



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**LEI DO PLANO DIRETOR DO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU

NORMA FERREIRA CALDAS

COORDENADOR GERAL DO PLANO DIRETOR

JAMACI SILVA DE OLIVEIRA

**SUBCOORDENADORES DO PLANO DIRETOR E EQUIPE TÉCNICA DA
PREFEITURA**

CARMEM PRISCILLA GUERREIRO DE CARVALHO LYRA - ARQUITETA E
URBANISTA

JOSIMAR CORSINO - ENGENHEIRO CIVIL

LUCIANA MÉRCIA DE CARVALHO - ARQUITETA E URBANISTA

COLABORADORES

ELIS SANDRA CARDNALLE V. DE LIMA

IZABELLA SALES DANTAS

JOEL AMARAL

NÚCLEO GESTOR

JAMACI SILVA DE OLIVEIRA - COORDENADOR

CARMEM PRISCILLA GUERREIRO DE CARVALHO LYRA – ARQUITETA E
URBANISTA

CARLA SIMONE DE LIMA – CÂMARA DOS VEREADORES

ROBERTO TEIXEIRA FERREIRA – CÂMARA DOS VEREADORES

CONSULTORIA

START PESQUISA E CONSULTORIA TÉCNICA LTDA.

CONSULTORES

ALDO DA FONSECA TINOCO FILHO

ANA GOUVEIA

CARLOS ALBERTO ALVES DE ASEVEDO

ELIASIBE ALVES DE JESUS

FLÁVIO JOSÉ SILVA DANTAS



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

GUSTAVO SZILAGYI

KEILA BRANDÃO CAVALCANTI

LEONARDO BEZERRA DE MELO TINOCO

MARIA BERNADETE LULA DE MENEZES CRUZ

MARIA ELEONORA SILVA DE MACEDO

ROSIMEIRE DANTAS

APOIO TÉCNICO

FRANCISCO CENILDO DA COSTA FILHO

ILUSKA LARISSA LEITE LINHARES

KARINA BRANDÃO CAVALCANTI

MAGALY APARECIDA GALVÃO DANTAS



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	8
TÍTULO I	9
DA POLÍTICA URBANA	9
CAPÍTULO I	9
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E OBJETIVOS	9
Seção I	10
Dos Objetivos Gerais.....	10
Seção II	10
Das Diretrizes Básicas	10
CAPÍTULO II	11
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	11
CAPÍTULO III	12
DOS CONCEITOS E DOS TERMOS URBANÍSTICOS	12
CAPÍTULO IV	17
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.....	17
Seção I	17
Das disposições gerais.....	17
Seção II	19
Do parcelamento, utilização e edificação compulsória.....	19
Seção III	19
Do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública	19
Seção IV.....	21
Da concessão onerosa do direito de construir	21
Seção V.....	22
Da transferência do potencial construtivo.....	22
Seção VI.....	22
Das operações urbanas consorciadas	22
Seção VII.....	22
Do direito de preempção	22
Seção VIII.....	23
Do estudo de impacto de vizinhança.....	23
Seção IX.....	23
Da regularização fundiária.....	23
CAPÍTULO V	24
DO FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO, SANEAMENTO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E DO CONSELHO DA CIDADE	24
Seção I	25
Do fundo municipal de urbanização, saneamento e preservação ambiental.....	25
Seção II	25
Do conselho da cidade.....	25
Subseção I	25
Dos objetivos e princípios do conselho	25
Subseção II	26
Das competências.....	26
Subseção III	27
Da organização	27



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Subseção IV	27
Da eleição e do mandato dos conselheiros	27
CAPÍTULO VI	28
DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS	28
TÍTULO II.....	30
DO ZONEAMENTO.....	30
CAPÍTULO I	30
DO MACROZONEAMENTO	30
Seção I	31
Das zonas urbanas	31
Seção II	31
Das zonas de expansão urbana.....	31
Seção III	31
Das zonas de interesse rural.....	31
Seção IV	31
Áreas especiais	31
Subseção I	32
Das áreas de interesse habitacional	32
Subseção II	33
Das áreas de interesse ambiental	33
Subseção III	33
Das áreas de interesse turístico urbano	33
Subseção IV	34
Das áreas especiais de segurança alimentar e nutricional.....	34
Subseção V	35
Das áreas especiais de interesse social.....	35
TÍTULO III.....	36
DAS DIRETRIZES SETORIAIS.....	37
CAPÍTULO I	37
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.....	37
Seção I	38
Das atividades comerciais e de serviços.....	38
Seção II	38
Das diretrizes do turismo, esporte e lazer	38
Seção III	39
Das diretrizes da atividade agrícola	39
CAPÍTULO II	39
DA HABITAÇÃO.....	39
CAPÍTULO III	40
DO MEIO AMBIENTE.....	40
Seção I	41
Das diretrizes do meio ambiente	41
Seção II	41
Da classificação das áreas de preservação	41
CAPÍTULO IV	45
DO PATRIMÔNIO CULTURAL E PAISAGÍSTICO.....	45
CAPÍTULO V	46
DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE	46
CAPÍTULO VI	47



