ 2º: Cada um dos órgãos e entidades referidas neste artigo indicará um representante para ocupar o cargo de conselheiro e seu suplente, que substituirá o titular em suas ausências e impedimentos.

§ 3º: A composição do CPDT deverá ser formalizada por ato do Prefeito Municipal, respeitada as indicações formuladas por cada órgão.

§ 4º: O Poder Executivo editará decreto municipal, detalhando as condições de funcionamento do CPDT.

CAPÍTULO II

DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art 142 - A participação dos cidadãos, tem por finalidade:

- I. A socialização do homem e a promoção do seu desenvolvimento integral, como indivíduo e membro da coletividade;
- II. O pleno atendimento das aspirações coletivas no que se refere à vivência democrática e ao desenvolvimento sustentável de Mongaguá;
- III. A permanente valorização e aperfeiçoamento do Poder Público como instrumento a serviço da coletividade.

Art 143 - A gestão democrática da cidade, nos termos previstos no artigo 43 do Estatuto da Cidade, será realizada através dos seguintes veículos:



- I. Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial, nos termos definidos nesta lei e em lei municipal específica que disciplinará este organismo;
- II. Debates, audiências e consultas públicas, a serem provocadas pelo CPDT ou por solicitação formal dos órgãos comunitários e seus representantes;
- III. Conferências Municipais de Desenvolvimento Territorial a serem convocadas pelo CPDT;
- IV. Assembléias de Bairros a serem convidadas pelo CPDT;
- V. Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art 144 - A Conferência Municipal de Desenvolvimento Territorial deverá, entre outras atribuições:

- I. Analisar a evolução dos vários aspectos do desenvolvimento territorial do município, bem como os aspectos relacionados ao desenvolvimento econômico e social e a situação conjuntural.
- II. Propor adequações, alterações e eventuais modificações do Plano Diretor;
- III. Sugerir ao Executivo Municipal adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos planos, projetos e programas.
- IV. Formular propostas para os programas federais e estaduais de desenvolvimento territorial, apresentando críticas e sugestões.

§ 1º: As Conferências Municipais serão realizadas, ordinariamente a cada 2 anos, e extraordinariamente, por convocação do CPDT.

Art 145 - As Assembléias de Bairro serão realizadas, quando necessárias, com o objetivo de consultar a população dos bairros, a fim de:

- I. Realizar levantamentos de problemas, demandas e prioridades dos bairros;
- II. Discutir proposições para solução das pendências identificadas;
- III. Implementar planos de ação definidos pelo Plano Diretor nos bairros correspondentes.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 146 - O Sistema de Informações Municipais tem com objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação dos planos, programas, projetos e ações referentes ao desenvolvimento territorial, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.



§ Único - O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros e patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 147 - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

- I- Da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II- A transparência, publicação e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de controle e avaliação do Plano Diretor.

Art. 148 - Para a implementação do Sistema de Informações Municipais deverá ser:

- I- Implantado o sistema de geoprocessamento;
- II- Atualizado o cadastro de imóveis do Município;
- III- Definidas e delimitadas as unidades territoriais de planejamento e ação, constituídas pelos bairros.

CAPÍTULO IV

PLANO DE ABARRAMENTO

Art 149 - Para otimização do planejamento urbano municipal a divisão territorial do município deverá ser formalizada através de Plano de Abairramento, que estabelecerá e delimitará os bairros que irão compor o tecido urbano municipal.

§ Único: O Bairro constitui a unidade territorial básica para o ordenamento e planejamento territorial do município, formada por área que apresenta características espaciais, econômicas, culturais e sociais comuns e complementares.

Art 150 - A divisão territorial do município é um instrumento básico para o planejamento e a execução das ações governamentais e tem como objetivos:

- I. Melhor definição das estratégias de planejamento, tendo por unidade os diversos bairros analisados individualmente ou em grupos afins, com vistas ao melhor atendimento da população local;



- II. Estabelecimento de uma divisão territorial única para o município, unificando as diversas divisões setoriais existentes em distintas unidades da própria administração municipal;
- III. Implantação de um sistema de informações espacial organizado, viabilizando a coleta de dados por bairro através dos setores censitários do IBGE e de outras instituições governamentais e de pesquisa;
- IV. Ampliação da participação popular, mediante o incentivo à criação de associações de bairros.

