



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Maratáizes/ES, 23 de junho de 2025.

MENSAGEM Nº 08/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente

Excelentíssimos Senhores Vereadores

Encaminho para apreciação de Vossas Excelências a presente mensagem com o fito de propor e justificar aos representantes dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar em anexo que “DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE MARATAÍZES, ESTABELECE DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL E URBANO, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 1.084, DE 28 DE SETEMBRO DE 2007, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O presente projeto de Lei Complementar apresenta uma política municipal de planejamento projetada para à nova realidade local, se fundamentando em princípios contemporâneos do planejamento urbano, como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) (Agenda 2030), a Nova Agenda Urbana (NAU), os indicadores para o Desenvolvimento Sustentável de Comunidades (ABNT NBR ISO 37120), para Cidades Inteligentes (ABNT NBR ISO 37122) e para Cidades Resilientes (ABNT NBR ISO 37123).

Objetivou-se durante a Revisão promover o desenvolvimento urbano, garantindo o direito à cidade sustentável e acessível, a participação popular no processo de planejamento e gestão da cidade e implementação dos instrumentos legais do planejamento urbano.

Desta forma, restando demonstrada a relevância da proposição, segue para que seja apreciada, discutida e aprovada, pelos Ilustres Vereadores.

Assinado digitalmente por ANTONIO
BITENCOURT:11427353700
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI
Município de Maratáizes, OU=16056964001165,
OU=Presencial, OU=Certificado PF A3,
CN=ANTONIO BITENCOURT:11427353700
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura
ipq4
Data: 2025.06.23 14:20:26 -0300'
Fonte: PDF Reader Versão: 11.0.1

ANTONIO
BITENCOURT
:11427353700

ANTÔNIO BITENCOURT

Prefeito Municipal



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o código de verificação: 11427353700420034004509340054001
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
e-mail: semgo@mm@gmail.com





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

SEÇÃO VI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO VIII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

SEÇÃO IX DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SEÇÃO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SEÇÃO II DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO III DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

SEÇÃO IV DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

SEÇÃO V DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

CAPÍTULO III DOS DEMAIS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

SEÇÃO II DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

SEÇÃO III DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL PRÉVIO

TÍTULO IV DOS SISTEMAS DE PLANEJAMENTO E DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA GESTÃO MUNICIPAL

SEÇÃO I DO GRUPO TÉCNICO PERMANENTE

SEÇÃO II DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

SEÇÃO III DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

SEÇÃO IV DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES PARA A GESTÃO MUNICIPAL

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO DA CIDADE

SEÇÃO I DAS CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS DA CIDADE

SEÇÃO II DOS DEBATES E CONSULTAS PÚBLICAS

SEÇÃO III DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

SEÇÃO IV DO FÓRUM MUNICIPAL PERMANENTE DE ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRETOR

SEÇÃO V DA INICIATIVA POPULAR

SEÇÃO VI DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I – MAPA DAS EDIFICAÇÕES COM INTERESSE PATRIMONIAL HISTÓRICO
E ARQUITETÔNICO

ANEXO II – MAPA DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º

DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE MARATAÍZES, ESTABELECE DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL E URBANO, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 1.084, DE 28 DE SETEMBRO DE 2007, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES, estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a câmara municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DA FUNDAMENTAÇÃO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituída a Revisão do Plano Diretor Municipal de Marataízes, como instrumento de fixação de diretrizes gerais para toda a extensão territorial do município, a fim de ordenar o desenvolvimento social da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Parágrafo único. A presente Lei tem como fundamento a Constituição da República, a Constituição do Estado do Espírito Santo e a Lei Orgânica do Município, bem como a Lei Federal n.º 10.257/01.

Art. 2º - A Revisão do Plano Diretor Municipal de Marataízes, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como o equilíbrio ambiental.

Art. 3º - É parte integrante da Revisão do Plano Diretor Municipal de Marataízes:

- I - O documento resultante de sua elaboração, contendo:





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- a) Produto 1: Capacitação da Comissão Técnica Especial Multissetorial e Multidisciplinar para Estudos e Elaboração do Plano Diretor Municipal;
 - b) Produto 2: Espaço Plano Diretor Municipal *Online*;
 - c) Produto 3: Relatórios de Audiências Públicas, Oficinas e Reuniões de Trabalho;
 - d) Produto 4: Leitura Técnica;
 - e) Produto 5: Leitura Jurídica;
 - f) Produto 6: Leitura Comunitária;
 - g) Produto 7: Síntese das Leituras Técnica e Comunitária;
 - h) Produto 8: Diretrizes Preliminares;
 - i) Produto 9: Propostas;
 - j) Produto 10: Plano Diretor;
 - k) Produto 11: Banco de Dados;
 - l) Produto 12: Projeto de Lei.
- II - As Leis Complementares, além desta Lei, referente:
- a) Aos Perímetros Urbanos;
 - b) Ao Uso e Ocupação do Solo Urbano;
 - c) Ao Sistema Viário;
 - d) Ao Parcelamento do Solo Urbano;
 - e) Ao Código de Obras;
 - f) Ao Código de Posturas;
 - g) À Divisão dos Bairros;
 - h) Aos Instrumentos Urbanísticos;
 - i) À Regularização de Construções.

Art. 4º - Integrarão o Plano Diretor do Município de Marataízes outras leis e decretos, desde que, cumulativamente:

- I - Abordem matéria relativa às ações de planejamento municipal ao desenvolvimento urbano;
- II - Apresentem as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos e os do Plano Diretor, fazendo remissão aos artigos das demais leis, quando for o caso;
- III - Integrem o conjunto de leis que compõem o Plano Diretor do Município de Marataízes.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 5º - O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as políticas públicas, projetos, planos, diretrizes e prioridades nele contidas.

Art. 6º - O Plano Diretor do Município de Marataízes ordenará as atividades da administração municipal, inclusive sua articulação com a estadual e federal, entidades autárquicas, empresas públicas e privadas e organizações da sociedade civil, de forma integrada e que vise alcançar as metas projetadas de desenvolvimento social, diretrizes e projetos estruturantes descritos nesta Lei.

CAPÍTULO II DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Art. 7º - O Plano Diretor Municipal de Marataízes assegurará o cumprimento da função social da cidade mediante a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao meio ambiente, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, à memória e à cultura para as presentes e futuras gerações, conforme o Estatuto da Cidade – Lei Federal n.º 10.257/2001.

Parágrafo único. A função social da cidade será garantida pela:

- I - Priorização de programas, planos e projetos voltados a cidadãos em situação de risco, vulnerabilidade e desfavorecimento;
- II - Aplicação de instrumentos urbanísticos e fortalecimento do controle público sobre o uso e ocupação do espaço público;
- III - Promoção contínua da qualidade de vida e do meio ambiente;
- IV - Observância das diretrizes de desenvolvimento sustentável do município de Marataízes e sua articulação com seu contexto regional;
- V - Fomento à cooperação, à diversificação e à atratividade, com vistas ao enriquecimento cultural e turístico da cidade;
- VI - Utilização de instrumentos redistributivos da renda e de terra, com controle público sobre o uso e a ocupação urbano;
- VII - Garantia de gestão democrática da cidade, promovendo a participação ativa da população nos processos de planejamento e tomada de decisão sobre o desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO III DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 8º - A propriedade, pública ou privada, cumprirá sua função social quando, além de atender ao disposto nas leis integrantes do Plano Diretor do





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Município de Marataízes, contribuir para garantir, de modo justo e democrático, o pleno acesso de todos os cidadãos aos bens e serviços essenciais à vida digna.

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

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

Art. 9º - A propriedade urbana deve atender sua função social, adequando-se às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas nesta Lei e nas leis complementares ao Plano Diretor, compreendendo:

- I - A distribuição equilibrada de usos e intensidades de ocupação do solo, levando em conta a infraestrutura disponível, os sistemas de transporte e a proteção ambiental, a fim de evitar a ociosidade e a sobrecarga dos recursos públicos coletivos;
- II - A intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade ambiental e de infraestrutura;
- III - A adequação das condições de ocupação do sítio às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;
- IV - A melhoria da paisagem urbana, a preservação dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;
- V - A recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;
- VI - O acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda baixa;
- VII - A descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional das regiões com maior índice de oferta de trabalho;
- VIII - A regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a ampliar a oferta de habitação para a população de mais baixa renda;
- IX - A promoção de sistema de circulação e rede de transporte que assegure acessibilidade satisfatória a todas as regiões da cidade.

Art. 10 - Para fins estabelecidos no Art. 182 da Constituição da República, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da cidade, os terrenos, glebas ou lotes totalmente desocupados, ressalvados as exceções previstas nesta Lei, sendo passíveis, sucessivamente,





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos, com base nos artigos 5º a 8º da Lei Federal n.º 10.257, de 2001, Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Os critérios de enquadramento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estão definidos no Art. 39 - desta Lei, que disciplinam os instrumentos citados no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO IV DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Art. 11 - Todas as ações contempladas nesta Lei têm como princípio norteador a sustentabilidade ambiental, visando assegurar ao Município de Marataízes os recursos naturais básicos necessários à qualidade de vida das gerações atuais e futuras.

Art. 12 - É dever do Poder Executivo, do Poder Legislativo e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território de Marataízes, conforme as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

TÍTULO II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 13 - A Política Municipal de Desenvolvimento será orientada pelos princípios estabelecidos na Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas, bem como na Carta Brasileira para Cidades Inteligentes, e fundamentar-se-á nos seguintes princípios:

- I - Função social da cidade e da propriedade;
- II - Justiça social e redução das desigualdades sociais;
- III - Preservação e recuperação do ambiente natural;
- IV - Desenvolvimento sustentável pautado nos princípios da sustentabilidade;
- V - Gestão democrática e participativa.

Art. 14 - São objetivos que norteiam a Política Municipal de Desenvolvimento:

- I - Ordenar o desenvolvimento municipal, em seus aspectos físico-ambiental, econômico, social, cultural e administrativo, para promover o máximo aproveitamento dos recursos disponíveis e garantir o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- II - Garantir um desenvolvimento sustentável, considerando as condições ambientais concretas e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural e cultural da região e do Município;
- III - Promover a gestão democrática da cidade por meio da participação popular;
- IV - Ordenar e controlar o uso do solo municipal e urbano, visando o interesse coletivo;
- V - Fazer cumprir a função social da propriedade urbana, prevalecendo esta função sobre o exercício do direito da propriedade individual;
- VI - Promover a inclusão social e a acessibilidade universal;
- VII - Garantir a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendendo o interesse social;
- VIII - Favorecer a geração de emprego e renda e o desenvolvimento econômico municipal, considerando os três setores da economia;
- IX - Promover o fortalecimento do turismo e a captação de novos investimentos;
- X - Integrar as políticas públicas com base na compreensão das dinâmicas sociais, ambientais, econômicas e culturais locais, considerando as diferenças internas do município e sua inserção na Região da Costa e da Imigração do Espírito Santo;
- XI - Promover a transformação digital de Marataízes, tornando-a mais inovadora, inteligente, sustentável e resiliente.

Art. 15 - Em consonância com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, são diretrizes gerais que norteiam a Política Municipal de Desenvolvimento de Marataízes:

- I - Ordenar a expansão urbana e controlar o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano;
- II - Proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído e o patrimônio cultural, histórico, artístico, arqueológico, urbanístico e paisagístico;
- III - Democratizar o acesso à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV - Promover o adequado aproveitamento e utilização da propriedade urbana, de modo a prevenir a não utilização e a retenção especulativa da propriedade urbana;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- V - Introduzir a sistemática de planejamento na Administração Pública Municipal;
- VI - Minimizar os custos da urbanização;
- VII - Adequar os instrumentos de política econômica, tributação, financeira e os gastos públicos do Município aos objetivos do desenvolvimento municipal;
- VIII - Assegurar a participação do cidadão na gestão urbana, através dos segmentos da comunidade organizada, na formulação, execução e acompanhamento dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IX - Otimizar o uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- X - Reduzir os deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer;
- XI - Promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, fundada no interesse público;
- XII - Promover a participação da iniciativa privada no financiamento dos custos da urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos compatíveis com o interesse público e com a função social da cidade;
- XIII - Implantar Sistema de Gestão e Acompanhamento do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. A consecução das diretrizes do Plano Diretor do Município de Marataízes se dará com base na implementação de políticas setoriais integradas, visando ordenar a expansão e o desenvolvimento sustentável do Município.

Art. 16 - A Política de Desenvolvimento Municipal é composta pelos seguintes eixos de desenvolvimento:

- I - Meio Ambiente;
- II - Serviços públicos, infraestrutura urbana e saneamento ambiental;
- III - Habitação;
- IV - Desenvolvimento econômico e gestão das finanças públicas;
- V - Cultura, patrimônio e turismo;
- VI - Governança;
- VII - Mobilidade urbana;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

VIII - Urbanismo.

CAPÍTULO II DO MEIO AMBIENTE

Art. 17 - A Política Municipal do Meio Ambiente do Plano Diretor Municipal de Marataízes deverá dar suporte à garantia da proteção e preservação ambiental por meio da difusão do direito de cidades sustentáveis fazendo referência à formulação e à implantação de políticas públicas compatíveis com os princípios de desenvolvimento sustentável, respeitando a legislação e a competência federal e estadual pertinentes.

§1º A Política Municipal do Meio Ambiente será pautada pelas seguintes diretrizes:

- I - Promover políticas adequadas para a proteção, requalificação e preservação ambiental, além da fauna e flora local;
- II - Garantir a proteção e a recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP), faixas de restinga e demais áreas com vegetação nativa remanescente;
- III - Investir na criação de novas áreas de valor ambiental, como Unidades de Conservação (UC) e Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN);
- IV - Dar apoio à fiscalização visando a proteção e preservação ambiental;
- V - Planejar, fiscalizar e gerenciar o uso dos recursos ambientais, em especial dos recursos hídricos e costeiros do município, como as lagoas, manguezais, ilhas, brejos, córregos, faixas de restinga e nascentes;
- VI - Monitorar e controlar rigorosamente as atividades potencialmente ou efetivamente geradoras de impacto no meio ambiente, determinando capacidade de suporte dos ecossistemas, indicando limites de absorção de impactos provocados pela instalação de atividades produtivas e de obras de infraestrutura;
- VII - Garantir a implantação de áreas verdes, de convívio e lazer para a população de Marataízes;
- VIII - Promover ações visando formar consciência coletiva sobre a necessidade de preservação e manutenção da qualidade ambiental.

§2º É vedada a expansão urbana incompatível com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO III DOS SERVIÇOS PÚBLICOS, INFRAESTRUTURA URBANA E SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 18 - A Política Municipal dos Serviços Públicos, Infraestrutura Urbana e Saneamento Ambiental deverá garantir o direito de acesso, das comunidades urbanas e rurais, à infraestrutura mínima, aos serviços públicos e aos sistemas de saneamento ambiental, como meio de promover o bem-estar da população, assim como a qualidade de vida e a saúde pública.

Parágrafo único. A Política Municipal dos Serviços Públicos, Infraestrutura Urbana e Saneamento Ambiental será pautada pelas seguintes diretrizes:

- I - Promover melhorias nas estruturas físicas dos equipamentos públicos existentes e implementar novos equipamentos para as regiões desprovidas;
- II - Garantir políticas adequadas e dar continuidade aos serviços de saneamento básico;
- III - Ampliar as redes de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgoto e acordo com as demandas futuras do município e da expansão urbana;
- IV - Garantir políticas adequadas e infraestruturas para a drenagem e o manejo das águas pluviais urbanas;
- V - Aprimorar a gestão e o planejamento da coleta de resíduos sólidos do município de modo a melhorar a coleta e destinação final e/ou reaproveitamento dos resíduos;
- VI - Garantir que toda a população tenha acesso à iluminação pública e energia elétrica;
- VII - Ampliar o sistema de iluminação pública municipal e substituir lâmpadas por equipamentos mais eficientes e econômicos;
- VIII - Implementar sistema integrado para a gestão da infraestrutura urbana para a supervisão e gestão da iluminação pública.

CAPÍTULO IV DA HABITAÇÃO

Art. 19 - A Política Municipal da Habitação almeja a garantia do acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, aos serviços básicos e a urbanização das áreas de vulnerabilidade social, em consonância com os princípios de desenvolvimento sustentável.

Parágrafo único. A Política Municipal da Habitação será pautada pelas seguintes diretrizes:





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- I - Assegurar a implementação da política municipal de habitação, garantindo o direito à moradia digna e ao acesso à terra urbana;
- II - Promover a regularização fundiária nas áreas passíveis;
- III - Ampliar os programas de apoio à construção habitacional para famílias de baixa renda.

CAPÍTULO V

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E DA GESTÃO DAS FINANÇAS PÚBLICAS

Art. 20 - A Política Municipal do Desenvolvimento Econômico e da Gestão das Finanças Públicas visa orientar as atividades produtivas, a geração de emprego decente, o empreendedorismo, a criatividade e a inovação, em consonância com o desenvolvimento urbano e preservação ambiental, e inclusive orientar a gestão adequada dos recursos financeiros municipais.

Parágrafo único. A Política Municipal do Desenvolvimento Econômico e da Gestão das Finanças Públicas será pautada pelas seguintes diretrizes:

- I - Melhorar a distribuição e equacionar as riquezas de modo a vislumbrar um ambiente mais consolidado economicamente para o município de modo a captar recursos;
- II - Adotar políticas de crescimento e desenvolvimento econômico para fazer frente a imprevistos sobre os repasses constitucionais;
- III - Compatibilizar o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental e desenvolvimento sustentável do município;
- IV - Fomentar a agricultura familiar e incentivar pequenos produtores rurais;
- V - Promover o desenvolvimento do setor industrial local;
- VI - Promover políticas voltadas para o incentivo de micro e pequenas empresas de modo a promover o fortalecimento do setor econômico de comércio e serviços;
- VII - Incentivar a realização de ações de projetos de capacitação e parcerias entre instituições públicas e privadas.

CAPÍTULO VI

DA CULTURA, PATRIMÔNIO E TURISMO

Art. 21 - A Política Municipal da Cultura, Patrimônio e Turismo será orientada para proteger e salvaguardar o patrimônio natural, histórico, arquitetônico e cultural de Maratáizes, apoiando a cultura local e ao desenvolvimento sustentável do turismo, a fim de promover a geração de empregos e fortalecer a geração de renda ligada as atividades turísticas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. A Política Municipal da Cultura, Patrimônio e Turismo será pautada pelas seguintes diretrizes:

- I - Promover a política adequada, assegurar instalações físicas e construções de novos espaços apropriados para o exercício das atividades culturais;
- II - Estimular a valorização do patrimônio natural, histórico, arquitetônico e cultural municipal;
- III - Promover o inventário e a conservação de bens de Patrimônio do Município;
- IV - A instituição de Política Cultural a partir de um processo democrático onde as comunidades participem das ações de identificação, do tombamento e a preservação dos bens culturais;
- V - A promoção do controle e da fiscalização pelo Poder Público conjuntamente com a população sobre o uso e a ocupação do solo objetivando a preservação de edifícios e locais de valores simbólicos, arquitetônicos e históricos no Município, identificados no Anexo I desta presente Lei;
- VI - Estimular a formação, produção e difusão cultural municipal;
- VII - Fomentar diferentes tipos de turismo (ecológico, cultural, recreativo de experiências e outros) no município;
- VIII - Realizar investimentos e a modernização dos pontos turísticos e divulgação turística local;
- IX - Estimular o desenvolvimento e a conscientização do comércio e serviços locais para o atendimento ao turista.

CAPÍTULO VII DA GOVERNANÇA

Art. 22 - A Política Municipal de Governança visa favorecer o incentivo da participação popular na gestão municipal e contribuir para o desenvolvimento e instituições públicas mais eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis, além de auxiliar no acesso público à informação.

Parágrafo único. A Política Municipal de Governança será pautada pelas seguintes diretrizes:

- I - Ampliar e incentivar o cadastramento e a criação de programas sociais;
- II - Promover políticas de inclusão social e econômica;
- III - Promover a modernização e atualização da estrutura organizacional administrativa;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§2º Para fins deste Plano Diretor Municipal, o sistema viário é o conjunto de vias e logradouros públicos e o conjunto de rodovias que integram o Sistema Viário Urbano e Sistema Viário Municipal e sua classificação e hierarquização consta na Lei Municipal do Sistema Viário, parte integrante da presente Lei do Plano Diretor Municipal de Marataízes.

CAPÍTULO IX DO URBANISMO

Art. 24 - A Política Municipal do Urbanismo está alicerçada no princípio de ampliar a urbanização inclusiva e sustentável de Marataízes, além de apoiar as relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre os diversos territórios que compõem o município.

Parágrafo único. A Política Municipal do Urbanismo é constituída por Políticas básicas, que possuem diretrizes específicas, sendo elas:

- I - Política de Desenvolvimento de Cidades Sustentáveis e Inteligentes;
- II - Política de Desenvolvimento e Ordenamento Físico Territorial.

SEÇÃO I DO DESENVOLVIMENTO DE CIDADES SUSTENTÁVEIS E INTELIGENTES

Art. 25 - A Política Municipal de Desenvolvimento de Cidades Sustentáveis e Inteligentes almeja o desenvolvimento urbano e a transformação digital sustentáveis, em seus aspectos econômico, ambiental e sociocultural, que atuam de forma planejada, inovadora, inclusiva e em rede.

Parágrafo único. A Política Municipal de Desenvolvimento de Cidades Sustentáveis e Inteligentes será pautada pelas seguintes diretrizes:

- I - Promover o desenvolvimento urbano sustentável;
- II - Construir respostas para os problemas locais;
- III - Promover educação e inclusão digital;
- IV - Estimular o protagonismo comunitário;
- V - Colaborar e estabelecer parcerias entre setores público, privado, organizações da sociedade civil e instituições de ensino e pesquisa;
- VI - Usar dados e sistemas de forma responsável, transparente e compartilhada.

SEÇÃO II DO DESENVOLVIMENTO E ORDENAMENTO FÍSICO TERRITORIAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 26 - A Política Municipal de Desenvolvimento e Ordenamento Físico Territorial envolve as regiões do município em sua totalidade e suas características particulares para o processo de planejamento territorial, considerando a distribuição atual dos usos do solo, as densidades demográficas, as infraestruturas, os equipamentos comunitários e urbanos e os de controle do meio ambiente.

§1º A Política Municipal de Desenvolvimento e Ordenamento Físico Territorial será pautada pelas seguintes diretrizes:

- I - Promover o desenvolvimento sustentável e diminuir o conflito de uso entre as diversas áreas municipais e urbanas;
- II - Orientar o planejamento e a definição de políticas públicas, considerando as diferentes realidades das regiões de Maratáizes;
- III - Delimitar as áreas urbanas garantindo o desenvolvimento e ordenamento territorial sustentável e visando o cumprimento da função socioambiental da propriedade urbana e a otimização da infraestrutura existente.

§2º O Macrozoneamento Municipal constitui como elemento básico da Política de Desenvolvimento e Ordenamento Físico Territorial.

SUBSEÇÃO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 27 - O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território em sua totalidade e auxilia na definição do zoneamento de uso e ocupação do solo urbano.

§1º Consideram-se as macrozonas municipais as áreas delimitadas no Anexo II, da presente Lei:

- I - Macrozona Urbana (MUR);
- II - Macrozona Rurbana (MRUR);
- III - Macrozona Balneária (MBAL);
- IV - Macrozona de Preservação Ambiental (MPA);
- V - Macrozona de Produção Rural Sustentável (MPRS).

§2º As edificações no município, independentemente da macrozona em que estejam localizadas, devem obedecer às disposições do Código de Obras do município, parte integrante do Plano Diretor Municipal de Maratáizes, bem como às demais normativas municipais, estaduais e federais aplicáveis, especialmente aquelas relacionadas à proteção e preservação do meio ambiente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 28 - A Macrozona Urbana (MUR) contempla as áreas internas aos perímetros urbanos, que são passíveis de parcelamento e urbanização e que são regidas pelas leis urbanísticas municipais.

Parágrafo único. São objetivos da Macrozona Urbana (MUR):

- I - Qualificar a infraestrutura existente;
- II - Preservar, conservar, e recuperar o patrimônio ambiental e arquitetônico;
- III - Preservar e reestruturar a faixa litorânea;
- IV - Promover a proteção dos mananciais e Áreas de Preservação Permanente (APP);
- V - Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, adequando-o à infraestrutura disponível e seguindo os princípios de desenvolvimento sustentável;
- VI - Promover ações de estruturação viária com objetivo de melhoria da mobilidade e acessibilidade;
- VII - Estimular a ocupação das áreas efetivamente urbanizadas e não edificadas;
- VIII - Aprimorar o desenho urbano e valorizar as paisagens urbanas;
- IX - Garantir a multiplicidade de usos do solo;
- X - Incorporar tecnologias inteligentes para otimizar a gestão urbana, melhorar a eficiência dos serviços públicos e promover a conectividade e inovação na cidade.

Art. 29 - A Macrozona Rurbana (MRUR) abrange áreas de transição situadas a até 1.500 (mil e quinhentos) metros de distância entre a macrozona urbana da sede municipal e outras macrozonas e que possuem tendência de serem incorporadas ao perímetro urbano no futuro.

Parágrafo único. São objetivos da Macrozona Rurbana (MRUR):

- I - Qualificar a infraestrutura urbana existente;
- II - Promover o desenvolvimento econômico sustentável;
- III - Estimular atividades de geração de emprego e renda;
- IV - Fomentar a implantação de indústrias de baixo impacto ambiental;
- V - Estimular os usos e ocupações ligadas ao desenvolvimento das atividades de lazer, ecoturismo, turismo náutico, apoio às atividades de maricultura e piscicultura;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- VI - Estimular a diversificação da produção agrícola;
- VII - Preservar, conservar e recuperar, quando for necessário, o patrimônio ambiental e arquitetônico;
- VIII - Promover a proteção dos mananciais e Áreas de Preservação Permanente (APP);
- IX - Promover ações de estruturação viária com objetivo de melhoria da mobilidade e acessibilidade;
- X - Aprimorar o desenho urbano e valorizar as paisagens urbanas.

Art. 30 - A Macrozona Balneária (MBAL) compreende as áreas de influência litorânea inseridas fora dos perímetros urbanos, com ocupação urbana dispersa e de baixa densidade, e destaca-se pelo seu elevado potencial ambiental, paisagístico e turístico.

Parágrafo único. São objetivos da Macrozona Balneária (MBAL):

- I - Preservar, conservar e recuperar, quando for o caso, o patrimônio ambiental e paisagístico;
- II - Qualificar a infraestrutura existente;
- III - Promover a proteção dos mananciais e das áreas de preservação ambiental;
- IV - Promover o desenvolvimento econômico sustentável;
- V - Estimular os usos e ocupações ligadas ao desenvolvimento das atividades de lazer, ecoturismo, turismo náutico, apoio às atividades de maricultura e piscicultura.

Art. 31 - A Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) abrange áreas que requerem tratamento especial e preservação integral devido aos seus valores paisagístico ambientais e faunísticos, englobando áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa, formações naturais não florestais e Áreas de Preservação Permanente (APP).

§1º A Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) deve cumprir as normativas estabelecidas pelo Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651/2012), pela Lei da Mata Atlântica (Lei Federal n.º 11.482/2006) e engloba a Área de Proteção Ambiental do Guanandy, estabelecida conforme os Decretos Estaduais n.º 3.783/1994 e n.º 5.152/2022, além da Área de Proteção Ambiental Centro-Domingos Martins e a Área de Proteção Ambiental Lagoa dos Belvederes, estabelecidas conforme as Leis Municipais n.º 47/1997 e n.º 2.071/2019.

§2º São objetivos da Macrozona de Preservação Ambiental (MPA):





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- I - Proteger totalmente os remanescentes de vegetação nativa e formações naturais, mantendo a biodiversidade e os processos ecológicos;
- II - Seguir e monitorar o cumprimento do Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651/2012), da Lei da Mata Atlântica (Lei Federal n.º 11.482/2006) e as normativas relacionadas à Área de Proteção Ambiental do Guanandy (Decretos Estaduais n.º 3.783/1994 e n.º 5.152/2022), à Área de Proteção Ambiental Centro-Domingos Martins e a Área de Proteção Ambiental Lagoa dos Belvederes, estabelecidas conforme as Leis Municipais n.º 47/1997 e n.º 2.071/2019;
- III - Estabelecer sistemas de monitoramento para avaliar e controlar a saúde dos ecossistemas e a eficácia das medidas de preservação ambiental;
- IV - Implementar programas para educar a comunidade e visitantes sobre a importância da preservação ambiental e como participar ativamente;
- V - Adotar práticas de gestão sustentável e promover a recuperação de áreas degradadas para restaurar a qualidade ambiental.

Art. 32 - A Macrozona de Produção Rural Sustentável (MPRS) engloba áreas destinadas às atividades agrossilvipastoris, permitindo o cultivo mecanizado e não mecanizado, pecuária, além de permitir atividades complementares à produção rural, como moradias, equipamentos comunitários, pequenos comércios e serviços, empreendimentos de turismo rural, e outras atividades específicas que não se compatibilizam com áreas urbanas, desde que aprovadas pelos órgãos ambientais competentes.

Parágrafo único. São objetivos da Macrozona de Produção Rural Sustentável (MPRS):

- I - Promover práticas agrícolas sustentáveis que preservem o solo e a água, minimizando impactos ambientais e mantendo a produtividade a longo prazo;
- II - Permitir o uso de lavouras mecanizadas e não mecanizadas, pecuária, e atividades complementares, como moradias e comércios, desde que compatíveis com as práticas rurais e aprovadas por órgãos ambientais;
- III - Promover o desenvolvimento econômico sustentável;
- IV - Estimular a diversificação da produção agrícola;
- V - Incentivar os pequenos produtores agrícolas;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- VI - Estimular atividades econômicas ligadas à agroindústria e piscicultura;
- VII - Assegurar que todas as atividades, incluindo empreendimentos de turismo rural, respeitem as normas ambientais e contribuam para a conservação dos recursos naturais;
- VIII - Incentivar o desenvolvimento de pequenos estabelecimentos comerciais e serviços que atendam às necessidades das comunidades rurais, promovendo a economia local;
- IX - Garantir que todas as atividades complementares e empreendimentos sejam submetidos à aprovação dos órgãos ambientais competentes para assegurar a compatibilidade com a zona rural e a preservação ambiental.

SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS URBANAS

Art. 33 - A delimitação das áreas urbanas será realizada por meio da Lei dos Perímetros Urbanos, que integra o conjunto das leis do Plano Diretor Municipal de Marataízes.

Art. 34 - Os critérios para o parcelamento do solo urbano serão definidos através da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, que integra o conjunto das leis do Plano Diretor Municipal de Marataízes.

Art. 35 - A definição das zonas urbanas, dos usos permitidos e dos parâmetros urbanísticos de ocupação, será feita na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, que integra o conjunto das leis do Plano Diretor Municipal de Marataízes.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36 - O município de Marataízes adotará os instrumentos de política urbana, dentre outros, os abaixo transcritos que se fizerem necessários (especialmente aqueles previstos na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade), como:

- I - Instrumentos de planejamento:
 - a) Plano diretor municipal e sua revisão;
 - b) Plano plurianual;
 - c) Lei de diretrizes orçamentárias;
 - d) Lei de orçamento anual;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- e) Lei dos perímetros urbanos;
 - f) Lei do uso e ocupação do solo urbano;
 - g) Lei do parcelamento do solo urbano;
 - h) Lei do sistema viário;
 - i) Planos de desenvolvimento econômico e social;
 - j) Planos, programas e projetos setoriais;
 - k) Programas e projetos especiais de urbanização;
 - l) Instituição de unidades de conservação;
 - m) Instituição de unidades de preservação de bens socioambientais;
 - n) Demais planos definidos nesta Lei.
- II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:
- a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - b) IPTU progressivo no tempo;
 - c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
 - d) Consórcio imobiliário;
 - e) Direito de preempção;
 - f) Outorga onerosa do direito de construir;
 - g) Transferência do direito de construir;
 - h) Operações urbanas consorciadas;
 - i) Zonas especiais de interesse social;
 - j) Direito de superfície;
 - k) Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
 - l) Estudo de impacto ambiental (EIA);
 - m) Licenciamento ambiental;
 - n) Tombamento;
 - o) Compensação ambiental;
 - p) Instituição de unidades de conservação.
- III - Instrumentos de regularização fundiária:
- a) Zonas especiais de interesse social;
 - b) Concessão de direito real de uso;
 - c) Concessão de uso especial para fins de moradia;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- d) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.
- IV - Instrumentos tributários e financeiros:
 - a) Tributos municipais diversos;
 - b) Taxas e tarifas públicas específicas;
 - c) Contribuição de melhoria;
 - d) Incentivos e benefícios fiscais.
- V - Instrumentos jurídicos-administrativos:
 - a) Servidão administrativa e limitações administrativas;
 - b) Concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
 - c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
 - d) Contratos de gestão com concessionárias públicas do município de serviços urbanos;
 - e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - f) Termo administrativo de ajustamento de conduta.
- VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:
 - a) Conselhos municipais;
 - b) Grupo técnico permanente;
 - c) Fundos municipais;
 - d) Debates, audiências e consultas públicas;
 - e) Gestão orçamentária participativa;
 - f) Conferências municipais;
 - g) Assembleias regionais;
 - h) Fórum municipal de acompanhamento do Plano Diretor;
 - i) Iniciativas populares.

§1º Os instrumentos constantes do Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001) poderão ser utilizados desde que estejam de acordo com as disposições contidas na legislação vigente e forem instituídos por normas legais específicas e sem prejuízo de outros.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§2º Outros instrumentos de indução de desenvolvimento urbano, não mencionados nesta Lei, poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor e demais legislações do Município.

§3º A administração municipal, nos termos da lei, ficará incumbida de dar continuidade ao processo de planejamento urbano e garantir a aplicação das diretrizes, programas e demais prescrições desta lei.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 37 - Serão utilizados para os fins deste Plano Diretor, os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos objetivando a indução do desenvolvimento urbano, a serem instituídos por normas legais específicas e sem prejuízo de outros:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV - Consórcio imobiliário;
- V - Direito de preempção;
- VI - Outorga onerosa do direito de construir;
- VII - Transferência do direito de construir;
- VIII - Operações urbanas consorciadas.

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

Art. 38 - O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) do solo urbano visa garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação das áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário.

Parágrafo único. A utilização do Parcelamento, da Edificação ou Utilização Compulsórios do solo urbano, tem por objetivo:

- I - Ocupar as regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;
- II - Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- III - Combater o processo de periferização;
- IV - Inibir o processo de especulação imobiliária.

Art. 39 - Para fins de aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), consoante do Art. 5º da Lei Federal n.º 10.257, de 2001, a propriedade urbana não cumpre sua função social quando, a partir da aprovação desta Lei, se mantiver em qualquer um dos seguintes casos:

- I - Não parcelada para fins urbanos, em se tratando de gleba;
- II - Não edificada, em se tratando de lote;
- III - Não utilizada, em se tratando de edificação.

Art. 40 - Os proprietários dos imóveis declarados de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) serão notificados para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada em cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. A notificação dos proprietários será feita nos termos dos incisos I e II, parágrafo 3º, do Art. 5º, da Lei Federal n.º 10.257, de 2001.

Art. 41 - Os proprietários notificados terão os seguintes prazos para implementação das obrigações impostas por esta Lei:

- I - 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado, junto ao Poder Executivo Municipal, o projeto e o cronograma de execução de obras;
- II - 02 (dois anos), a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 42 - Objetivando fazer com que a propriedade urbana cumpra sua função social o Poder Executivo Municipal aplicará, sucessivamente:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo;
- III - Desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º Parcelamento compulsório significa a obrigação de o proprietário parcelar para fins urbanos sua propriedade, em acordo com a Lei Federal n.º 6.766, de 1979, Lei Federal n.º 9.785, de 1999 e a Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município de Maratáizes, bem como suas alterações.

§2º Edificação compulsória significa a obrigação de o proprietário edificar em seu lote, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o Código de Obras.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§3º Utilização compulsória significa a obrigação de o proprietário dar uso à edificação que se encontra fechada e/ou abandonada, em acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 43 - É facultado ao Poder Público exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, localizados nas áreas delimitadas por esta Lei, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 44 - As obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas serão transferidas em caso de transmissão do imóvel nos termos da legislação federal aplicável.

Art. 45 - O instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) será regulamentado por legislação municipal própria, que deverá estabelecer, entre outras regras:

- I - Prazo para apresentação de defesa por parte do proprietário;
- II - Casos de suspensão do processo;
- III - Órgão competente para apreciar a defesa e decidir pela aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC).

SEÇÃO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 46 - Em caso de descumprimento da notificação de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), é facultado ao Poder Público exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, conforme as disposições constantes da Lei Federal n.º 10.267/2001 – Estatuto da Cidade.

§1º A aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, se faz mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§2º O valor a ser aplicado a cada ano será fixado em Lei Municipal específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitando a alíquota máxima de 15% (quinze por cento) após transcurso 05 (cinco) anos de aplicação progressiva.

§3º É vedada a concessão de isenções ou anistia do imposto aos proprietários dos imóveis sob tributação progressiva.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§4º A aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, tem por objetivo:

- I - Garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário;
- II - Fazer cumprir o disposto na seção que trata do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- III - Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Marataízes;
- IV - Combater o processo de periferização;
- V - Inibir o processo de especulação imobiliária.

Art. 47 - O instrumento Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo será regulamentado por legislação municipal própria.

SEÇÃO III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 48 - Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Poder Executivo Municipal poderá manter a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, ou desapropriar o imóvel, por meio de pagamento em títulos da dívida pública, conforme dispõe a legislação federal aplicável.

Parágrafo único. A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano, para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana nos termos deste Plano Diretor, e tem por objetivos:

- I - Promover a reforma urbana;
- II - Fazer cumprir a função social da propriedade urbana e da cidade, a que o imóvel se destina;
- III - Combater o processo de periferização;
- IV - Inibir o processo de especulação imobiliária.

Art. 49 - A desapropriação com títulos da dívida pública deverá ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 50 - O instrumento de Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública será regulamentado por legislação municipal própria.

SEÇÃO IV DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 51 - O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados, não utilizados ou utilizados inadequadamente, como um acordo em que o Poder Público Municipal urbanizada ou edifica terreno ocioso ou subutilizado particular, entregando ao proprietário lotes ou apartamentos em valor equivalente ao imóvel original.

§1º A instituição do Consórcio Imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade e deverá atender a uma das seguintes finalidades:

- I - Promover habitação de interesse social ou equipamentos urbanos e comunitários em terrenos vazios;
- II - Melhorar a infraestrutura urbana local;
- III - Promover a urbanização em áreas de expansão urbana.

§2º O instrumento do Consórcio Imobiliário, tem por objetivo:

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

Art. 52 - O Consórcio Imobiliário deverá ser efetuado em conformidade com a Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade por meio de legislação municipal específica.

SEÇÃO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 53 - O Direito de Preempção confere ao Poder Público a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto no Estatuto da Cidade, no caso de o Município necessitar de áreas para a realização de programas e projetos municipais.

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido com a finalidade de adquirir áreas para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos de habitação de interesse social;
- III - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- IV - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI - Instituição de Unidades de Conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental e paisagístico;
- VII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou turístico;
- VIII - Desenvolvimento de atividades de ocupação produtiva para geração de trabalho e renda para faixas da população incluídas em programas habitacionais.

Art. 54 - O Direito de Preempção será exercido nos termos das disposições contidas nos Artigos 25 a 27 da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 55 - O instrumento de Direito de Preempção será regulamentado por legislação municipal própria.

SEÇÃO VI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 56 - Entende-se como Outorga Onerosa do Direito de Construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 57 - O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos Artigos 28 a 31 da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação municipal específica.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal da Cidade, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura urbana ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 58 - A Lei Municipal específica da Outorga Onerosa do Direito de Construir, parte integrante deste Plano Diretor, é efetuada em conformidade com a Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que determina:

- I - A forma de cálculo para a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II - Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - A contrapartida do beneficiário;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

IV - Os procedimentos administrativos necessários.

Art. 59 - Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados preferencialmente para:

- I - Composição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial;
- II - Aquisição de terrenos destinados à promoção de habitação de interesse social;
- III - Melhoria da infraestrutura urbana nas áreas de maior carência no Município.

SEÇÃO VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 60 - O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Arquitetônico, Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público, inclusive tombamento, poderá alienar, parcial ou totalmente, o potencial não utilizável desse imóvel, mediante escritura pública, o direito de construir de sua propriedade.

§1º A Transferência do Direito de Construir poderá ser exercida quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Preservação quando o imóvel for considerado de interesse arquitetônico, histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§2º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar seu imóvel ao Poder Executivo Municipal, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos do *caput* deste Artigo.

§3º Na hipótese prevista no §2º deste Artigo será considerado para fins de transferência, todo o potencial construtivo incidente sobre o imóvel, independentemente de haver edificação.

§4º O proprietário receberá o certificado de potencial construtivo que poderá ser utilizado diretamente por ele ou alienado a terceiros, parcial ou totalmente, mediante Escritura Pública.

§5º A Transferência do Direito de Construir poderá ser instituída por ocasião do parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes situações:





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- I - Quando forem necessárias áreas públicas em quantidade superior às exigidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- II - Quando forem necessárias áreas para implementação de programas de habitação de interesse social.

Art. 61 - A Transferência do Direito de Construir deverá ser efetuada em conformidade com a Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, por meio de legislação municipal específica.

SEÇÃO VIII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 62 - Compreende-se como Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, implantação de obras públicas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. Mediante leis específicas, o Município utilizará o instrumento de Operações Urbanas Consorciadas que poderão ter, entre outras, as seguintes finalidades:

- I - Ampliação e melhoria da Rede Viária Estrutural e outras infraestruturas.
- II - Implantação e melhoria de espaços públicos;
- III - Implantação de programas para preservação do patrimônio cultural;
- IV - Implantação de programas de habitação de interesse social;
- V - Recuperação de áreas degradadas através de requalificação urbana;
- VI - Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano.

Art. 63 - Cada Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovada por lei municipal específica, em conformidade com a Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, contemplando, no mínimo:

- I - Delimitação do perímetro da área a ser atingida;
- II - Finalidades da operação;
- III - Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - Programa de atendimento econômico e social para população de baixa renda afetada pela operação, quando isso ocorrer;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- V - Solução habitacional dentro de seu perímetro, na vizinhança próxima ou em áreas dotadas de infraestrutura urbana em condições de oferta de trabalho, no caso de necessidade de remover moradores de assentamentos precários;
- VI - Forma de controle da operação, obrigatoriamente estabelecida na lei que a instituir;
- VII - Estudo prévio de impacto de vizinhança.