Art 151 - Para a definição e delimitação física dos bairros serão considerados os seguintes fatores:

- I. Histórico da evolução da cidade e de suas polarizações espaciais, econômicas, culturais e sociais;
- II. A existência de barreiras físicas que interfiram na unidade das aglomerações urbanas, tais como a rodovia, os cursos d'água e os demais acidentes físicos e geográficos;
- III. A atual estrutura dos serviços municipais e a distribuição dos equipamentos urbanos;
- IV. As características dos usos constatados nas diversas aglomerações urbanas, bem como do parcelamento do solo e do zoneamento vigente.
- V. As facilidades de identificação dos limites da divisão territorial pela própria população e pelos organismos públicos.

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art 152 – A Prefeitura Municipal deverá, através de Portaria do Prefeito, constituir Grupos de Trabalho para elaborar projeto de lei dos seguintes diplomas legais:

- I. Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II. Lei de Parcelamento do Solo.
- III. Lei que disciplina a realização de programas de Regularização Fundiária;

§1º - Os projetos de lei, deverão ser adequados ao estabelecido neste PDSM;

§2º - Até a edição e promulgação das novas leis correspondentes aos itens I e II deste artigo, terão vigência e aplicação os atuais dispositivos legais, salvo quando expressamente revogados por esta lei;

§3º - A Portaria que determinar a constituição dos Grupos de Trabalho fixará o prazo para execução dos trabalhos e para encaminhamento dos projetos de lei correspondentes à Câmara Municipal.



Art 153 – Também será criado, por Portaria, Grupo de Trabalho que deverá elaborar o projeto de lei para estabelecimento do Código de Edificações do Município que, oportunamente, deverá ser encaminhado ao Legislativo Municipal para apreciação e aprovação.

Art 154 – O PDSM poderá ser modificado, a qualquer momento, mediante o encaminhamento de projeto de lei à Câmara Municipal, respaldado por parecer do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial – CPDT.

§ 1º – A cada quatro anos, será procedida à revisão obrigatória do PDSM, que deverá considerar a dinâmica das evoluções sociais e econômicas relacionadas ao desenvolvimento do município.

§2º - A revisão obrigatória do PDSM, será precedida da realização de Conferência Municipal de Desenvolvimento Territorial.

§3º - Para a efetiva aplicação dos instrumentos correspondentes ao Direito de Preempção e Operações Urbanas Consorciadas, haverá necessidade da inclusão no PDSM da delimitação das áreas contempladas.

Art 155 – A edição de leis para delimitação e definição dos parâmetros urbanísticos nas zonas especiais, se fará com observância das diretrizes estabelecidas neste PDSM.

Art 156 – O Plano de Abairramento será implementado, após a realização de audiências públicas com as comunidades locais e, mediante articulação com o IBGE.

Art 157 – O orçamento anual e o plurianual deverão observar os objetivos e as diretrizes fixados neste PDSM;

Art 158 – O Poder Executivo Municipal deverá iniciar a implementação do Sistema de Planejamento e Desenvolvimento Territorial e organizar o Departamento Municipal de Planejamento no prazo de 30 dias contados da publicação desta Lei;

Art 159 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser instalado, no prazo de 90 dias contados da publicação desta Lei.

Art 160 – Ao Poder Executivo Municipal caberá a divulgação do PDSM e das demais normas urbanísticas, bem como dos principais planos e programas urbanísticos, de requalificação e de reurbanização.



Art 161 - Fazem parte integrante desta Lei, os seguintes mapas e anexos:

- I. Planta Geral do Município;
- II. Áreas de Proteção, Reservas Ambientais e Indígenas;
- III. Sistema Fundiário
- IV. Macrozoneamento
- V. Uso do Solo
- VI. Ocupação do Solo
- VII. Áreas com Ocupação Irregular
- VIII. Pontos Turísticos
- IX. Localização dos Equipamentos Urbanos
- X. Rede Hídrica e de Saneamento Ambiental
- XI. Malha Viária e de Transportes

Art 162 – O Poder Executivo deverá expedir decretos e outros atos administrativos que se fizerem necessários à fiel execução dos dispositivos desta Lei.

Art 163 – Esta lei entra em vigor imediatamente após sua promulgação e publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se e Publique-se.

Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, em 10 de julho de 2006.

ARTUR PARADA PRÓCIDA
Prefeito