§1º A partir da aprovação da Lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do poder público municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

§2º As propostas de Operação Urbana Consorciada deverão ser aprovadas pelo Conselho Municipal da Cidade.

SEÇÃO IX DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 64 - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, nos termos dos Artigos 1.369 a 1.376 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, e segundo os Artigos 21 a 24 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 65 - O Poder Executivo Municipal poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes do Plano Diretor, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo único. O Poder Público poderá exercer o Direito de Superfície:

- I - Em todo o território municipal;
- II - Em áreas particulares onde haja carência de equipamentos comunitários;
- III - Para remoção temporária de moradores de áreas de vulnerabilidade social, em caráter transitório, pelo tempo que durar as obras de urbanização;
- IV - Em áreas públicas que integram seu patrimônio e que sejam objeto de interesse por parte das concessionárias de serviços públicos de forma onerosa ou gratuita;
- V - Onerosamente em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta Lei.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 66 - Os instrumentos de regularização fundiária, constantes da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, poderão ser utilizados desde que estejam em acordo com as disposições contidas na legislação vigente.

Art. 67 - Para fins desta Lei, consideram-se instrumentos de regularização fundiária aqueles destinados a legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei.

Parágrafo único. São considerados Instrumentos de Regularização Fundiária:

- I - Zonas especiais de interesse social (ZEIS);
- II - Usucapião especial de imóvel urbano;
- III - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV - Concessão de direito real de uso.

Art. 68 - Os instrumentos mencionados neste capítulo, regem-se por legislação específica, observando-se o disposto nesta Lei.

SEÇÃO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 69 - A Regularização Fundiária consiste em legalizar a permanência de populações de baixa renda moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei, de forma a integrar essas populações, aumentando a qualidade de vida e resgatando a cidadania, nos casos de:

- I - Áreas ocupadas de forma mansa e pacífica, comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas alterações posteriores;
- II - Áreas da União, do Estado ou do Município declaradas para implantação de projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social;
- III - Núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda situados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), caracterizando Regularização Fundiária de Interesse Social;
- IV - Núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso III deste Artigo, caracterizando Regularização Fundiária de Interesse Específico.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. A Regularização Fundiária será regulamentada por legislação municipal própria em conformidade com a Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

SEÇÃO II DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 70 - O Poder Executivo Municipal poderá instituir novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), além das já previstas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, conforme disposto no Artigo 4 da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

§1º Serão instituídas novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Realocação de unidades habitacionais de interesse social.

§2º São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

- I - Permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II - Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;
- III - Garantir a qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas.

SEÇÃO III DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 71 - Entende-se como Usucapião Especial de Imóvel Urbano, a aquisição de domínio, por aquele que possuir como sua, área ou edificação urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

§1º O Poder Executivo Municipal poderá utilizar-se da Usucapião Especial de Imóvel Urbano, conforme disposto nos Artigos 9º a 14 da Lei Federal n.º 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade.

§2º A usucapião especial para imóvel urbano será exercida pelo Município conforme disposto na legislação pertinente e em especial no Estatuto da Cidade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§3º Só será concedido o Usucapião Especial de Imóvel Urbano aos possuidores que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural no Município de Marataízes.

SEÇÃO IV DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 72 - O Município outorgará o título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele que possuir como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público municipal, e com área inferior ou igual a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que utilizado para moradia do possuidor ou de sua família.

§1º A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, será concedida somente àqueles que não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título de outro imóvel urbano ou rural no Município de Marataízes.

§2º É vedada a concessão de que trata o *caput* deste artigo caso o possuidor:

- I - Seja proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural em qualquer localidade;
- II - Tenha sido beneficiado pelo mesmo direito em qualquer tempo, mesmo que em relação, de imóvel público de qualquer entidade administrativa.

§3º Para efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo contínuo de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§4º A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§5º Na concessão de uso especial de que trata este Artigo será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo estrito entre os ocupantes, estabelecendo frações diferenciadas.

§6º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§7º Será considerada, quando de interesse da população residente, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, tais como, entre outros:

- I - Pequenas atividades comerciais;
- II - Indústria doméstica;
- III - Artesanato;
- IV - Oficinas de serviço;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

V - Agricultura familiar.

§8º O Município continuará com a posse e o domínio sobre as áreas destinadas a uso comum.

§9º Não serão reconhecidos como possuidores, nos termos tratados neste Artigo, aqueles que forem proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural em qualquer localidade.

Art. 73 - O Município assegurará o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses em que a moradia estiver localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

Art. 74 - O Poder Executivo Municipal deverá elaborar um Plano de Urbanização para a área objeto da concessão, promovendo as obras necessárias de infraestrutura básica e outras melhorias para assegurar moradia digna aos respectivos concessionários.

SEÇÃO V DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 75 - Compreende-se como Concessão do Direito Real de Uso o direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

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

CAPÍTULO III DOS DEMAIS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 76 - Serão utilizados para os fins deste Plano Diretor, além dos instrumentos urbanísticos de desenvolvimento urbano e instrumentos de regularização fundiária, os seguintes instrumentos urbanísticos a serem instituídos por normas legais específicas e sem prejuízo de outros:

- I - Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- II - Estudo de impacto ambiental (EIA);
- III - Licenciamento ambiental prévio.

SEÇÃO I DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 77 - Como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

operação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município, fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 78 - O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) compreende a análise de impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, de ordem urbana, ambiental, social e visando à mitigação dos efeitos negativos apontados pelo Estudo, o Município poderá exigir a adoção de medidas compensatórias e mitigadoras, e alterações em projetos, e a adequação do empreendimento ou atividade ao cumprimento das funções sociais da cidade.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis a consulta, no órgão competente do Poder Municipal, por qualquer interessado.

Art. 79 - A Lei Municipal do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, parte integrante deste Plano Diretor, definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicas em áreas urbanas que dependerão do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Art. 80 - A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) não exige a obrigatoriedade de apresentar o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e de obter qualquer licenciamento ambiental prévio, conforme estipulado na legislação ambiental.

SEÇÃO II DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

Art. 81 - Através de Lei Municipal específica serão definidos os empreendimentos e as atividades públicas ou privadas no território municipal que dependerão da elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), para a obtenção de licença ou autorização para parcelamento, construção, ampliação, renovação ou funcionamento, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para a sua avaliação.

§1º O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade em relação à qualidade ambiental na área e suas proximidades e serão estabelecidos em Lei específica, conforme previsto na Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e demais legislações estaduais e ambientais pertinentes.

§2º O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) deverá ser acompanhado do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), que deverá conter, no mínimo:

- I - A descrição dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade objeto do Estudo;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- II - As compensações a serem realizadas no decorrer e após a instalação do empreendimento.

Art. 82 - O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) será regulamentado por legislação municipal própria em conformidade com a Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e demais legislações ambientais pertinentes.

SEÇÃO III DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL PRÉVIO

Art. 83 - A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento ambiental, na forma da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 84 - O Poder Público Municipal, por meio do órgão ambiental, poderá emitir licenças, expedir alvarás e outras autorizações, bem como aprovar processos relacionados a empreendimentos ou atividades que possam causar significativa degradação ambiental. Isso inclui a exigência e avaliação do Estudo de Impacto Ambiental e do respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

§1º O Município disporá sobre os procedimentos para o licenciamento urbanístico e ambiental, com observância da legislação nacional, estadual e municipal, definindo:

- I - Os empreendimentos e atividades, públicos e privados, sujeitos ao licenciamento;
- II - Os estudos ambientais pertinentes;
- III - Os procedimentos de licenciamento urbanístico e ambiental.

§2º O estudo a ser apresentado para a solicitação da licença urbanística e ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

- I - Diagnóstico ambiental da área;
- II - Descrição da ação proposta e suas alternativas;
- III - Identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;
- IV - Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§3º Para o licenciamento ambiental serão analisados simultaneamente os aspectos urbanísticos implicados com base nesta e em outras leis municipais de modo que o ato administrativo decorrente seja único, produzindo igualmente todos os efeitos jurídicos, urbanísticos e ambientais.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 85 - Quando o impacto previsto corresponder, basicamente, às alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades especificadas em lei municipal estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), por parte do Poder Executivo, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento nos termos da legislação municipal.

Parágrafo único. A Lei Municipal específica do Licenciamento Ambiental Prévio definirá os empreendimentos e atividades, públicos ou privados, referidos no caput deste Artigo, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação, conforme disposto na legislação municipal.

TÍTULO IV DOS SISTEMAS DE PLANEJAMENTO E DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 86 - O planejamento municipal e a gestão democrática participativa são meios pelos quais o Poder Público Municipal garantirá a implementação e o monitoramento do Plano Diretor Municipal de Marataízes com base na instituição de estruturas e processos que favoreçam práticas motivadoras e estimuladoras da cidadania e integração territorial.

§1º A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal no processo de planejamento, gestão, desenvolvimento da cidade, considerando as diretrizes, objetivos, princípios, ações e estratégias estabelecidos neste Plano Diretor.

§2º Os processos de construção e gestão da política urbana de Marataízes deverão ocorrer de forma democrática, com participação efetiva da sociedade civil por meio dos canais previstos nesta Lei, bem como de outros existentes ou que vierem a ser criados.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA GESTÃO MUNICIPAL

Art. 87 - São instrumentos de Planejamento da Gestão Municipal:

- I - Grupo Técnico Permanente;
- II - Conselho Municipal da Cidade;
- III - Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial;
- IV - Sistema de Informações para a Gestão Municipal.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. São objetivos dos Instrumentos de Planejamento da Gestão Municipal:

- I - Articular as políticas da Administração Pública com os interesses da população;
- II - Garantir a participação da sociedade no debate das questões relevantes da gestão municipal;
- III - Garantir eficácia e eficiência à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida;
- IV - Instituir o processo permanente e sistematizado de aprofundamento, atualização e revisão do Plano Diretor Municipal;
- V - Articular as Secretarias Municipais e demais órgãos da estrutura administrativa do Poder Público Municipal;
- VI - Promover a participação dos Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, das Associações de Moradores e demais entidades representativas da população de Maratáizes;
- VII - Aplicar os instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos nesta Lei;
- VIII - Implementar o Sistema de Informações para a Gestão Municipal.

SEÇÃO I DO GRUPO TÉCNICO PERMANENTE

Art. 88 - Fica instituído o Grupo Técnico Permanente, órgão de caráter estritamente técnico, integrado à estrutura administrativa da Prefeitura Municipal, vinculado diretamente à Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável.

§1º O Grupo Técnico Permanente possui caráter estritamente técnico e será constituído por 05 (cinco) membros que atuem nas Secretarias citadas no *caput* deste Artigo.

§2º A nomeação dos representantes do Grupo Técnico Permanente deverá ser realizada por meio de Decreto do Executivo Municipal e deverá contar com representantes do quadro de funcionários efetivos da Prefeitura Municipal de Maratáizes.

§3º O Grupo Técnico Permanente deverá contar, obrigatoriamente, com 01 (um) coordenador, a ser escolhido dentre os membros nomeados.

§4º Compete ao Grupo Técnico Permanente:

- I - Implantar, implementar e gerenciar o Sistema de Informações para a Gestão Municipal;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- II - Produzir e sistematizar informações necessárias à gestão e ao planejamento municipal;
- III - Garantir espaços livres de lazer, áreas verdes e equipamentos públicos distribuídos de forma equitativa;
- IV - Sugerir prioridades de investimentos em equipamentos públicos;
- V - Integrar serviços públicos e atividades afins, otimizando a utilização dos espaços e equipamentos públicos;
- VI - Elaborar, coordenar e avaliar a execução integrada dos Planos e Ações determinados nesta Lei, através do Plano de Ação e Investimentos, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;
- VII - Elaborar cronograma de atividades com identificação de ações, produtos e prazos, observando os conteúdos e os processos previstos na legislação em vigor e orientações dos órgãos federais e estaduais competentes;
- VIII - Elaborar anualmente Relatório de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor, bem como dar publicidade ao mesmo;
- IX - Revisar a legislação urbanística, quando necessário, com base no Plano Diretor e demais legislações que o integram;
- X - Dar subsídio técnico para a tomada de decisões no Conselho Municipal da Cidade;
- XI - Executar as decisões do Conselho Municipal da Cidade;
- XII - Informar e orientar sobre questões atinentes à legislação urbanística, rural e ambiental municipal;
- XIII - Criar convênios com órgãos de outras instâncias para troca de informações.

§5º Os membros do Grupo Técnico Permanente serão nomeados pelo Executivo Municipal por meio de Decreto Municipal em até 30 (trinta) dias após a publicação desta Lei.

§6º O Poder Executivo Municipal poderá a qualquer momento substituir um membro do Grupo Técnico Permanente em caso de renúncia, desligamento, licença ou aposentadoria.

§7º O Grupo Técnico Permanente (GTP) deverá participar de um processo de capacitação interna a cada período de 01 (um) ano, com o objetivo de atualização quanto às Políticas Urbanas, Ambientais e demais pertinentes em níveis municipal, estadual e/ou federal.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO II DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 89 - Altera-se a nomenclatura do Conselho Municipal do Plano Diretor de Maratáizes, órgão consultivo e deliberativo em matéria de gestão de políticas públicas territoriais, urbanas ou rurais.

Parágrafo único. O Conselho Municipal da Cidade substitui o Conselho Municipal do Plano Diretor de Maratáizes, criado pela Lei Municipal n.º 1.084/2007.

Art. 90 - O Conselho Municipal da Cidade é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública da matéria de política urbana municipal e tem as seguintes atribuições:

- I - Debater relatórios anuais de Gestão da Política Urbana;
- II - Acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;
- III - Propor e emitir pareceres sobre propostas de alterações do Plano Diretor;
- IV - Emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política territorial, antes de seu encaminhado para o processo de aprovação pela Câmara Municipal;
- V - Debater as diretrizes para as áreas públicas municipais;
- VI - Monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da Transferência do Direito de Construir;
- VII - Aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- VIII - Acompanhar a implementação dos demais instrumentos de desenvolvimento municipal e de democratização da gestão;
- IX - Aprovar e acompanhar a implementação das Políticas Setoriais de Desenvolvimento determinadas nesta Lei;
- X - Zelar pela integração das políticas setoriais e pelo funcionamento do Sistema de Informações para a Gestão Municipal;
- XI - Deliberar sobre os casos omissos da legislação pertinente à gestão territorial;
- XII - Debater diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- XIII - Convocar, organizar e coordenar as Conferências Municipais da Cidade, as Assembleias Regionais de Política Urbana e o Fórum Municipal Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor;
- XIV - Convocar Debates, Audiências e Consultas Públicas que envolvam a discussão do Planejamento e Gestão Territorial de Marataízes;
- XV - Promover a otimização dos investimentos públicos.

§1º O regimento interno do Conselho deverá ser elaborado, no prazo de 90 (noventa) dias contados da posse, e aprovar por maioria de seus membros, o seu regimento interno, através de Decreto Municipal.

- I - A Presidência do Conselho Municipal da Cidade será eleita entre seus pares, devendo ser alternados entre os membros do Poder Público e da sociedade civil;
- II - O regimento definirá a forma de designação dos membros do conselho, assegurada a indicação de um suplente para cada conselheiro titular;
- III - Os conselheiros terão mandato de 03 (três) anos, ou conforme instrução do Conselho Nacional das Cidades (Concidades) na Conferência Nacional das Cidades, e transcorrido este prazo, nova eleição será realizada por meio de Conferência Municipal da Cidade, permitida uma recondução;
- IV - Os membros do conselho não receberão qualquer remuneração, sendo sua participação considerada como de relevante interesse público;
- V - O servidor público designado membro do conselho terá sua ausência do trabalho abonada para todos os efeitos legais, quando de sua participação nas reuniões.

§2º As deliberações do Conselho Municipal da Cidade deverão articular e compatibilizar as de outros conselhos setoriais do Município, buscando a integração das diversas ações e Políticas responsáveis pela intervenção urbana, em especial as estabelecidas nesta Lei de Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico e Gestão das Finanças Públicas, Cultura, Patrimônio e Turismo, Governança, Mobilidade Urbana e Urbanismo.

§3º Para a criação ou alteração de leis que disponham sobre matéria pertinente ao Plano Diretor Municipal, incluindo as leis complementares ao Plano Diretor e os demais instrumentos do Estatuto da Cidade, deverá conter levantamento e parecer técnico emitido pelo Grupo Técnico Permanente, bem como do Conselho Municipal da Cidade, deverá emitir parecer como pré-





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

decorrentes da Lei do Plano Diretor Municipal, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

Parágrafo único. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial será administrado pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 93 - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, de natureza contábil e financeira, será constituído de recursos provenientes de:

- I - Dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II - Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado do Espírito Santo a ele destinados;
- III - Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV - Contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V - Contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI - Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII - Rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VIII - Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizados com base na Lei do Plano Diretor Municipal;
- IX - Receitas provenientes da aplicação de instrumentos urbanísticos de indução do desenvolvimento urbano;
- X - Retornos e resultados de suas aplicações;
- XI - Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- XII - Outras receitas eventuais.

Parágrafo único. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Finanças especialmente aberta para esta finalidade e serão aplicados em:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- 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 ou paisagístico;
- IX - Outros projetos definidos pelo Conselho Municipal da Cidade, com base neste Plano Diretor.

SEÇÃO IV DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES PARA A GESTÃO MUNICIPAL

Art. 94 - Para maior eficácia na formulação de estratégias, na elaboração de instrumentos e no gerenciamento das ações, o Grupo Técnico Permanente, em colaboração com a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável e a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e com a Secretaria Municipal de Finanças, manterá atualizado um Sistema Municipal de Planejamento com os seguintes objetivos:

- I - Apoiar a implantação do planejamento do desenvolvimento territorial e ambiental;
- II - Auxiliar no controle e na avaliação da aplicação da legislação urbanística e ambiental;
- III - Orientar quando necessário, a atualização do Plano Diretor Municipal de Marataízes e aos processos de planejamento e gestão territorial municipal, bem como a aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei;
- IV - Viabilizar o estabelecimento de iniciativas de democratização da informação junto à sociedade, permitindo à população avaliar os resultados alcançados, aumentando o nível de credibilidade das ações efetivadas pelo Poder Executivo Municipal.

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

§1º O Sistema de Informações estará vinculado aos Órgãos de Planejamento do Poder Executivo Municipal pertinentes.

§2º O Sistema de Informações deverá conter, no mínimo, entre outros:

- I - Delimitação precisa das Zonas Urbanas ou Unidades Territoriais de Planejamento;
- II - Informações geofísicas e ambientais;
- III - Cadastros que contenham a relação de equipamentos urbanos públicos, equipamentos sociais, cadastro imobiliário, áreas vazias, sistema viário, rede de transporte público, arruamento, infraestrutura de





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

água, esgoto, energia elétrica, telefonia, estabelecimentos industriais, de comércio, de serviços, áreas verdes e configuração da área rural;

- IV - Legislação urbanística, em especial as Leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Parcelamento do Solo Urbano e Código de Obras;
- V - Informações socioeconômicas, em especial demografia, emprego e renda.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO DA CIDADE

Art. 96 - São instrumentos de democratização da gestão da cidade a fim de promover a gestão municipal descentralizada e participativa:

- I - Conferências Municipais da Cidade;
- II - Debates, Audiências e Consultas Públicas;
- III - Fórum Municipal Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor;
- IV - Iniciativa Popular de Projeto de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano;
- V - Gestão Orçamentária Participativa.

§1º Além dos instrumentos previstos nesta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá estimular a criação de outros espaços para a participação popular.

§2º São objetivos dos instrumentos de democratização da gestão da cidade:

- I - Incentivar e fortalecer a participação popular;
- II - Garantir a execução do Sistema de Informações para a Gestão Municipal;
- III - Promover a modernização administrativa, institucional e tecnológica;
- IV - Promover a modernização tributária na Prefeitura para melhorar a arrecadação fiscal e consequentemente os serviços públicos;
- V - Incentivar a capacitação profissional;
- VI - Adequar a estrutura física da Prefeitura Municipal, visando suprir ou minimizar as necessidades tecnológicas e estruturais do Poder Público Municipal;
- VII - Garantir a participação do Conselho Municipal da Cidade no acompanhamento e implementação do Plano Diretor Municipal.

§3º A participação de toda a população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público, mediante a convocação das entidades da sociedade civil e da





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

cidadania, especialmente daqueles que serão diretamente atingidos por decisões e atos tomados nos termos da presente Lei, através do Conselho Municipal da Cidade e das Audiências Públicas.

SEÇÃO I DAS CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS DA CIDADE

Art. 97 - As Conferências Municipais da Cidade terão por objetivo a mobilização do Poder Público e da sociedade civil na elaboração e gestão das políticas públicas, onde serão discutidas as metas e prioridades para o desenvolvimento territorial de Marataízes.

§1º As Conferências Municipais da Cidade serão realizadas a cada 03 (três) anos, e extraordinariamente, quando convocadas pelo Conselho Municipal da Cidade ou pelo Poder Executivo Municipal.

§2º As Conferências, quando convocadas, serão compostas pelas entidades e associações públicas e privadas setoriais ou representativas de classe, por associações de moradores do município e movimentos sociais organizados da sociedade civil, e serão coordenadas pelo Conselho Municipal da Cidade.

§3º À Conferência Municipal da Cidade, compete:

- I - Discutir a regulamentação, execução e revisão das diretrizes das políticas urbanas, rurais e ambientais do Município definidas no Plano Diretor;
- II - Formular propostas para os programas federais e estaduais de ação municipal;
- III - Sugerir propostas de alterações da Lei do Plano Diretor e de sua legislação urbanística complementar;
- IV - Eleger os membros do Conselho Municipal da Cidade;
- V - Eleger delegados municipais às Conferências Estadual e Nacional das Cidades.

SEÇÃO II DOS DEBATES E CONSULTAS PÚBLICAS

Art. 98 - O Poder Público promoverá a realização periódica de sessões públicas de debates e consultas sobre temas relevantes de interesse público.

§1º A realização dos debates e consultas públicas poderá ser solicitada ao Poder Executivo Municipal pelos Conselhos Municipais e por outras instituições representativas de classe e demais entidades de representação da sociedade.

§2º Os debates e consultas públicas serão promovidas pelo Poder Executivo Municipal, obrigatoriamente, sob pena de nulidade do ato, nos casos de relevante





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

impacto para a cidade na paisagem, cultura e modo de viver da população e adensamento populacional.

SEÇÃO III DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 99 - A Audiência Pública é um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público a uma decisão de maior aceitação consensual.

Parágrafo único. As Audiências Públicas serão promovidas pelo Poder Público para garantir a gestão democrática da cidade, nos termos do Artigo 43 da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 100 - Serão realizadas Audiências Públicas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente danosos em seu entorno, e nos demais casos que forem de interesse público relevante.

§1º Todos os documentos relativos ao tema da Audiência Pública serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio digital, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de realização da respectiva Audiência Pública.

§2º As intervenções realizadas em Audiência Pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, e deverão constar no processo administrativo correspondente a fim de subsidiar a decisão a ser proferida.

SEÇÃO IV DO FÓRUM MUNICIPAL PERMANENTE DE ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRETOR

Art. 101 - O Fórum Municipal Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor possui o objetivo de ampliar a troca de informações sobre as políticas de desenvolvimento territorial, urbano e rural favorecendo o contínuo aperfeiçoamento da execução do Plano Diretor rumo à construção de uma Marataízes mais sustentável e resiliente.

Parágrafo único. O Grupo Técnico Permanente, junto ao Conselho Municipal da Cidade, irá organizar a cada 01 (um) ano, antecedendo à Audiência Pública referente à Lei do Orçamento Anual, um Fórum de discussão junto à representantes da sociedade civil organizada que visa o acompanhamento e avaliação da implementação do Plano Diretor e das legislações urbanísticas complementares, assim como a avaliação da





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

execução das Diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento instituídas nesta Lei.

Art. 102 - O Fórum Municipal Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor contará com a participação de representantes da sociedade civil, do setor privado e de órgãos públicos, garantindo uma abordagem inclusiva e colaborativa nas discussões.

Art. 103 - O Grupo Técnico Permanente deverá elaborar e divulgar um relatório anual sobre os avanços e desafios na execução do Plano Diretor, que será apresentado durante o Fórum de discussão, contribuindo para a transparência e a prestação de contas.

Art. 104 - O Grupo Técnico Permanente poderá promover seminários, *workshops* e outras atividades educativas para capacitar a população e os gestores sobre temas relevantes ao desenvolvimento sustentável e à aplicação do Plano Diretor.

Art. 105 - As deliberações do Fórum Municipal Permanente serão registradas em ata e encaminhadas aos órgãos competentes, com o objetivo de garantir que as propostas e recomendações sejam consideradas nas ações do Poder Público.

SEÇÃO V DA INICIATIVA POPULAR

Art. 106 - A iniciativa popular de projeto de lei, poderá ser exercida pela apresentação à Câmara Municipal, de Projeto de Lei subscrito por, no mínimo, 5% (cinco por cento) do eleitorado municipal, em conformidade com a Lei Orgânica.

Art. 107 - Para a apreciação de proposta de Projeto de Lei de iniciativa popular que institui planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ter a oitiva do Conselho Municipal da Cidade em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação.

§1º O prazo previsto no *caput* deste Artigo poderá ser prorrogado, desde que solicitado com a devida justificativa.

§2º A proposta e o parecer técnico a que se refere este artigo deverão ser amplamente divulgados para conhecimento público inclusive por meio digital.

SEÇÃO VI DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA

Art. 108 - Fica instituída a gestão orçamentária participativa, na qual inclui-se a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual, como condição obrigatória para a sua aprovação pelo Poder Legislativo em





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

conformidade com o Artigo 44 da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e do Parágrafo Único do Artigo 48 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 109 - O Poder Executivo Municipal deverá estimular a discussão sobre o Orçamento Municipal.

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

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 110 - É parte integrante desta Lei, os seguintes anexos:

- I - ANEXO I – MAPA DAS EDIFICAÇÕES COM INTERESSE PATRIMONIAL HISTÓRICO E ARQUITETÔNICO;
- II - ANEXO II - MAPA DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL.

Art. 111 - O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto e atualizado no máximo a cada 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua publicação.

§1º O disposto no *caput* deste Artigo não impede as modificações e alterações necessárias, desde que devidamente justificadas, inclusive do ponto de vista técnico, e em conformidade com o desenvolvimento do município.

§2º Qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal deverá ser formulada pelo Conselho Municipal da Cidade, garantida a participação popular por meio de Audiência Pública.

Art. 112 - O Plano de Ações e Investimentos deverá ser analisado anualmente, assim como os mecanismos de avaliação de implementação do Plano Diretor Municipal de Marataízes.

Art. 113 - A elaboração do Plano Plurianual de Marataízes buscará atender às ações e investimentos previstos neste Plano Diretor, inserida no Produto 10, parte integrante deste Plano Diretor.

Art. 114 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal n.º 1.084, de 28 de setembro de 2007, e suas respectivas alterações.

Marataízes, Espírito Santo, de de 2025.

ANTÔNIO BITENCOURT

Prefeito Municipal



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o código de barras nº 0420034002509340050001 Marataízes, Espírito Santo, 2025
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
e-mail: semgo.pbm@gmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I – MAPA DAS EDIFICAÇÕES COM INTERESSE PATRIMONIAL HISTÓRICO E ARQUITETÔNICO



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o código de barras 300420034004509340050011. Maratáizes, 09 de Maio de 2020
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
e-mail: semgpbmm@gmail.com

- ICP-Brasil





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

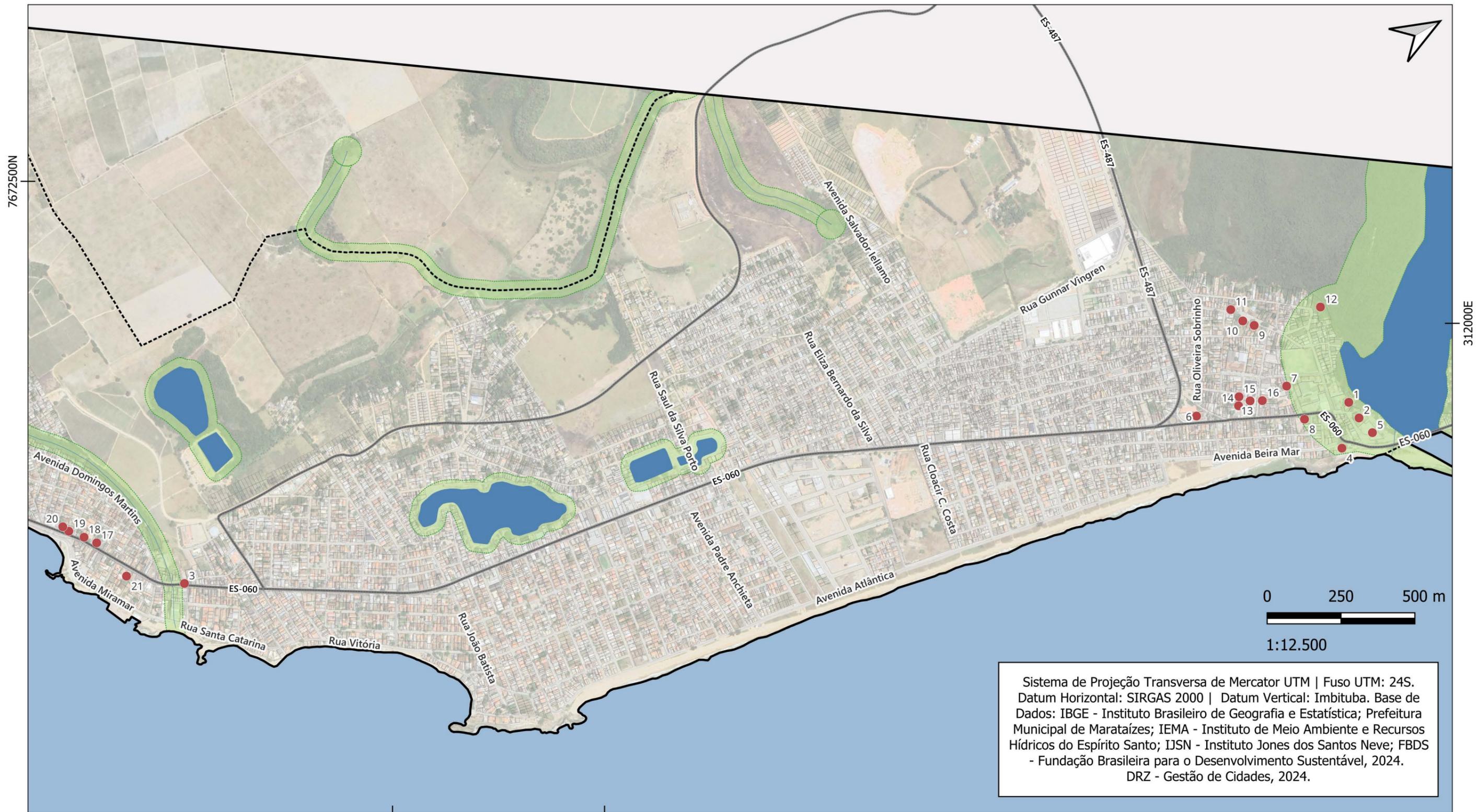
- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II – MAPA DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o código de barras 30042003400450934005001 Maratáizes - CEP: 29134-000
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
e-mail: semgo@mm@gmail.com



Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM | Fuso UTM: 24S.
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000 | Datum Vertical: Imbituba. Base de
 Dados: IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; Prefeitura
 Municipal de Marataízes; IEMA - Instituto de Meio Ambiente e Recursos
 Hídricos do Espírito Santo; IJSN - Instituto Jones dos Santos Neve; FBDS
 - Fundação Brasileira para o Desenvolvimento Sustentável, 2024.
 DRZ - Gestão de Cidades, 2024.

LEGENDA

- Limite Municipal de Marataízes
- Municípios Limítrofes
- Oceano Atlântico
- Corpos d'Água
- Cursos Hídricos
- Áreas de Preservação Permanente
- Perímetro Urbano

- Edificações com Interesse Patrimonial Histórico e Arquitetônico
- 1 - Ruínas do Trapiche
- 2 - Palácio das Águias
- 3 - Antiga Estação Ferroviária
- 4 - Igreja Nossa Senhora dos Navegantes
- 5 - Praça do Palácio das Águias e Porto da Barra
- 6 - Oficinas da Extinta E.F. Leopoldina
- 7 - Casario, n. 410
- 8 - Casario, n. 46
- 9 - Casario, n. 46

- 10 - Casario, n. 247
- 11 - Casario, n. 294
- 12 - Estaleiro
- 13 - Casarios do Entorno da Praça Antônio J.S.
- 14 - Casario, n. 118
- 15 - Casario, n. 9
- 16 - Casario, n. 160
- 17 - Casario, n. 378
- 18 - Casario, n. 410
- 19 - Casario, n. 46
- 20 - Casario, n. 46
- 21 - Casario, n. 223



Autenticar documento em <https://marataizes.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Revisão do Plano Diretor Municipal
 Município de Marataízes - ES

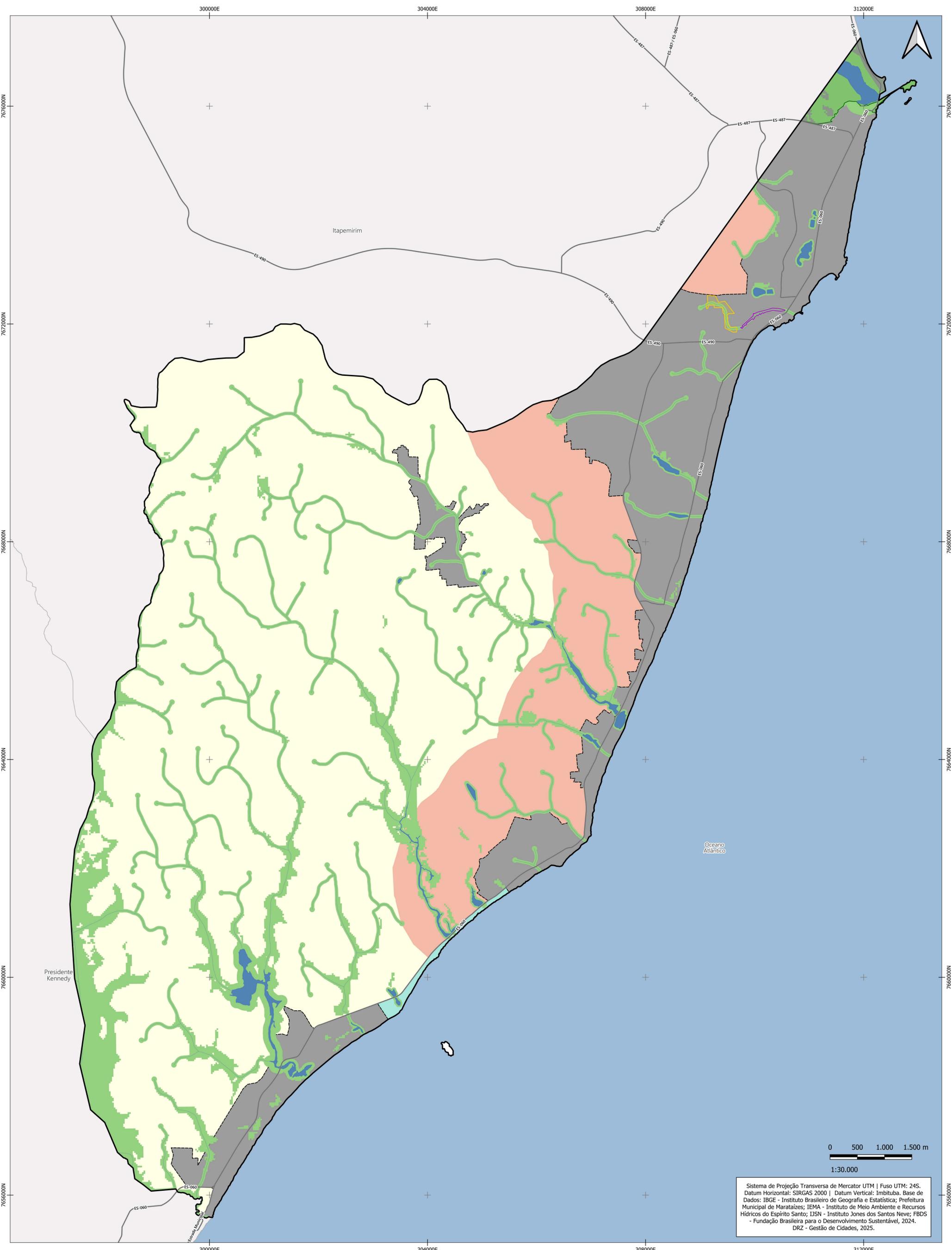


Anexo I - Mapa das Edificações com Interesse Patrimonial Histórico e Arquitetônico

Minuta de Anteprojeto de Lei do Plano Diretor

Responsável Técnica: Geane Talia de Almeida Lopes
 CAU A1095609

Equipe Técnica: DRZ - Gestão de Cidades



Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM | Fuso UTM: 24S.
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000 | Datum Vertical: Imbituba. Base de Dados: IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; Prefeitura Municipal de Marataízes; IEMA - Instituto de Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Espírito Santo; IJSN - Instituto Jones dos Santos Neves; FBDS - Fundação Brasileira para o Desenvolvimento Sustentável, 2024.
 DRZ - Gestão de Cidades, 2025.

LEGENDA

- ▭ Limite Municipal de Marataízes
- ▭ Municípios Limitrofes
- ▭ Oceano Atlântico
- ▭ Corpos d'Água
- ▭ Cursos Hídricos
- ▭ Rodovias Estaduais

Áreas de Proteção Ambientais

- ▭ Área de Proteção Ambiental Estadual do Guanandy
- ▭ Área de Proteção Ambiental Municipal Centro-Domingos Martins
- ▭ Área de Proteção Ambiental Municipal Lagoa do Belvederes

Macrozoneamento Municipal

- ▭ Macrozona Urbana (MUR)
- ▭ Macrozona Rurbana (MRUR)
- ▭ Macrozona Balneária (MBAL)
- ▭ Macrozona de Produção Rural Sustentável (MPRS)

Autenticar documento em <https://mg.marataizes.com.br/autenticidade>
 Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Revisão do Plano Diretor Municipal
 Município de Marataízes - ES

Anexo II - Mapa do Macrozoneamento Municipal

Minuta de Anteprojeto de Lei do Plano Diretor

Responsável Técnica: Geane Talia de Almeida Lopes
 CAU A1095609

Equipe Técnica: DRZ - Gestão de Cidades



Os vereadores no processo de elaboração de Planos Diretores Participativos

Sumário

Apresentação	1
Estatuto da Cidade e Plano Diretor	4
Plano Diretor no Executivo	6
O que o vereador deve fazer em cada etapa do Plano Diretor no Executivo	10
Plano Diretor no Legislativo	12
1. Preparação	14
2. Avaliação do processo participativo no Executivo	15
3. Avaliação do conteúdo do Plano Diretor:	16
4. Processo participativo na Câmara	26
5. Reformulação do Projeto de Lei:	32
6. Chegou a hora da votação	35
7. O papel do Legislativo na implementação	36
O Plano Diretor é de todos	36



Apresentação

Essa cartilha, elaborada conjuntamente pelo Ministério das Cidades, CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) e FRENAVRU (Frente de Vereadores pela Reforma Urbana), tem o objetivo informar os vereadores sobre suas responsabilidades na elaboração de planos diretores participativos e capacitá-los para exercer com responsabilidade e competência essa que é uma das atribuições mais importante do Legislativo. A cartilha vai mostrar como os vereadores devem participar deste processo e analisar a proposta elaborada pelo Executivo, além de apresentar as etapas de discussão nas Câmaras Municipais, indicar os conteúdos mínimos que devem estar incluídos para responder aos princípios da reforma urbana e, principalmente, apontar a conduta que os vereadores devem ter nesse processo.

O vereador é um ator fundamental no planejamento de seu município. Essa cartilha deverá mostrar como deve ser sua participação na construção de um Plano Diretor verdadeiramente participativo.

O vereador faz as leis e por isso deve discutir e aprovar o Plano Diretor

O Plano Diretor é um dos mais importantes instrumentos de planejamento municipal. Deve ser resultado de um processo participativo e orientar a administração de sua cidade. O vereador deve se basear no Plano Diretor para contribuir na elaboração e execução dos orçamentos anuais, na gestão das políticas públicas e nas decisões sobre as obras que serão realizadas no seu município.

Por isto, é fundamental que você, vereador, se envolva em todo o processo de formulação do Plano Diretor, para se familiarizar com o assunto, pois será você que vai discuti-lo, modificá-lo, aprová-lo e garantir a sua implementação! O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) exige que o Plano Diretor seja uma lei, que deve ser discutida com toda a sociedade em audiências públicas e aprovada pelas Câmaras Municipais.

Não perca essa oportunidade de se aproximar dos cidadãos, e contribuir para a construção de um dos mais importantes instrumentos de gestão das cidades. É uma grande oportunidade para os vereadores mostrarem sua competência, espírito público e sensibilidade com o futuro da sua cidade e do meio ambiente.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



O Legislativo é tão responsável pelo Plano Diretor quanto o Executivo

O Estatuto da Cidade estabelece que a iniciativa da elaboração do Plano Diretor deve partir do prefeito da cidade, caso contrário sua validade pode ser questionada. Também diz que todos devem participar de sua elaboração, implementação e revisão. Tanto a administração, como sociedade civil e Câmara de Vereadores devem participar!

Se o prefeito não tomar a iniciativa, os vereadores devem trabalhar para conscientizá-lo de que é ele quem deve dar o pontapé inicial nesse processo.

Além de dar esse empurrãozinho inicial, os vereadores devem estimular o processo participativo que é obrigatório por lei e ajudar na sua realização. Isso não só porque sabem da importância dessa lei para o município, mas também porque o Estatuto da Cidade os responsabiliza pela participação. A lei coloca que, se o prefeito ou os vereadores obstruírem o processo, isto pode ser considerado um ato de improbidade administrativa e, se julgado procedente, eles podem ser punidos e até mesmo perderem seus direitos políticos (Estatuto da Cidade, Art. 52, inciso VI e Lei Federal nº 8.429/92). É importante não esquecer ainda que a participação deve estar de acordo com a Resolução nº 25/05 do Conselho Nacional das Cidades.

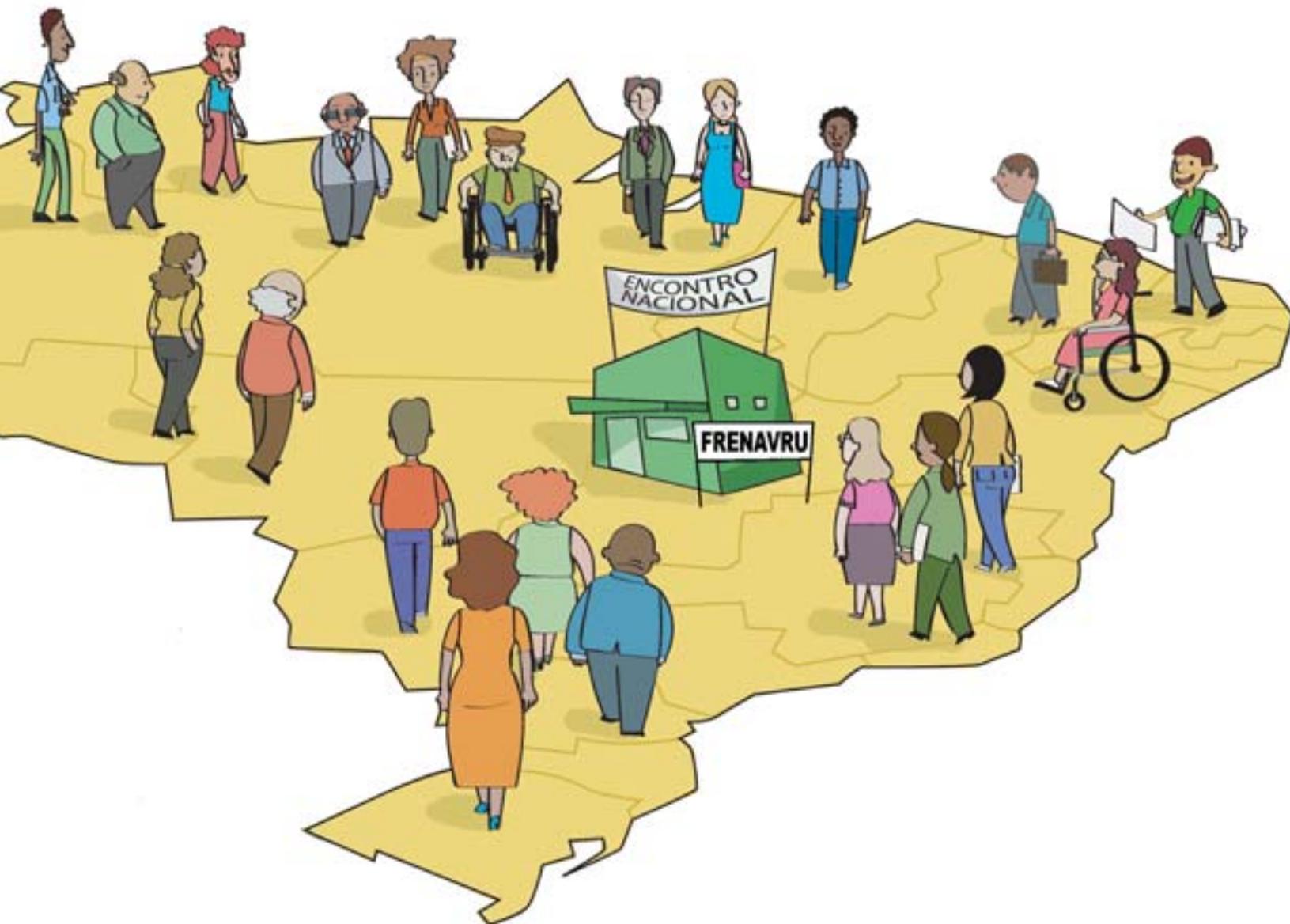


Você sabe o que é a FREN AVRU?

A FREN AVRU (Frente Nacional de Vereadores pela Reforma Urbana) é uma articulação de vereadores de todo o país que participa da luta pela Reforma Urbana, ou seja, pela construção de cidades mais justas, democráticas e sustentáveis. A Frente foi criada em 2003 no processo de mobilização da Conferência Nacional das Cidades e garantiu a participação dos legislativos municipais no Conselho Nacional das Cidades.

O processo de construção do Plano Diretor Participativo é um momento particularmente importante para o vereador se integrar à luta pela Reforma Urbana. Por isso, a FREN AVRU decidiu elaborar essa cartilha e promover oficinas para que os vereadores brasileiros sejam capacitados e participem dando qualidade aos processos e conteúdos de planejamento do futuro de nossas cidades.





Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Estatuto da Cidade e Plano Diretor

Uma conquista da luta pelo direito à cidade

O Plano Diretor é uma lei municipal elaborada com a participação de todos. É o instrumento básico da política territorial que vai dizer como será o desenvolvimento do município. Nele deve estar explicitado o projeto de cidade que queremos ter. Podemos dizer de forma resumida que ele:

- é resultado do planejamento do futuro da cidade;
- organiza seu crescimento e transformação;
- define as ações prioritárias;
- dimensiona as metas a serem buscadas;
- regulamenta os instrumentos urbanísticos para normatizar o processo de construção e o mercado imobiliário;
- estabelece o sistema de gestão democrático.

O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal; por isso o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas, como determina o art. 40 do Estatuto da Cidade.

Veja como isto é importante: o Plano Diretor definirá as principais obras e programas urbanos que o município vai realizar no período de sua vigência, ou seja, em torno de dez anos.

O Plano vale para todo o município, ou seja, para as áreas urbanas e rurais. Deve indicar qual é o destino de cada parte do município, sem esquecer, é claro, que essas partes formam um todo. Ele deve regulamentar, no âmbito de cada município, os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade para garantir a função social da propriedade e da cidade e ordenar o crescimento do município.

O que é o Estatuto da Cidade?

O Estatuto da Cidade é uma Lei Federal (10.257/01) que regulamentou e desenvolveu o capítulo Da Política Urbana da Constituição Federal (artigos 182 e 83), estabelecendo como deve ser elaborada a política urbana em todo o país.

Seu objetivo é possibilitar que as cidades brasileiras possam crescer de forma mais ordenada, proteger o meio ambiente e garantir os direitos urbanos fundamentais, como a moradia digna e os transportes sustentáveis. Para isso, o Estatuto estabelece um conjunto de regras para organizar o território do município, que devem ser aplicadas de acordo com a realidade local.

Todos os municípios devem planejar o seu futuro e fazer seu Plano Diretor. Mas o Estatuto da Cidade obriga que cerca de 1683 municípios aprovem seu Plano até outubro de 2006 e outros tantos são obrigados a fazê-lo, embora sem prazo determinado por lei.



Como saber se meu município é obrigado a fazer o Plano Diretor?

O Estatuto da Cidade determina que o Plano Diretor é obrigatório para os municípios que:

- tenham mais de 20 mil habitantes;
- integrem regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas;
- estejam incluídos em áreas de especial interesse turístico;
- façam parte de áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito nacional ou regional;
- queiram utilizar os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade.

Se o município tiver mais de 20 mil habitantes (de acordo com o Censo de 2000) ou estiver incluído em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas, estabelecidas por lei, ele é obrigado a ter o Plano Diretor aprovado até outubro de 2006. Nos demais casos, o Plano é obrigatório, mas o prazo não está estipulado. O Conselho Nacional das Cidades deverá aprovar resolução estabelecendo os critérios que devem ser utilizados para definir quais são os municípios integrantes das áreas de especial interesse turístico e de influência de empreendimentos com significativo impacto ambiental de âmbito nacional ou regional, ou seja, que tenham grandes obras que colocam o meio ambiente em risco ou que alterem as características da região como aeroportos, rodovias, barragens ou hidrelétricas.

Além disso, o Estatuto da Cidade determina que o Plano Diretor deve ser revisto a cada dez anos, no máximo. Assim, mesmo se sua cidade já tem um Plano Diretor, ele deve ser revisto, ou deve ser elaborado um novo, antes dele completar dez anos.

E se meu município não precisar fazer?

Mesmo que a cidade não se encaixe em nenhum dos casos citados acima, ela pode (E DEVE) ter um Plano Diretor. É bom que tenha, pois todos devemos planejar nosso futuro e decidir como queremos que nossas cidades cresçam. E também por que só com o Plano Diretor a cidade pode aplicar os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.

 Vereador, tome a frente desse processo, mostrando a sua preocupação com o futuro de seu município!



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Plano Diretor no Executivo

Como o vereador deve participar no processo de elaboração junto ao Executivo

Dando a largada: quem deve dar o primeiro passo?

A iniciativa da elaboração do Plano deve partir do prefeito. Não apenas porque o Estatuto da Cidade exige, mas porque começar a elaboração de um Plano Diretor é uma decisão política e requer recursos financeiros, técnicos e administrativos que só o Executivo detém.

Se a administração não tomar a iniciativa, os vereadores devem dialogar com o prefeito sobre a importância desta tarefa, antes mesmo que a sociedade comece a reclamar. Em último caso, se mesmo após o Executivo ser pressionado ele não tomar a iniciativa, é possível entrar com uma representação junto ao Ministério Público denunciando a omissão do poder Executivo e exigindo o início do processo de elaboração do Plano Diretor.

Se a prefeitura não se mexer, embora não seja o mais correto, é possível a Câmara Municipal formular um Plano Diretor (ou mesmo a sociedade civil, através de uma Lei de Iniciativa Popular) para começar a discussão e, eventualmente até ir para a votação. Neste caso, mesmo que o processo venha a ser questionado pelo fato de que iniciativa não tenha sido do poder Executivo, toda essa discussão já é uma forma de pressionar o prefeito a se envolver com a elaboração do Plano Diretor.

Como acontece a participação da sociedade?

O Estatuto da Cidade exige que haja participação popular em todas as etapas do Plano Diretor. O Conselho Nacional das Cidades, na Resolução 25/05, estabeleceu regras mais específicas para o processo participativo dos Planos Diretores.

Alguns municípios têm elaborado um Decreto dizendo como será feita a participação, o que torna as regras públicas e passíveis de cobrança e fiscalização por todos (inclusive pelo Ministério Público). Se os vereadores participarem no processo de regulamentação do processo participativo, ele pode ser estabelecido por lei, tomando-se o cuidado de evitar que essas regras sejam excessivamente rígidas.

A Prefeitura deve, além de promover oficinas com a população, formar um **núcleo gestor**, um grupo (de preferência) paritário de representantes do poder público e da sociedade responsável por preparar, conduzir e monitorar a elaboração do Plano Diretor. Ele deve estabelecer as formas e modos de construí-lo, bem como os prazos para cada etapa. Esse grupo deve ter técnicos do poder público, mas também representantes da sociedade civil, para que as decisões não sejam tomadas apenas no gabinete.





Você sabe o que é o Conselho Nacional das Cidades e quais são as suas Resoluções sobre o Plano Diretor?

O Conselho das Cidades (Concidades) é a instância de controle social e participação da sociedade para atuar junto ao Ministério das Cidades. Foi criado em 2003, na 1ª Conferência Nacional das Cidades e, graças a atuação da FRENAVRU, os vereadores tem três representantes titulares e três suplentes. O Conselho debate e delibera sobre as diretrizes gerais da Política de Desenvolvimento Urbano no país, envolvendo as áreas de planejamento territorial, habitação, saneamento e mobilidade urbana.

O Concidades aprovou as seguintes resoluções:

- Res. 25/05, que trata do processo participativo;
- Res. 34/05, que trata do conteúdo mínimo;
- Res. 9/06, que trata dos prazos para aprovação.

E se a participação não for garantida?

De acordo com o Estatuto da Cidade, o prefeito e os vereadores são os responsáveis pela garantia de participação. Por isso, se o processo não estiver sendo participativo, não espere para tomar providências, atue para corrigir os problemas.

Em casos extremos, em que a participação não tenha ocorrido, deve-se entrar com uma representação junto ao Ministério Público pedindo a anulação de todo o processo. Deverá ser aberto um Inquérito ou uma Ação Civil Pública e, até mesmo, uma Ação de Improbidade Administrativa, que pode penalizar os responsáveis. Vários planos diretores elaborados sem a participação da sociedade têm sido anulados pela Justiça.

Os vereadores podem evitar estes casos extremos se atuarem junto ao Executivo para garantir a participação da sociedade.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

O vereador deve participar de todas as etapas de elaboração do Plano Diretor?

Claro que deve! O processo de elaboração do Plano Diretor é muito complexo e longo e o vereador tem a obrigação de participar em todo o processo, pois assim pode contribuir na sua elaboração e estar melhor preparado para tramitar a proposta no Legislativo.

O vereador **deve fiscalizar se as discussões do Plano Diretor estão sendo participativas** e envolvem todos os setores da sociedade. Isto é importante até mesmo porque ele precisará avaliar este processo quando o Projeto de Lei chegar na Câmara Municipal.

Para ajudar com mais consistência, o vereador **deve se capacitar e contribuir para a capacitação da sociedade** para que ela possa compreender que as decisões tomadas no Plano Diretor irão afetá-la diretamente seu cotidiano. Por exemplo, o Plano pode definir as normas de construção (altura, recuos, volumetria, etc.) num determinado lote; alterar as atividades permitidas para certos bairros (comércio, indústria, serviços, residência); criar áreas de preservação ambiental e cultural; definir a implantação de parques para o lazer da população; prever equipamentos para a zona rural; garantir terra para os mais pobres; prever melhorias nas estradas vicinais; entre outros.

Acompanhando todo o processo, o vereador pode garantir que os interesses da comunidade que representa sejam debatidos, negociados e pactuados.

Como o vereador deve participar?

O vereador conhece a cidade e pode contribuir muito nas discussões. Na sua região, pode participar como cidadão. A população admira o vereador que, de forma respeitosa, acompanha na sua região uma oficina junto com a comunidade. Assim, ele também se legitima para levar nas discussões mais gerais as preocupações e desejos de sua comunidade. Além disso, pode ajudar as pessoas a olharem para o conjunto dos problemas da cidade e a enxergarem para além dos limites da sua rua e bairro.

Os vereadores devem também acompanhar os trabalhos e as discussões do núcleo gestor, que, reunindo representantes de todos os segmentos da sociedade, deve ser um espaço privilegiado para a definição das linhas gerais do Plano Diretor.



Como o vereador pode verificar se está ocorrendo a participação democrática

Acompanhando o processo de elaboração do Plano Diretor no Executivo, o vereador pode fiscalizar e avaliar se ele está sendo implementado de forma participativa. E também, se preparar para organizar os trabalhos na Câmara assim que o Plano chegar lá. Para isso, deve observar os seguintes aspectos:

- ✓ Se **os prazos estabelecidos são suficientes** e respeitam o tempo de mobilização da população. Desconfie quando os prazos estiverem apertados ou se existirem poucas reuniões agendadas.
- ✓ Se a metodologia está sendo **participativa**, de forma a permitir que todos tenham possibilidade de se manifestarem, de falarem e decidirem, de forma democrática.
- ✓ Se as atividades estão sendo realizadas em **locais de fácil acesso**, servidos de transporte público, em horários adequados, preferencialmente serem noturnas ou acontecerem em finais de semana.
- ✓ Se está sendo garantida nas discussões uma **diversidade** de pessoas, grupos sociais ou bairros. A Resolução 25/05 estabelece que os debates deve ser organizados por segmentos sociais, por temas e por regiões.
- ✓ Se está havendo participação da sociedade através de um **grupo de representantes** escolhidos democraticamente (núcleo gestor), mas também de **forma direta**, em grandes eventos com plenária ampliada, onde a proposta de lei seja discutida e pactuada com todos. A Resolução 25/05 sugere que a proposta de Plano seja aprovada em uma Conferência ou evento similar com plenária ampliada.
- ✓ Se **o número e a forma** das reuniões e audiências públicas foi suficiente.
- ✓ Se aconteceram **atividades de capacitação** ao longo do processo, que permitiram que a população fosse capacitada sobre os temas e fortalecida para discutir e tomar decisões de forma qualificada e equilibrada.
- ✓ Se as informações foram divulgadas através de **ampla comunicação pública**, para todos, com antecedência e com material disponível, em linguagem acessível. A Resolução 25/05 diz que devem ser divulgados: o cronograma, os locais das reuniões, apresentações dos estudos e propostas sobre o Plano Diretor com antecedência de no mínimo 15 dias; e os resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

O que o vereador deve fazer em cada etapa do Plano Diretor no Executivo

Preparação e lançamento

Nessa etapa inicial, o Executivo deve mobilizar os cidadãos para participar do Plano Diretor e capacitá-los. Os vereadores também devem se preparar e apoiar a prefeitura na capacitação e mobilização da sociedade, para que o Plano não chegue na Câmara e apenas poucas pessoas estejam aptas a participar. Neste período, deve ser criado o núcleo gestor.

Para dar o pontapé inicial nos encontros para discussão do Plano Diretor Participativo, a prefeitura deve fazer um grande evento de lançamento, convidando todos os cidadãos. A Câmara de Vereadores pode e deve apoiar esse evento e comparecer em peso para mostrar que apóia o processo. O evento de lançamento deve ser político, mas também festivo, de forma a instigar a participação da sociedade, num trabalho que sabemos que será intenso.



Leitura da "cidade que temos"

A leitura da cidade tem como objetivo conhecer bem a sua realidade, seus problemas e suas potencialidades. Traz informações como por exemplo: crescimento da população, expansão urbana, dados socioeconômicos, localização dos usos (moradia, comércio, indústria), os problemas a serem resolvidos e as potencialidades.

Nessa etapa são realizadas oficinas participativas onde devem ser registradas as impressões da população, feitas geralmente por região, discutindo o município como um todo. Os vereadores podem melhorar muito a leitura da cidade, pois a conhecem bem e já fizeram estudos que devem ser recuperados para o debate.



Escolha dos temas e objetivos

O resultado da leitura deve ser apresentado para os cidadãos juntamente com uma seleção de temas prioritários a serem trabalhados pelo Plano. Os vereadores, nesta etapa, contam com sua experiência, e podem manifestar a opinião sobre os temas que devem ser aprofundados, além de dividir com a sociedade a decisão sobre o que é mais prioritário.





Propostas para “a cidade que queremos”

Nesta fase é feita uma nova rodada de oficinas com a população para debater e definir os objetivos a serem alcançados e as propostas. Os vereadores também podem encaminhar propostas, pois se forem aprovadas, ficam legitimadas para permanecerem no texto do Projeto de Lei, antes mesmo de ser debatido na Câmara. Ao final dessa etapa, a equipe técnica deve apresentar propostas e objetivos prioritários para cada tema.

Definição das ações prioritárias e dos instrumentos urbanísticos

As ações e os instrumentos urbanísticos são necessários para que os objetivos do Plano sejam cumpridos. As ações são planos específicos, programas projetos e obras que precisam ser executados no prazo de vigência do Plano Diretor para que se alcance os resultados esperados. As ações prioritárias deverão ser consideradas nos orçamentos anuais. Os instrumentos servem para regular a atuação de todos os agentes que constroem no território do município. Nem todos os instrumentos do Estatuto da Cidade precisam estar no Plano Diretor, mas apenas aqueles que são necessários para cumprir os objetivos definidos e, quando adotados, devem ser regulamentados para que sejam auto-aplicáveis, ou seja, para que valham a partir da aprovação do Plano Diretor. Os vereadores devem cuidar para que não sejam adotados instrumentos e ações que não estejam ligados a nenhuma proposta e que não haja propostas sem instrumentos ou ações. É necessário também verificar se existem instrumentos aplicados de forma contraditória ou sem delimitação física no território. E, por outro lado, verificar se as ações prioritárias são realmente as mais importantes para a cidade.



Redação do Projeto de Lei

Essa é a hora de decidir o que entra ou não no Plano Diretor. O vereador deve defender que o conteúdo mínimo exigido pelo Estatuto da Cidade, os conteúdos da Reforma Urbana e os estabelecidos pelas Resoluções do CNC, sejam tratados no projeto de lei (ver item Avaliação do conteúdo do Plano Diretor, pg. 16).

Quando o Projeto de Lei (PL) for encaminhado à Câmara, os vereadores terão que avaliar seu conteúdo; por isso é importante entendê-lo e saber quais os pontos essenciais que devem estar no PL para introduzi-los, se for possível ainda no processo de elaboração junto ao Executivo. Lembre-se que se o Projeto chegar de maneira consistente na Câmara Municipal, o trabalho dos vereadores será facilitado.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Plano Diretor no Legislativo

Como o vereador deve ler, analisar, avaliar e debater o Projeto de Lei para a aprovação na Câmara dos Vereadores

Pronto, chegou a hora dos vereadores protagonizarem e fecharem com chave de ouro o processo: o Projeto de Lei chegou no Legislativo.

A tramitação do Projeto de Lei do Plano Diretor na Câmara Municipal é o ponto culminante da sua elaboração. Se os vereadores souberem conduzir bem este processo com maturidade, espírito público e isenção, todos irão ganhar: o prefeito e sua equipe, que coordenaram a proposta; a sociedade, que participou da sua elaboração; e os vereadores, que o aprovaram. O município terá dado um passo fundamental para garantir um futuro melhor.

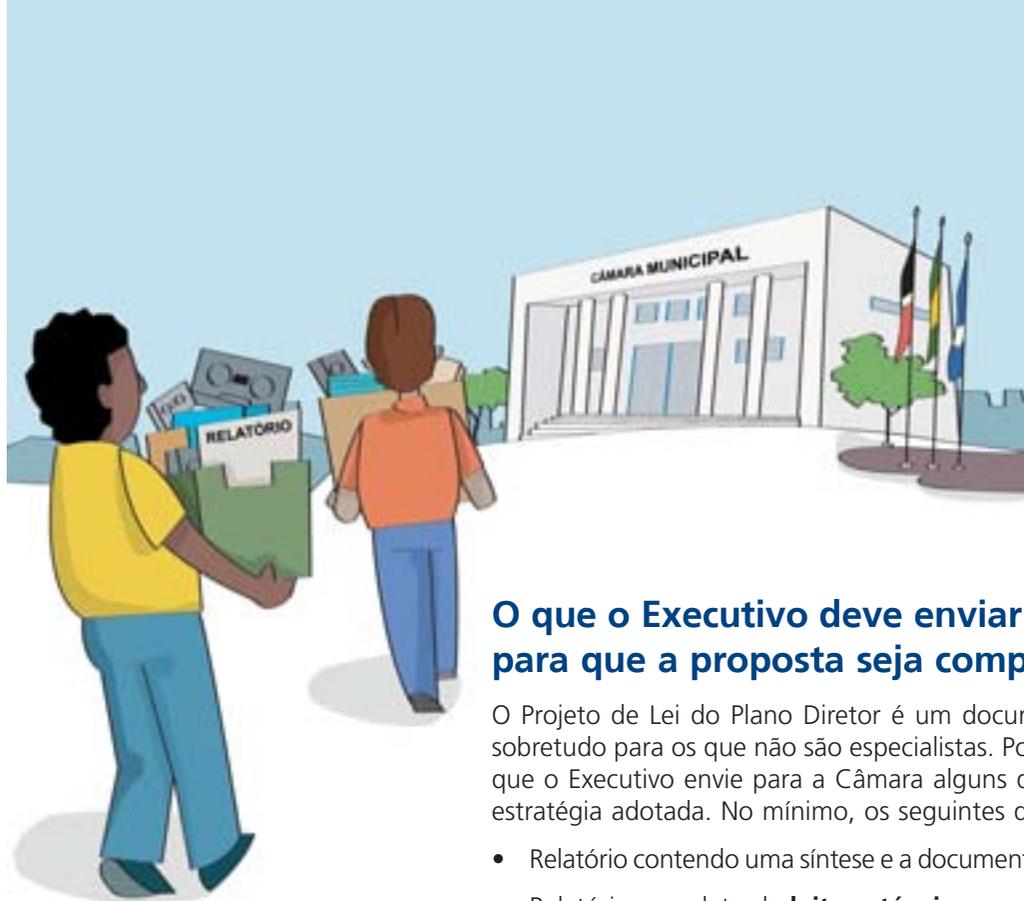
Para isto, você precisa se preparar bem. Mas cuidado porque, em várias ocasiões, o Legislativo se desgasta por conduzir de forma indevida o processo de aprovação do Plano Diretor. Para alcançar um bom resultado, alguns princípios são fundamentais para conduzir de forma adequada sua aprovação na Câmara Municipal:

- A tramitação do PL não pode ser sumária e superficial (o famoso “rolo compressor”), mas também não pode se alongar indefinidamente, sem cronograma e prazos (o chamado “sentar em cima”);

- O processo de participação já realizado deve ser avaliado e respeitado;
- O Legislativo precisa estar capacitado e isento para promover audiências públicas e analisar a proposta de acordo com os interesses coletivos;
- O conteúdo mínimo e a auto-aplicabilidade da lei devem ser garantidos;
- Todas as críticas, sugestões, emendas e propostas devem ser analisadas e sua inclusão ou rejeição deve ser justificada;
- As modificações que vierem a ser feitas devem ser coerentes e apresentadas publicamente, com transparência;
- O PL deve ser votado em dia e horário que permitam a presença da imprensa e de todos os segmentos que participaram do processo.

Para ajudar o vereador a conduzir de modo adequado a tramitação do Plano Diretor na Câmara Municipal, vamos dividir o assunto em algumas etapas: preparação; avaliação do processo participativo e do conteúdo; planejamento das audiências públicas no Legislativo; reformulação do PL; votação e divulgação.





O que o Executivo deve enviar junto com o Projeto de Lei para que a proposta seja compreensível?

O Projeto de Lei do Plano Diretor é um documento árido e difícil de ser compreendido, sobretudo para os que não são especialistas. Por isto, para analisar a proposta é necessário que o Executivo envie para a Câmara alguns documentos que justifiquem e expliquem a estratégia adotada. No mínimo, os seguintes documentos devem ser encaminhados:

- Relatório contendo uma síntese e a documentação detalhada **do processo participativo**;
- Relatório completo da **leitura técnica e comunitária** da cidade, incluindo uma síntese. Esse relatório deve conter informações (de preferência digitais) de mapas e fotos que devem estar disponíveis para consulta, com a colaboração do Executivo;
- Relatório descrevendo a **estratégia traçada para alcançar os objetivos definidos** no Plano Diretor. Por exemplo, se o objetivo é reservar espaço para moradia social, mostrar como ele aparece na lei, em quais princípios e diretrizes, quais instrumentos previstos para alcançar este objetivo, qual o critério para delimitar as zonas, quais ações estratégicas previstas. Lembrando que um Plano não pode ter apenas bons objetivos, princípios e diretrizes, ele deve prever como realizá-los.
- Documento que **justifique, de maneira detalhada, a proposta como um todo**, mostrando como ela se articula com a política municipal.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

1. Preparação

Preparação para a avaliação do Projeto de Lei e do processo participativo

A Câmara de Vereadores tem autonomia para debater, aceitar ou rejeitar o Projeto de Lei do Plano Diretor. Dependendo do processo participativo e da qualidade do projeto encaminhado pelo Executivo, os vereadores podem aprová-lo, propor modificações ou até mesmo recusá-lo, devolvendo ao Executivo para uma reelaboração. O ideal é que isso não aconteça, mas é preciso estar bem embasado tecnicamente e ter documentos suficientes para justificar qualquer uma das alternativas que o Legislativo vier a tomar.

Por isso, a Câmara Municipal precisa estar preparada para avaliar o PL do ponto de vista técnico e do ponto de vista do seu processo participativo. É claro que se os vereadores acompanharam desde o início a elaboração do Plano, estarão mais preparados para conduzir o trabalho no Legislativo.

Uma das maneiras da Câmara Municipal se preparar é **criar uma Comissão Especial do Plano Diretor** que se encarregará de organizar o processo de discussão do assunto, de reunir os conhecimentos necessários para analisar o PL, propor alterações (se for o caso) e, depois, de acompanhar a implementação do Plano Diretor. Se seu município já tem uma Comissão que trate da política territorial, como a Comissão de Obras, talvez seja o caso de ampliar suas funções ou de desdobrá-la para que possa dar conta desta nova tarefa. Dentre os vereadores que fazem parte dessa Comissão deve ser eleito um relator indicado para coordenar os trabalhos e a redação de um substitutivo ao Projeto de Lei, se considerado necessário.

Outro ponto importante é **garantir uma assessoria técnica qualificada e especializada**. Geralmente, a Câmara já possui técnicos que apóiam suas ações, mas nem sempre são especialistas no tema. Se não houver nenhuma assessoria jurídica e urbanística capacitada para uma avaliação técnica do Plano Diretor, talvez este seja um bom momento para contratar técnicos capazes de apoiar o trabalho da Câmara em planejamento urbano. Mas atenção, o assessor técnico não substitui o vereador. Você, como membro do Legislativo, deve conhecer o assunto e entendê-lo bem, para exercer o seu papel de representante com qualidade técnica e política.



2. Avaliação do processo participativo no Executivo

Para avaliar o processo participativo realizado pelo Executivo, volte a página 9, no item **“Como o vereador pode verificar se está ocorrendo a participação democrática”** e avalie o que aconteceu em seu município e se está de acordo com as diretrizes estabelecidas em cada item. Essa lista é uma sugestão, é um resumo do que estabelece a Resolução 25/05 do Conselho Nacional das Cidades, por isso pode (e deve) ser complementada em função das características específicas locais e com a metodologia de participação que foi adotada.

Para que o Legislativo possa fazer essa avaliação de forma consistente, o Executivo deve enviar um relatório com uma síntese e um relatório detalhado sobre o processo participativo. Se ele não tiver enviado este documento, a Câmara deve solicitá-lo formalmente.

O que fazer se a avaliação for negativa?

Se a participação no Executivo foi insuficiente, a Câmara deve procurar suprir essa lacuna, promovendo maior número de debates e organizando espaços amplos de tomada de decisão. Se não houve nenhuma participação da sociedade, a Câmara deve considerar a possibilidade de devolver o PL para o Executivo para que ele refaça o Plano Diretor, pois a participação é um elemento essencial na sua concepção. No entanto, isto só deve ser adotado em casos extremos, quando não houver qualquer possibilidade do Legislativo suprir as deficiências verificadas.

E se a avaliação for positiva?

Nesse caso, o número de debates promovidos pela Câmara pode ser menor. Mas isso não elimina a necessidade e a obrigação legal da Câmara promover audiências públicas, pois este é o último momento em que qualquer cidadão pode se manifestar sobre a proposta. Em qualquer caso, o Plano Diretor não deve ser votado em regime de urgência.

Há quem defenda a possibilidade dos vereadores poderem votar o Projeto de Lei em regime de urgência, nos casos de Planos que realmente tiveram participação democrática durante a tramitação no Executivo, reconhecida e legitimada por todos. Essa não é a situação ideal, pois mesmo nesses casos, o Legislativo deve debatê-lo novamente em audiências públicas, ainda que seja apenas para legitimar a proposta.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



3. Avaliação do conteúdo do Plano Diretor: O que deve conter o Projeto de Lei?

A avaliação do conteúdo do Projeto de Lei de Plano Diretor é uma etapa fundamental do trabalho a ser desenvolvido na Câmara Municipal. Neste momento, o vereador deve verificar se os conteúdos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, pelas Resoluções do Conselho Nacional das Cidades e pelo Movimento Nacional da Reforma Urbana estão sendo respeitados.

Os municípios brasileiros têm grande diversidade em dimensão e situação territorial. Assim, é evidente que cada cidade tem suas especificidades e que, dependendo da situação e dos debates realizados, alguns temas são mais importantes e devem ser tratados com profundidade; outros, embora relevantes, dado o contexto local, podem não requerer destaque.

Além disto, é preciso tomar cuidado para evitar que se repitam casos de planos diretores que são copiados de outros municípios, lembrando que o Plano Diretor deve conter conteúdos diferenciados, de forma a respeitar o porte do município, suas características, sua história e a região onde se insere.

De qualquer maneira, cabe ao Legislativo avaliar se o Plano Diretor inclui o conteúdo mínimo, tratando de forma adequada as questões consideradas fundamentais para qualquer município. Além destas, em função das especificidades locais, outras questões podem ser consideradas como relevantes.

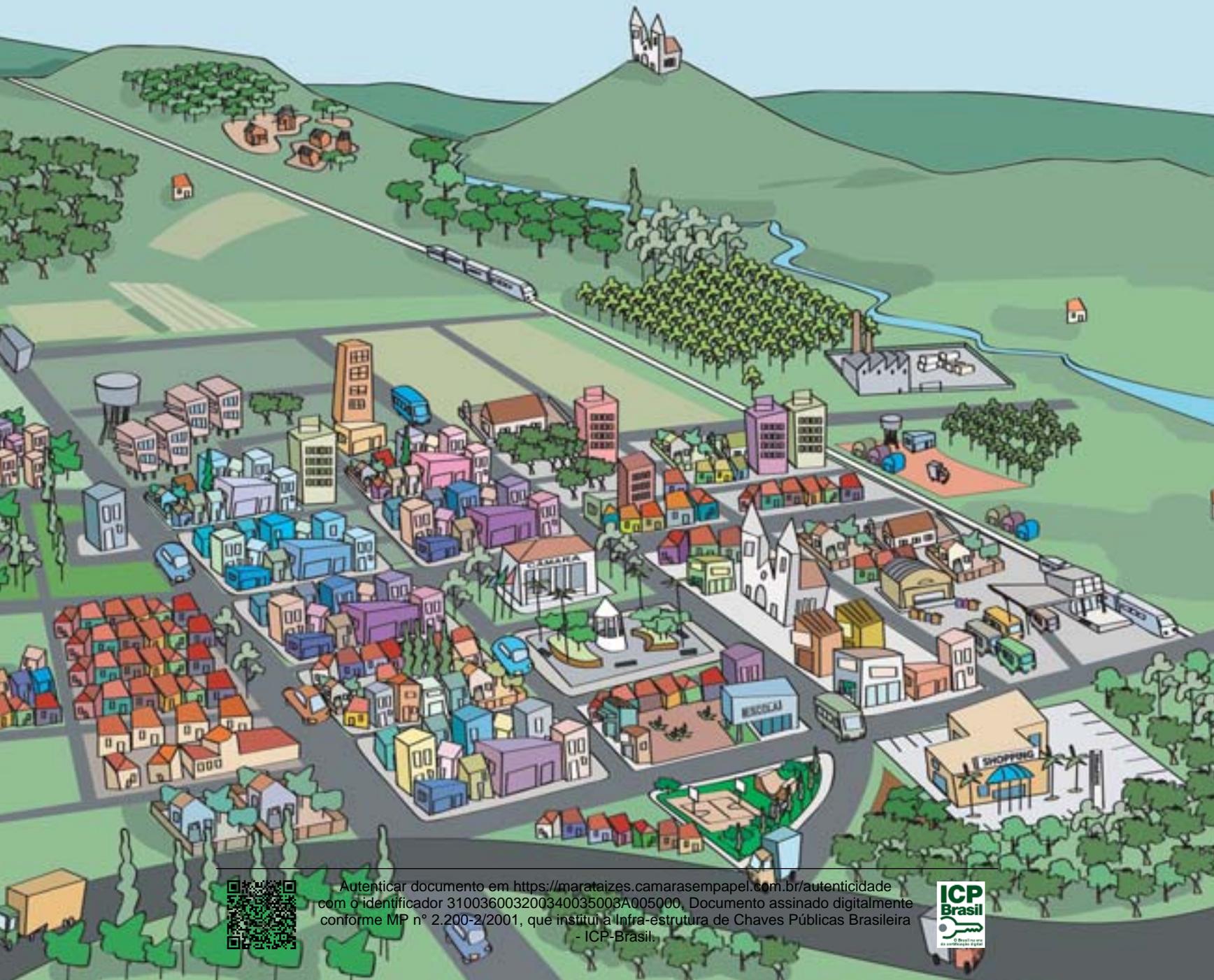
O vereador deve verificar se estas questões estão sendo tratadas de modo coerente com os princípios da reforma urbana e, caso encontre deficiências, deve levar suas críticas e sugestões para as audiências públicas e propor alterações. A seguir você encontrará algumas recomendações básicas para avaliar e melhorar o conteúdo do Plano Diretor de sua cidade.

O que fazer se o Plano Diretor chegar na última hora na Câmara Municipal

O Estatuto da Cidade estabeleceu o prazo de outubro de 2006 para que 1.683 municípios tenham um Plano Diretor aprovado. No entanto, muitos prefeitos estão enviando em cima da hora o PL para as Câmaras Municipais, que ficam sem prazo para promover um adequado processo de tramitação.

Isto significa que as Câmaras Municipais devem aprovar em regime de urgência, sem debater adequadamente o projeto? De maneira alguma. Caso o projeto chegue ao Legislativo sem tempo para uma tramitação adequada, os vereadores devem estabelecer um cronograma consistente para análise e discussão do PL e procurar o Ministério Público para justificar o atraso, pois a Câmara não é, neste caso, a responsável pela demora. Se ela aprovar um projeto inconsistente, sem avaliar adequadamente ou sem debater, aí sim a responsabilidade será exclusivamente do Legislativo. Mas cuidado, isto não pode significar um alongamento indefinido da tramitação do Plano Diretor, deve ser fixado e obedecido um prazo para a aprovação.





Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



→ VERIFIQUE SE O CONTEÚDO DO PLANO...

Estabelece princípios e defende nossos direitos

O Plano Diretor deve definir princípios gerais, diretrizes e objetivos para a política territorial. Os princípios são importantes pois:

- reconhecem nossos direitos como o direito à moradia digna e à terra, à cidade, ao meio ambiente, às diferenças culturais, etc.;
- são utilizados para todas as decisões e ações tomadas na gestão da sua cidade;
- orientarão a gestão do Plano e Diretor e serão fiscalizados pelo Ministério Público. Se as ações da Prefeitura não estiverem obedecendo a esses princípios, podem ser questionadas na Justiça.

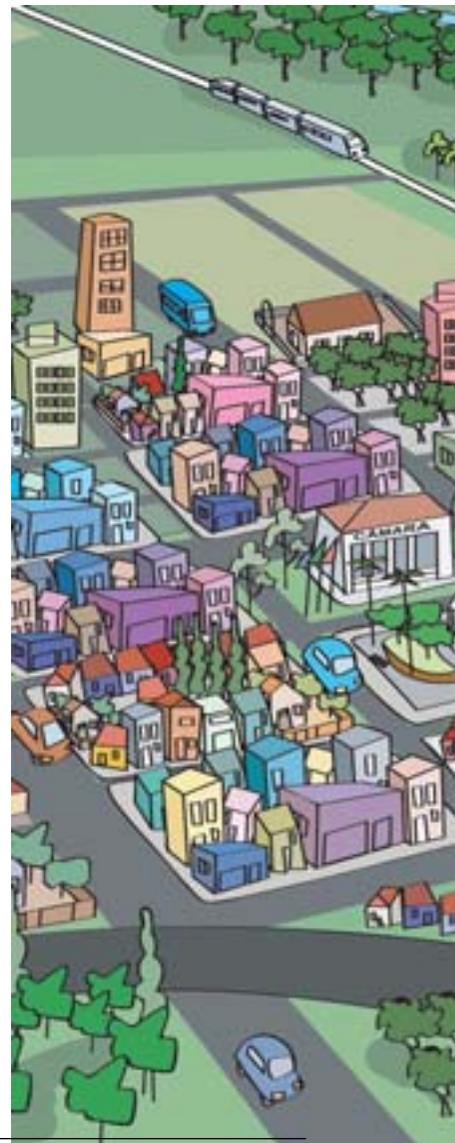
Define os temas prioritários e os objetivos e diretrizes das políticas públicas

Verifique se o Plano define os temas prioritários a serem tratados e os objetivos estratégicos que se pretende alcançar no seu horizonte temporal, enfim, a cidade que se quer alcançar. É necessário definir os objetivos específicos das políticas públicas, como a habitação, transporte e mobilidade, meio ambiente e saneamento, que têm grande impacto sobre o território. Isto é importante porque a cidade se transforma através das ações do governo, expressa em programas públicos e estes devem estar articulados com os objetivos mais estratégicos do Plano Diretor.

Garante a auto-aplicabilidade dos instrumentos regulamentados

O Plano Diretor não pode se restringir a princípios e diretrizes. Ele deve ter um conteúdo que permita sua aplicação, ou seja, ele precisa gerar transformações e começar a valer a partir do momento em que é aprovado. Isso significa ser auto-aplicável. Os instrumentos devem, na medida do possível, estar regulamentados sem necessitar de outras leis para sair do papel.

Vereador, fique atento: planos diretores que têm apenas diretrizes não permitem sua aplicação, é uma carta de intenções que não vai gerar efeitos imediatos! É uma lei inócuca, que logo se desmoraliza por não mudar nada na cidade.

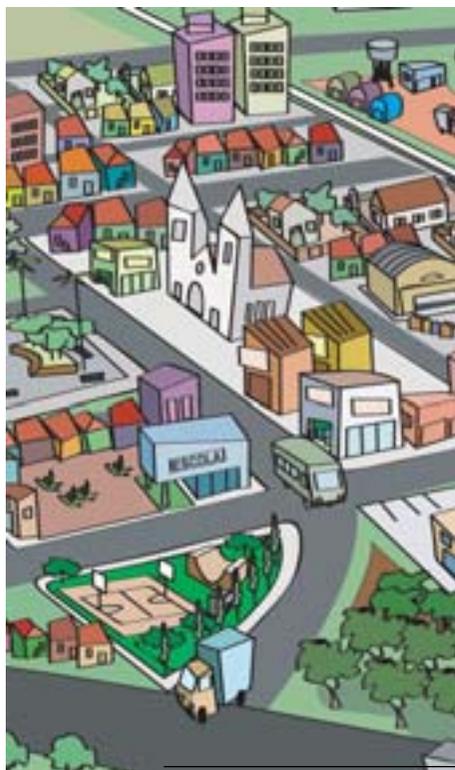


→ VERIFIQUE SE O CONTEÚDO DO PLANO...

Garante a função social da propriedade e da cidade

O Estatuto da Cidade estabelece que a propriedade precisa cumprir uma função social, ou seja, a terra deve servir para o benefício da coletividade e não apenas aos interesses de seu proprietário.

Verifique se a função social foi definida no Plano Diretor, se foi estabelecida a melhor forma de usar cada pedaço do município. O Plano deve definir, ainda, em que condições a propriedade privada cumpre ou deixa de cumprir a função social. Isto é fundamental para garantir terra urbanizada para as atividades econômicas e para a moradia para a população de baixa renda.



Combate a retenção especulativa de terras e imóveis ociosos

Veja se Plano Diretor regulamentou instrumentos urbanísticos para estimular que as propriedades cumpram sua função social; se estabeleceu critérios para indicar os imóveis que são considerados subutilizados, não edificadas e não utilizados.

Por exemplo, uma propriedade de grande dimensão, sem edificação e utilização, localizada em local com infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos, provavelmente não está cumprindo sua função social, pois está desocupada em uma região onde seria desejável ocupar e adensar. Mas deve se tomar cuidado para não adotar uma postura rígida. Por exemplo, uma propriedade ou até mesmo uma cidade inteira localizada em uma região de proteção de mananciais pode estar cumprindo uma importante função social, mesmo se não possuir construções. Nesse exemplo, preserva ou mantém seu meio ambiente com qualidade, para que a população dos municípios da região possam usufruir deste recurso natural.

Estimula a ocupação das áreas bem localizadas

Para não virar apenas uma lista de boas intenções, o Plano tem que dizer qual é a função social de cada área, delimitar isso no mapa e aplicar os instrumentos para induzir o proprietário a fazer cumprir sua função social. Os principais instrumentos para esse fim são: o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo. Outros instrumentos previstos no Estatuto da Cidade como o Direito de Preempção, Outorga Onerosa de Construir e a Transferência do Direito de Construir, também podem ser utilizados, desde sejam adequados ao município e atendam aos objetivos do Plano.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

→ VERIFIQUE SE O CONTEÚDO DO PLANO...

Propõe diretrizes para a estruturação territorial

O Plano Diretor deve dar diretrizes para a estruturação territorial do município. Uma das maneiras de se territorializar “a cidade que queremos” é dividir o município em macrozonas, ou seja, em áreas homogêneas, que têm características de urbanização semelhantes e que devem cumprir papéis específicos no futuro do município; e estabelecer diretrizes e objetivos para cada uma. Podem ser marcadas, por exemplo, as áreas de adensamento, de preservação ambiental, de expansão urbana, de urbanização, de reestruturação, de contenção ao crescimento, etc. As macrozonas são referências importantes para espacializar a aplicação dos instrumentos urbanísticos a serem utilizados.

Regulamenta os instrumentos urbanísticos

Se os objetivos e diretrizes para as macrozonas estiverem definidos, é mais fácil verificar se os instrumentos urbanísticos foram regulamentados com coerência, pois eles servem para cumprir os objetivos que se pretende alcançar. Por exemplo, se se pretende adensar determinada região, então é necessário utilizar a edificação ou parcelamento compulsório; se objetivo for conter a expansão horizontal, deve-se restringir ou proibir o parcelamento.

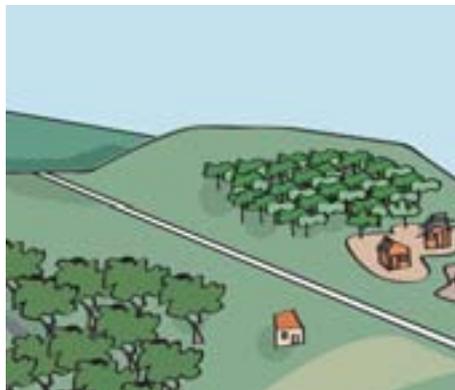
Estabelece as diretrizes de uso e ocupação do solo

Garantir a autoaplicabilidade, incluir a legislação de uso e ocupação do solo do Plano Diretor é a melhor alternativa, sobretudo em municípios de menor complexidade. Assim, numa só lei ficam definidas todas as normas para regular a ação dos agentes que atuam sobre a cidade. Caso não seja possível incluir essa legislação no Plano, deve-se definir suas características principais, sempre de modo a garantir a coerência com os objetivos a serem alcançados.

Prevê áreas para equipamentos públicos

O Plano deve prever a destinação de áreas públicas. Com isso pode reservar terras necessárias para a futura implantação de equipamentos públicos como, por exemplo, hospitais, escolas, edifícios administrativos, etc.





➔ VERIFIQUE SE O CONTEÚDO DO PLANO...

Prevê o planejamento territorial da zona rural

O Estatuto da Cidade estabeleceu que o Plano Diretor deve abranger a tanto a zona urbana como a rural. A experiência no planejamento territorial da zona rural ainda é incipiente no Brasil. No entanto, é importante verificar como o Plano Diretor tratou esta zona e se estabeleceu uma estratégia para atendê-la, observando, sobretudo, questões como acessos e estradas vicinais, criação ou fortalecimento de pólos de comércio, serviços e equipamentos sociais, implantação de infra-estrutura e ações de desenvolvimento econômico sustentável.



Estabelece limites para expansão da zona urbana

Um dos aspectos mais importantes a ser observado no Plano Diretor é como foram estabelecidos os limites para a expansão urbana. Desconfie de ampliações exageradas do perímetro urbano. O crescimento horizontal da cidade, além de gerar impacto negativo nas atividades não urbanas e no meio ambiente, aumenta a área que requer a implantação de infra-estrutura e equipamentos, onerando o poder público e criando mais regiões carentes. As distâncias ficam maiores, o que torna o deslocamento mais complicado. É muito melhor para a cidade ocupar os vazios no interior da área urbanizada do que crescer para fora.

Além disso, a transformação de zona rural em urbana gera enorme valorização imobiliária: uma gleba que era vendida em alqueire, de repente passa a ser vendida por metro quadrado. É claro que os proprietários estão interessados nesta alteração, mas ela pode não ser boa para a cidade. E mesmo que for, os ganhos assim obtidos não podem ser apropriados individualmente. Por isso, o Plano Diretor deve exigir, neste caso, o pagamento de uma Outorga Onerosa pela alteração de solo rural para urbano e conseqüente aprovação de novo parcelamento.



Possui diretrizes para o parcelamento do solo

A abertura de loteamentos, implantação de conjuntos habitacionais e criação de condomínios urbanísticos são, em geral, as formas mais comuns de expansão da área urbanizada. Por isso, é essencial o Plano Diretor estabelecer regras para o parcelamento do solo, questão que é crucial praticamente em todos os municípios, independentemente do seu porte. O ideal é a incorporação legislação de parcelamento no âmbito do Plano Diretor, estabelecendo diretrizes e regras gerais para regulamentar esta atividade imobiliária, pois ela gera forte impacto sobre a cidade.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



→ VERIFIQUE SE O CONTEÚDO DO PLANO...

Proteja os territórios ocupados por comunidades tradicionais

Se no seu município existem comunidades tradicionais, como povos indígenas, comunidades quilombolas, ribeirinhas, extrativistas e outros que formam grupos com identidade cultural ou étnica, o Plano Diretor precisa demarcar e proteger os seus territórios ocupados ou que têm valor simbólico ou sagrado para elas. Nestas áreas, para garantir os direitos destas comunidades e sua diversidade cultural, devem ser criadas zonas especiais com regras específicas.

Preserva as áreas de interesse histórico e cultural relevantes para a identidade da cidade

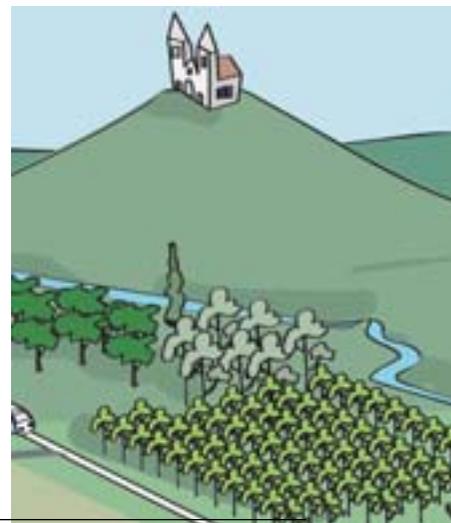
O Plano Diretor precisa identificar e mapear todos os locais – edifícios, conjuntos urbanos, ambientes ou bairros – considerados como de interesse histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, objetivando sua preservação. Não se trata apenas de apontar os locais que os especialistas consideram de valor patrimonial; é necessário checar se todos os espaços que a população reconhece como importantes para a identidade e memória da cidade ou dos bairros estão incluídos nesta lista.

Estas áreas precisam ser protegidas pelo Plano Diretor através de uma zona especial, que pode ainda criar mecanismos para beneficiar ou compensar os proprietários que preservem esses bens. Um instrumento bastante utilizado com este objetivo é a Transferência do Direito de Construir. Outro aspecto importante é valorizar estas áreas, tornando-as pontos de referência e de interesse para a população e os visitantes, o que reforça a identidade da cidade.

Protege áreas ambientalmente frágeis e de interesse paisagístico e ecológico e cria um sistema de áreas verdes

As áreas de interesse ambiental como mananciais, serras, áreas com vegetação significativa, faixas de proteção de córregos, rios e nascentes devem ser demarcadas e gravadas como áreas de proteção ambiental, com grandes restrições à ocupação urbana. O Plano deve criar um Sistema de Áreas Verdes que inclui parques, praças e outras áreas verdes, com restrições de ocupação.

As áreas que apresentam risco à vida e à saúde, como as sujeitas à inundações e deslizamentos também precisam ser delimitadas e estabelecidas restrições à ocupação. Neste caso, o Plano Diretor deve garantir uma solução de moradia para a população que vive nessas áreas.



→ VERIFIQUE SE O CONTEÚDO DO PLANO...



Reserva espaços para a moradia digna

A habitação de interesse social precisa estar situada em locais bem servidos infra-estrutura e próximos dos pólos onde se concentram os empregos, rompendo a lógica de localização periférica dos mais pobres. Assim, a necessidade de deslocamento são menores e evita-se criar bairros-dormitório, que são áreas de segregação social.

Para garantir espaços bem localizados para projetos habitacionais novos, o Plano Diretor deve delimitar terrenos vazios ou subutilizados nas áreas qualificadas da cidade, onde devem ser criadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), priorizando a produção de moradia para a baixa renda. Nestes locais, devem ser aplicados os instrumentos para fazer valer a função social da propriedade (edificação, utilização ou parcelamento compulsório), para ampliar a oferta de terrenos e reduzir seu valor.

Outro aspecto que deve estar incluído é a definição do que se considera população de baixa renda para fins de atendimento de moradia (por exemplo, definir teto de renda familiar, que varia por região e cidade), pois as ZEIS se destinam para os mais pobres.

Possibilita a regularização de assentamentos irregulares e garante a permanência do moradores

O Estatuto da Cidade reconheceu o direito a habitação para quem ocupa assentamentos precários com irregularidade urbanística e fundiária como favelas e loteamentos clandestinos. Para garantir moradia digna e segurança na posse, o Plano Diretor deve delimitar estas áreas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e definir normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo que permitam sua regularização urbanística e fundiária.

O Plano Diretor deve garantir que, caso seja necessário remover os moradores (por exemplo de áreas de riscos ou de melhoramentos viários), eles sejam alojados em projetos habitacionais situados nas proximidades do local de moradia.

Além disto, deve exigir que sejam feitos Planos de Urbanização para cada assentamento, elaborados com a participação da população beneficiária, integrando-o à cidade, com respeito ao meio ambiente. Deve também estabelecer os critérios para definir as prioridades, ou seja, quais áreas deverão ser urbanizadas e regularizadas em primeiro lugar.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



→ VERIFIQUE SE O CONTEÚDO DO PLANO...

Define a prioridade de investimentos a serem aplicados no município

Muitas vezes, nas cidades brasileiras, os investimentos em obras não são os que foram planejados. E, assim, parece que nunca tivemos planos, pois esses, muitas vezes não são implementados. Obras que até mesmo contradizem o que foi planejado são executadas!

O Estatuto da Cidade obrigou os municípios a se orientarem no Plano Diretor para a elaboração dos Planos Plurianuais (PPA), da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e das leis orçamentárias anuais. Isto significa que o Plano Diretor precisa definir os programas, projetos e obras prioritários de modo a orientar, de forma planejada, os investimentos, gastos e obras públicas. Assim estará cumprindo os objetivos e metas previstos e aprovados pelos cidadãos.

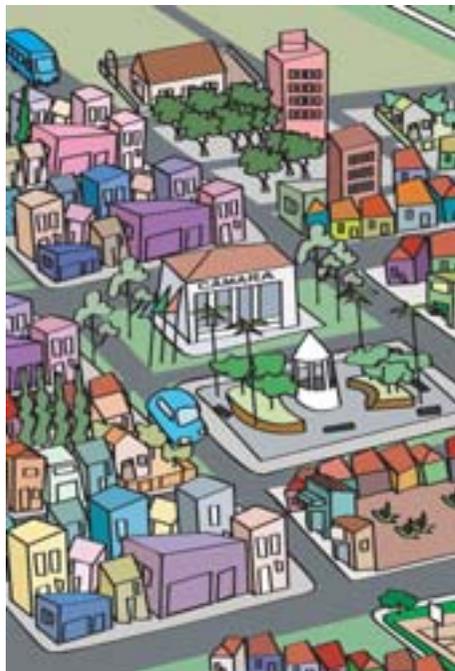
Prevê ações estratégicas para o desenvolvimento econômico

O Plano Diretor deve estabelecer as ações estratégicas para alcançar os objetivos traçados. Trata-se de apontar os programas e obras de maior envergadura (embora não necessariamente de grande custo e dimensão) capazes de potencializar transformações positivas para a cidade e de articular intervenções públicas e privadas. Estas ações são prioritárias e podem requerer a criação de programas integrados de gestão, mobilizando vários setores da administração. Neste sentido, é indispensável o Plano Diretor conter ações e normas que estimulem o desenvolvimento econômico do município.

Trata do transporte e mobilidade urbana

A política de mobilidade é parte da política de desenvolvimento territorial. O sistema viário é, um elemento de organização do território da cidade. Além disso, não faz sentido construir novos bairros longe de toda a infra-estrutura da cidade, longe do emprego, que isolem o cidadão. Este, quando usa o carro, colabora para o congestionamento da cidade, exigindo a construção de novas ruas e avenidas; quando usa o transporte coletivo colabora para o melhor funcionamento da cidade. Por isso, o Plano Diretor precisa criar uma estratégia para melhorar os transportes coletivos e definir o sistema viário principal, prevendo sua implantação. É preciso verificar se o Plano definiu o sistema viário principal e priorizou o transporte coletivo integrado.





→ VERIFIQUE SE O CONTEÚDO DO PLANO...

Cria um sistema de gestão democrática

O PL deve prever instâncias e instrumentos de controle social e gestão democrática, que devem monitorar a aplicação do Plano, debater e decidir questões relacionadas com as políticas públicas territoriais. O sistema deve prever instâncias, como Conselho e Fundo Municipal e instrumentos, como audiências públicas, consultas públicas, conferências, referendo e plebiscito.

Caso ainda não tenha um, o Plano pode criar um **Conselho Municipal** que trate do planejamento territorial que deve ser criado com o papel de acompanhar e fiscalizar a implementação do Plano Diretor e deliberar sobre decisões. Deve ser paritário, composto por representantes da população e do poder público.

Já o **Fundo Municipal** serve para financiar as ações definidas no Plano. Ao criá-lo, o Projeto de Lei deve dizer de onde sairá o dinheiro e para o quê será aplicado, quais as prioridades definidas no Plano. Se bem implementado, será uma forma de democratizar a gestão dos recursos e implementar o Plano, pois será gerido com a participação da sociedade.

As **Conferências Municipais** servem para definir as linhas gerais das políticas públicas. São grandes encontros, realizados periodicamente (por exemplo, dois em dois anos), com ampla divulgação e participação. São momentos onde são “costurados” os pactos com a sociedade.

Estabelece prazo para a vigência e revisão do Plano Diretor

O Plano Diretor precisa definir um prazo de vigência, o horizonte para alcançar seus objetivos prioritários. Não pode ser um prazo muito curto (não daria tempo dele gerar resultados), nem excessivamente longo, porque a cidade sofre mudanças difíceis de prever. Um prazo em torno de dez ou doze anos parece bastante adequado, mas cada município, em decorrência da sua dinâmica, deve definir um horizonte.

Já a revisão do Plano pode ser feita em prazos menores. O Estatuto da Cidade estabelece que ele deve ser revisto no mínimo a cada dez anos. Mas é fundamental que se estabeleça o que pode ser incluído na revisão. Se a revisão ocorrer num prazo reduzido, os objetivos estratégicos e instrumentos não devem ser alterados, porque elas precisam de tempo para gerar resultados.

O Plano Diretor deve estabelecer prazos para a implementação de suas principais ações. Assim, tanto a Câmara Municipal como o Conselho e os cidadãos poderão fiscalizar o que está sendo feito e terão um instrumento para pressionar o Executivo a realizá-lo.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



4. Processo participativo na Câmara das audiências à sistematização das demandas da sociedade

A Câmara de Vereadores deve obrigatoriamente promover reuniões, consultas e audiências públicas sobre o Plano Diretor, mesmo que o processo participativo junto ao Executivo tenha sido exaustivo, pois o Legislativo é autônomo em relação ao Executivo. Os vereadores devem mobilizar a comunidade para participar, divulgando o que é um Plano Diretor e organizando um processo de debates e audiências públicas.

Se a Câmara tiver uma Comissão Especial, ela pode ser a responsável pela organização dos debates e pela divulgação das atividades e audiências públicas a serem realizadas.

É obrigatório realizar audiências públicas

O Estatuto da Cidade e a Lei Orgânica da maioria dos municípios exigem a realização de audiências públicas no processo de elaboração de Plano Diretor. Essas têm como objetivo: informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor Participativo.

As regras sobre a tramitação do PL de Plano Diretor na Câmara podem variar de município para município. O Regimento Interno da Câmara e a Lei Orgânica Municipal geralmente dão orientações sobre como deverá ser essa tramitação, e muitas vezes até sobre quantas audiências públicas são obrigatórias. Por isso, é fundamental consultá-los!

Como organizar audiências públicas

O Conselho Nacional das Cidades, através da Resolução 25/05, Art. 10º faz exigências sobre como as audiências públicas devem ser organizadas. Elas podem ser gerais, organizadas por região e por temas. Os assuntos polêmicos e os pontos de conflito podem merecer debates ou audiências específicas.

O cronograma e metodologia dos eventos devem ser planejados e divulgados com antecedência. As audiências devem ser divulgadas com no mínimo 15 dias de antecedência, por meio de mídias públicas e diversificadas, com spots de rádio e de televisão, matérias de jornal, impressos, outdoors, etc. A publicidade do evento deve servir também como material de divulgação de uma síntese do conteúdo a ser abordado nas audiências. Deve ser informado o cronograma do processo de consultas, os locais, datas e o regimento das audiências, que devem acontecer em local acessível, com transporte público. Algumas audiências já foram canceladas ou interrompidas por não cumprirem integralmente essas regras.

Os eventos devem ser organizados de forma a estimular a participação de todos. Precisam ser gravados e transcritos, pois as informações obtidas serão importantes para as modificações que eventualmente vierem a ser feitas no Projeto de Lei. Na logística dos eventos, alguns cuidados precisam ser tomados, como por exemplo, incorporar a gravação no sistema de som para evitar a proximidade do gravador que pode inibir os participantes.



Os participantes precisam se identificar, em lista de presença e no momento de suas colocações públicas. As propostas, críticas e sugestões ao PL devem ser identificadas, numeradas e listadas. De preferência, os participantes devem entregar as propostas por escrito, o que facilita seu entendimento e sistematização.

O mais importante é não deixar de registrar quem está solicitando e o que está sendo demandado para, posteriormente, responder aos participantes sobre o que foi acertado ou rejeitado na pactuação da proposta final.

Se o Executivo não elaborou meios e formas de divulgação simplificada do Plano Diretor para que a população possa entender bem a proposta, a Câmara deve elaborar algum instrumento de fácil compreensão, como cartilha, folheto, página na Internet, vídeo, ou pelo mesmo uma exposição de mapas com explicações básicas para garantir que a população tenha conhecimento do que vai ser votado.

Além das audiências, podem ser promovidas reuniões técnicas e apresentações de estudos e propostas detalhadas para um conhecimento mais aprofundado. Para subsidiá-las, materiais técnicos devem ser disponibilizados como, por exemplo, os relatórios enviados pelo Executivo. Como, em geral, estes documentos possuem muitas informações, é ideal que possam ser encontrados na Internet, (separados em diversos arquivos); e impressos em locais e horários acessíveis para a população que trabalha.

O processo participação na Câmara deve incluir apenas audiências públicas?

O instrumento mais utilizado pelos vereadores para debater as leis são as audiências públicas. Mas nem sempre esses lugares de participação ampliada dão conta da pactuação de conflitos. Nesses momentos, reuniões com as partes envolvidas em um conflito podem ser a chave para chegar a propostas consensuadas sem o desgaste de grandes discussões acaloradas em plenária. O importante é que essas reuniões sejam públicas, transparentes e acompanhadas de uma diversidade de participantes.

Os detalhes de uma audiência

Para se ter uma participação diversificada é necessário pensar nos detalhes. Por exemplo, verificar se todas as entidades foram convidadas, ou seja, se a informação sobre a audiência realmente chegou até elas. Se necessário, telefone, convide formalmente através de uma carta. Mas é importante fazer o mesmo procedimento para todas, tratando-as da mesma forma.

Outro exemplo: a sala deve ser organizada. Nem sempre falar em público, em pé, no microfone, para uma mesa de vereadores formalmente vestidos, deixa os participantes à vontade para se colocarem. Se a audiência tiver um número pequeno de pessoas, é interessante que seja feita em um lugar amplo, com cadeiras em roda, onde todos sentam e o microfone é passado por todos, mais informalmente. Providências desse tipo fazem com que grupos menos acostumados a se falarem em público, coloquem-se mais à vontade.

Na entrada, é necessário identificar-se, mas ninguém deve ser impedido de entrar. Não exagere, pedindo documentos difíceis de se obter.

Cuide da participação das mulheres, criando um espaço para deixarem seus filhos, assistidos por profissionais. Dessa forma, as mulheres podem participar e trazer o seu olhar para o Plano Diretor. Além disso, você pode colaborar para o equilíbrio de gênero possibilitando que as mulheres sejam eleitas como representantes, pois é comum que o número de representantes homens seja maior que o de mulheres no Brasil.

Cuide da acessibilidade. Uma boa audiência, por exemplo, tem tradução para deficientes auditivos, rampas de acesso para pessoas com deficiência na locomoção. Para isso, escolha bem o lugar onde a atividade vai ser realizada.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





As propostas encaminhadas pelos vereadores

Além das demandas apresentadas pela sociedade, os vereadores, como representantes populares eleitos, podem também encaminhar individualmente propostas e sugestões. Elas devem também ser organizadas e sistematizadas para serem analisadas no seu conteúdo, criando uma planilha específica para esta finalidade. Quando for elaborado o texto final para a aprovação, todas essas sugestões precisarão ser consideradas, seja para incorporação ou rejeição, sendo importante divulgar a autoria dos projetos dos vereadores que foram incluídas no texto aprovado.

Metodologia para sistematizar as propostas e demandas levantadas pela sociedade

As audiências públicas, assim como outras formas de manifestação da sociedade como documentos, abaixo-assinados e pauta de reivindicações precisam ser organizados e sistematizados para análise.

A Comissão Especial do Plano Diretor, ou o relator indicado para coordenar os trabalhos, estarão encarregados de sistematizar as demandas apresentadas pela sociedade e pelos demais vereadores e, para isso, devem criar uma metodologia que permita uma análise criteriosa das solicitações e tomadas de decisões de forma transparente e isenta. Respeitando-se as características específicas de cada município, esta metodologia pode incluir alguns passos básicos:

- 1 crie uma planilha onde seja identificado o autor da proposta, a entidade que ele representa, telefone ou e-mail onde possa ser encontrado; contexto, justificativa, localização da demanda solicitada e características da solicitação (se é a alteração de um conceito ou princípio, se é uma mudança de zoneamento, se é uma observação de redação);
- 2 as demandas podem ser mapeadas e quantificadas. As propostas que envolvam alteração de perímetros podem ser georreferenciadas, permitindo verificar se existem diferentes e conflituosas propostas para os mesmos locais. Desta maneira, pode-se, posteriormente, chamar os grupos envolvidos para conversas e pactuações. O mapeamento pode permitir comparar com outras informações, como a situação atual, o zoneamento em vigor e o proposto, comparar com a foto aérea, ou seja, analisar a proposta considerando outras informações já obtidas no diagnóstico;
- 3 Com base nestas informações, a Comissão Especial e/ou o relator do Projeto de Lei pode apresentar publicamente as sugestões recebidas, mostrar os conflitos e justificar as conclusões com transparência;
- 4 Por fim, todas essas propostas recebidas devem ser devolvidas à população através da exposição da planilha e mapas, de forma que os proponentes possam ver como e por que sua demanda foi ou não incorporada. A Câmara deve divulgar o material produzido, no mínimo, através de página da Internet.



Exemplo de planilha de sistematização de demandas para a alteração do Plano Diretor

ID	solicitante / nome / entidade	tipo de solicitante	demanda	proposta_PR	demanda atendida pelo PR	Solução sugerida	solução adotada	endereço	telefone	email	local de encaminhamento	Assessor	observações gerais
LA-052	SARPAC Soc. Amigos do Residencial Parque Continental Wellington de Souza	Associação	substituir no art. 72, par. Único, 'ZM-1-01' por 'ZER-1-04'	foi alterado	Sim			R. Dr. Aluisio Fagundes, 18 / Wellington: Rua Eduardo da Silva Magalhães, 694	3714-5815 / Wellington: 3766-6456	sarpac@uol.com.br / Wellington: welsouza@uol.com.br	gab nab	AV	
LA-053	Sylvia Lêda Paioli Carrazza	Morador (a)	contra adensamento	várias OUCs, AIUs, e ZM-3b	Não			Rua Carlos Weber, 1319 - Apto. 144		sylviapc@ig.com.br	AP	RR	
LA-054	SAAP	Associação	limitar Ca da área do Ceagesp em 1 ou criar parque no local	CA max = 1,5. Art. 2, IV: Garantir permanencia do CEAGESP na V. Leopoldina		Será discutido na ou Vila Leopoldina		Pça são Marcos, 624 cj. 22	3021.8643 / 3022.7286	saap@saap.org.br	gab nab	AV	antiga PI-032
LA-055	SAJA - Sociedade Amigos do J. Jaguaré	Associação	mudança de zoneamento do Parque Continental e da área contígua a este em Osasco (entre as ruas 63 e Alfredo Pinheiro) para ZER	ZER 1 para área dentro do MSP	Sim			R. Caetanópolis, 700	3714-1702 / 3763-2340		gab nab	AV	
LA-056	SAJA - Sociedade Amigos do J. Jaguaré	Associação	mudança de zoneamento para ZER 1 das áreas: 1-entre as ruas Eng. Victor Freire, Bartolomeu Ribeira, Umbara, Marselha e av. Bolonha. 2-entre as ruas Jaguaré, Joel Lagos e av. General Mac Arthur	ZM 2 e ZM 3b	Não	modificado para ZM-1		R. Caetanópolis, 700	3714-1702 / 3763-2340		gab nab	AV	

Fonte: documento original elaborado pelo gabinete do ex-vereador Nabil Bonduki na sistematização das demandas dos Planos Diretores Regionais do município de São Paulo (2004).



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Mediando conflitos e encontrando soluções

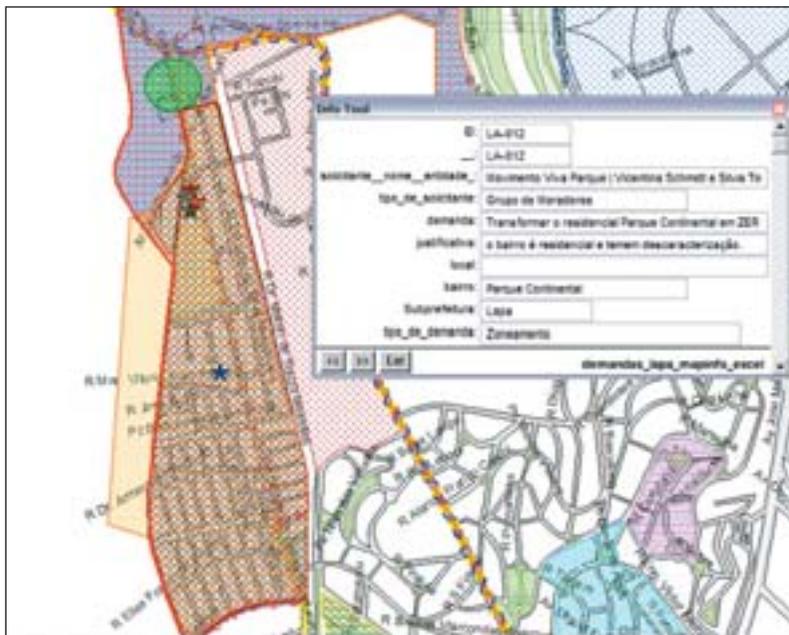
O mapa ao lado mostra um exemplo de metodologia adotada para decidir sobre a alteração do zoneamento numa região onde havia conflito em torno do zoneamento no município de São Paulo.

Foi identificada e localizada a origem das demandas apresentadas pela população em abaixo-assinados para alteração ou manutenção do zoneamento.

As estrelas azuis representam o local de moradia dos que defendiam a alteração; as amarelas as residências dos que queriam a manutenção do zoneamento existente (Zona Exclusivamente Residencial). Com base neste mapa, foi possível chegar a um acordo, aceito pelos dois grupos, com alteração em apenas um trecho da área.

Fonte: Documento original elaborado pelo gabinete do ex-vereador Nabil Bonduki na elaboração do Substitutivo dos Planos Diretores Regionais do município de São Paulo (2004).





Avaliando uma proposta de alteração

Esses são exemplos de análise de uma demanda apresentada por uma associação de moradores, referente a transformação do zoneamento de um bairro, onde foi utilizado um sistema georreferenciado. Foram observados vários elementos para avaliar o impacto da mudança: zoneamento existente, uso do solo predominante por quadra na região em análise, elementos urbanos estruturadores e zoneamento proposto.

Fonte: Documentos originais elaborados pelo gabinete do ex-vereador Nabil Bonduki na elaboração do Substituto dos Planos Diretores Regionais do município de São Paulo (2004).



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

5. Reformulação do Projeto de Lei: a hora de tomar decisões

A avaliação do Projeto de Lei, assim como as demandas apresentadas nas audiências públicas e as emitidas pelos próprios vereadores, devem criar uma base técnica e política para que se possa decidir o que deve ser feito: aprovar o projeto sem alterações, ou modificá-lo.

Se a decisão for pela alteração, é preciso que se desenhe que tipo de reformulação é necessária: se serão apenas ajustes pontuais, a serem apresentados através de emendas sem alterar a estrutura do Projeto de Lei, ou é necessária uma reelaboração mais geral, que exija a elaboração de um projeto substitutivo.

Emendando o Projeto de Lei

Se as alterações propostas e aceitas pela Comissão ou pelo relator forem pontuais, o trabalho fica minimizado, pois as mudanças são localizadas. Mas, cuidado, por que às vezes uma pequena modificação num artigo pode trazer alterações relevantes de conteúdo e isto não deve passar despercebido. Garantir a coerência, clareza e aplicabilidade do texto a ser aprovado é essencial. É necessário ser muito criterioso ao incluir emendas, pois elas podem atender a interesses particulares e não coletivos. A Comissão Especial deve dar um prazo para que as emendas sejam encaminhadas. Elas permitem identificar seu autor, seja ele vereador, entidade ou cidadão. Agora, se um grande número de emendas for apresentado, elas podem descaracterizar o texto e a própria proposta do Plano Diretor e se for necessário modificar de forma mais geral o projeto, é melhor propor um substitutivo.

Quando deve ser proposto um projeto substitutivo?

Nesse momento você deve avaliar quais os limites, riscos e dificuldades de se elaborar um projeto substitutivo, uma tarefa de maior envergadura. A Câmara, através da Comissão Especial, deve avaliar a dimensão do trabalho a ser elaborado e verificar se ela tem os recursos técnicos, administrativos e infra-estruturais para fazê-lo. Eventualmente pode ser solicitado o auxílio do Executivo para realizar tarefas específicas, como a reelaboração de mapas, ou o empréstimo de técnicos para apoiar o trabalho. Tudo sem comprometer a independência da Câmara; assim, o apoio da prefeitura deve ser feito sob coordenação do Legislativo.





Agora, se a Comissão concluir que o trabalho a ser feito é muito extenso, exigindo tarefas incompatíveis com a capacidade da Câmara, então, pode-se devolver o projeto ao Executivo, propondo novos estudos, complementações e uma reelaboração. É preciso, no entanto, avaliar muito bem se isso é necessário. Nos casos em que o Plano Diretor é excessivamente genérico, contendo apenas diretrizes, sem incluir instrumentos auto-aplicáveis, talvez isso seja necessário.

A elaboração de um substitutivo de qualidade permite incorporar num texto coerente, todas as propostas de emendas e alterações pontuais que tiverem sido apresentadas e que foram aceitas. Isto pode significar o resultado de uma pactuação entre os diferentes setores da sociedade, resolvendo conflitos e gerando um projeto coletivo, onde inclusive todos os vereadores podem ter sugestões acolhidas.

Neste momento, é muito importante o entrosamento com o Executivo que precisa colaborar com a tarefa e pode aproveitar este momento para corrigir falhas que foram constatadas após o envio do Projeto de Lei.

Outro detalhe importante é introduzir no substitutivo uma justificativa que é conhecida juridicamente como exposição de motivos. Essa é um parecer da comissão sobre o substitutivo e o justifica. Nela, a participação dos vereadores pode ser descrita, e as emendas apresentadas por cada um são identificadas. Dessa forma, a sociedade pode exercer controle, verificar os conteúdos e os pontos que foram incorporados. E também verificar se os conteúdos apresentados foram pactuados em plenária, ou à portas fechadas.

Como distinguir interesses individuais e coletivos na análise das propostas?

Na análise das demandas de alterações do PL, um dos cuidados mais importantes é distinguir os interesses individuais de coletivos. Um Plano Diretor trata de muitas questões que envolvem valorização ou desvalorização de propriedades e por isto desperta fortes pressões sobre os agentes públicos encarregados de estabelecer as regras. Estas pressões são ainda mais fortes sobre os vereadores que, além de terem a prerrogativa de aprovarem o projeto, são mais suscetíveis a críticas face ao seu permanente contato com os eleitores.

O vereador precisa avaliar com muito cuidado para identificar se os interesses da coletividade estão presentes numa determinada demanda e se ela é coerente com os objetivos pactuados e estabelecidos no Plano Diretor. Em certos casos, pode haver uma identidade entre um interesse individual e coletivo como ocorre no seguinte exemplo: um cidadão pede para que o Plano determine um terreno para se tornar uma praça pública na frente a



sua casa. Certamente ele tem interesses privados, individuais, pois logo atravessando a rua poderá ter uma praça pública. Mas também, a praça pública é de todos e pode servir ao bairro e à cidade, carente desses espaços. Nesse sentido, o interesse é também coletivo e público. Portanto, se essa demanda individual estiver combinada com um reivindicação pública, então pode ser mais facilmente incorporada à proposta.

Agora, se um cidadão pede para que seja mudado o zoneamento apenas no trecho onde está localizado seu lote, esse interesse é claramente privado e deve ser levado para o debate, para verificar se é do interesse de todos essa mudança. Se for coerente com os objetivos mais gerais do Plano, a alteração poderá ser incorporada. Mas se trazer benefício apenas para o proprietário, ela deve ser rejeitada.

Como administrar conflitos e pactuar propostas alternativas?

Num Plano Diretor, é muito comum aparecerem um grande número de conflitos entre diferentes grupos que participam do processo. Um dos principais papéis do Legislativo, na elaboração de um substitutivo, é mediar estes conflitos e pactuar soluções negociadas.

Preliminarmente, é importante entender quais são os conflitos, atores e interesses em jogo. Para contornar os conflitos e chegar a um bom resultado é importante buscar alternativas técnicas, fazer reuniões envolvendo os interessados e negociar uma solução pactuada entre todos. Este trabalho deve ser feito antes das plenárias, mas a pactuação precisa ser legitimado em reuniões públicas, onde os acordos possam ser expostos com transparência.

Como mostrar o novo projeto à sociedade?

Resolvidos os conflitos e incorporadas as alterações pactuadas, o novo projeto está pronto. No entanto, antes dele ir a votação é necessário apresentá-lo, em audiência pública, à sociedade, da mesma forma que já foi feito com o projeto original. Dependendo da quantidade de alterações que foram introduzidas, talvez seja necessário uma nova rodada de reuniões, para explicar e debater as modificações.

Nesse momento é importante mostrar o que mudou no Projeto de Lei. Como era antes, como está agora. Deve ser mostrado quais são as vantagens da nova proposta, pois todo o processo bem sucedido de pactuação de conflitos é um ganho político que deve ser divulgado. É um momento em que os participantes se identificam com o Plano apresentado, se reconhecem no resultado pactuado.



6. Chegou a hora da votação

As avaliações e audiências públicas já foram realizadas; as demandas foram sistematizadas e analisadas, as modificações necessárias feitas: chegou o momento de colocar o Plano Diretor para ser votado. Esse é um momento essencialmente político, mas deve ser muito bem planejado para evitar complicações de última hora.

Primeiro, é fundamental lembrá-los de que o Estatuto da Cidade estabelece que também é responsabilidade dos vereadores a votação do Plano Diretor no prazo de outubro, nos municípios que têm obrigatoriedade de fazê-lo. Por isso, não deixe o projeto ficar na gaveta, pois ele também é de sua responsabilidade. Mas por outro lado, os vereadores tem o direito de ter o tempo necessário para analisar projeto e se o prefeito enviou o Plano Diretor na última hora, os vereadores podem solicitar e acordar um prazo com o Ministério Público para a realizarem esta importante tarefa do município.

O Plano Diretor é uma lei complementar, exigindo duas votações com maioria qualificada. Para saber no seu município o que é maioria qualificada, você deve consultar a Lei Orgânica do Município. Em geral o quorum exigido é de 2/3 ou 3/5 dos vereadores. Por isso é necessário articular-se bem para garantir não só o prazo, mas a presença e o apoio dos vereadores.

E as emendas apresentadas na última hora?

Dependendo do regimento da Câmara, pode existir a possibilidade dos vereadores apresentarem emendas de plenário, no período que antecede a votação. E como não há mais tempo para novas audiências públicas, mesmo quem acompanhou todo o processo participativo do Plano Diretor pode ser surpreendido com alterações de última hora. Se isto acontecer, todo o processo desenvolvido na Câmara pode se desmoralizar.

A Câmara pode melhorar muito o Projeto de Lei. Mas isto deve acontecer em reuniões abertas e públicas. Se o Plano Diretor estiver bem pactuado e for conhecido por todos, diminuem as chances de emendas de última hora, estranhas a todos que participaram. As emendas, quaisquer que sejam, devem ser debatidas por todos em espaços públicos. Mas se, ainda assim, isso acontecer e, se porventura, emendas de “má fé” ou que atendam apenas a interesses particulares forem aprovadas, o prefeito tem a prerrogativa de vetá-las.



Autenticar documento em <https://marataizes.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310036003200340035003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



7. O papel do Legislativo na implementação

Divulgação do Projeto aprovado

Depois de aprovado na Câmara, o Projeto de Lei deve ser sancionado pelo prefeito e publicado, como Lei Municipal, no Diário Oficial. O prefeito pode vetar o projeto integralmente ou suas partes (artigo, parágrafo ou inciso), o que é difícil de ocorrer se o projeto foi debatido com profundidade.

A divulgação do Plano Diretor é fundamental e é preciso que ela ganhe a imprensa escrita, rádio e televisão. Outras linguagens como cinema, materiais didáticos e cursos são fundamentais para popularizar o Plano. Os vereadores também são responsáveis pela informação e capacitação sobre os temas relativos ao Plano Diretor mesmo após a aprovação. Não páre por aí! Divulgue, explique, dissemine o conteúdo do Plano Diretor aprovado!

É a gestão democrática que garante a implementação

O Plano Diretor precisa ser implementado e o vereador tem um papel muito importante nesta fase. Ele precisa conhecer bem a lei aprovada para poder fiscalizar sua aplicação. É comum estarem previstas leis complementares, que serão debatidas pelo legislativo. Além disto, o Plano Diretor deve ser sempre consultado no momento de se discutir as leis orçamentárias, pois ele dá as diretrizes para definir as prioridades.

A implementação do Plano Diretor é tarefa de todos e os vereadores devem estimular a sociedade a participar. A gestão democrática da cidade, com destaque para o papel do Conselho, é a maior garantia de que as decisões tomadas no Plano Diretor irão efetivamente ser implementadas.

O Plano Diretor é de todos

Lembre-se de que um Plano Diretor é o resultado de um processo coletivo, não é exclusivamente do prefeito que o propôs, nem do partido político que está no governo. É da sociedade e deve valer durante várias gestões. Por isso, deve ser pactuado por todos e implementado com o apoio da Câmara Municipal e da sociedade.



Ministro das Cidades
Marcio Fortes de Almeida

Secretaria Nacional de Programas Urbanos
Raquel Rolnik

Presidente do CONFEA
Marcos Túlio de Melo

FRENAVRU
Coordenadora Geral
Vereadora Neusinha Santos - Belo Horizonte/MG

Coordenação
Vereador André Passos - Curitiba/PR
Vereador Eliomar Coelho - Rio de Janeiro/RJ
Vereador Jorge Bernardi - Curitiba/PR
Vereador André Queiroz - Louveira/SP

Coordenação geral da elaboração da Cartilha
Vereador Carlos Comassetto - Porto Alegre/RS

Equipe técnica

Coordenação técnica e edição
Nabil Bonduki

Textos
Nabil Bonduki e Paula Santoro

Supervisão
Grupo de trabalho da FRENAVRU:
Paulo Soares, Jaime Rodrigues e Maria Fátima Tardin

Projeto gráfico e editoração eletrônica
Antonio Kehl

Ilustrações
Murilo Silva e Cintia Vianna

Revisão
Iara R. Xavier

Impresso em Brasília, 1ª edição, agosto de 2006

Para obter arquivo digital desta cartilha e outras informações sobre o tema, acesse
www.cidades.gov.br/planodiretorparticipativo

Contatos FRENAVRU:



A FREN AVRU - Frente Nacional de Vereadores pela Reforma Urbana, o Confea – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e o Ministério das Cidades, no âmbito da Campanha do Plano Diretor Participativo, estão empenhados em garantir que os vereadores possam contribuir da melhor maneira possível no processo de elaboração e aprovação dos Planos Diretores Participativos em todo o território nacional, garantindo o conteúdo mínimo definido pelo Estatuto da Cidade. Esta cartilha objetiva capacitar os vereadores e as Câmaras Municipais para essa tarefa, que é uma das mais importantes a cargo do poder público para garantir um futuro mais promissor para as cidades brasileiras.

**Ministério
das Cidades**



Autenticar documento em <https://maratai>
com o identificador 3100360032003400350
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a

- ICP