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

DOS SERVIÇOS PÚBLICOS, EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	47
Seção I	47
Do saneamento básico.....	47
Subseção I	47
Da coleta, do tratamento e disposição do esgoto sanitário	47
Subseção II	48
Da drenagem urbana e do manejo de águas pluviais	48
Subseção III	49
Da limpeza urbana	49
Seção II	50
Da educação	50
Seção III	50
Da saúde	50
TÍTULO IV	51
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	51
CAPÍTULO I	51
DA ORDENAÇÃO URBANA	51
Seção I	51
Dos índices de utilização.....	51
Seção II	51
Dos estacionamentos	51
Seção III	53
Dos recuos	53
Seção IV	54
Do gabarito.....	54
Seção V.....	55
Da taxa de ocupação.....	55
Seção VI.....	55
Da densidade urbana e rural.....	55
Seção VII.....	55
Da permeabilidade	55
Seção VIII.....	55
Dos usos e ocupações diferenciadas	55
Seção IX.....	56
Dos conjuntos habitacionais.....	56
Seção X.....	56
Dos condomínios.....	56
Seção XI.....	58
Dos pólos geradores de tráfego	58
CAPÍTULO II	60
DO PARCELAMENTO	60
CAPÍTULO III	68
DOS ARRUAMENTOS E DOS LOTEAMENTOS.....	68
Seção I	68
Das diretrizes para a aprovação do parcelamento	68
Seção II	75
Dos procedimentos para reconhecimento do loteamento	75
Seção III	78



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Do loteamento em áreas especiais de interesse habitacional e de Interesse Social	78
CAPÍTULO IV	79
DAS INFRAÇÕES	79
Seção I	80
Dos embargos	80
Seção II	81
Da multa	81
Seção III	82
Da cassação da licença	82
Seção IV	82
Da demolição	82
CAPÍTULO V	83
DAS PENALIDADES	83
Seção I	83
Das penalidades gravíssimas	83
Seção II	84
Das penalidades graves	84
Seção III	85
Das penalidades leves	85
Seção IV	86
Do procedimento administrativo	86
TÍTULO V	87
DO SISTEMA E PROCESSO DE PLANEJAMENTO	87
CAPÍTULO I	87
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO	87
CAPÍTULO II	88
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	88
Seção I	89
Dos procedimentos administrativos	89
ANEXO 1	91
QUADRO 01	92
QUADRO 02	93
QUADRO 03	94
QUADRO 04	95
QUADRO 05	96
QUADRO 06	97
QUADRO 07	98
QUADRO 08	99
ANEXO 2 – MAPAS DA LEI	101



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

APRESENTAÇÃO

Caros mipibuenses,

Na condição de Chefe do Executivo Municipal, é com enorme prazer que entrego à sociedade mipibuense o Plano Diretor Participativo. Este documento sintetiza a política de desenvolvimento urbano a ser executada pelo Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes fixadas em Lei e tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

O Plano Diretor é o instrumento básico para a expansão urbana sustentável e, como tal, deve ser peça sempre presente nas mãos de quantos trabalham pelo engrandecimento desta terra amada por todos nós.

Tenho a certeza de que cumprimos um papel histórico e educativo. Na elaboração deste documento foram mobilizadas todas as instâncias da sociedade civil: Câmara de Vereadores, igrejas, empresariado, sindicatos, associações, escolas e a administração municipal como um todo. Nas várias audiências públicas um só pensamento norteou os debates: o desejo de termos uma São José de Mipibu melhor para todos nós no futuro. Sim, porque o Plano Diretor é um projeto do futuro, construído a cada dia. Neste sentido, precisamos ficar vigilantes para seu cumprimento. E num futuro próximo as revisões serão feitas, dado o crescimento de nosso município.

Agradeço a todos que se empenharam na missão de tornar concreto este documento, ficando em nós a certeza de que este é mais um avanço significativo na execução das políticas públicas que visam melhorar o cotidiano de nosso povo.

**Norma Ferreira Caldas
PREFEITA**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

LEI COMPLEMENTAR Nº 006, de 28 de junho de 2007

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São José de Mipibu e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU**, Estado do Rio Grande do Norte, no uso de suas atribuições legais, considerando o que dispõe a Lei Orgânica do Município, de 03 de abril de 1990, Faço saber que a Câmara Municipal aprova e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I
DA POLÍTICA URBANA**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E OBJETIVOS**

Art. 1º Em atendimento às disposições do artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – esta lei institui o Plano Diretor de São José de Mipibu, estabelecendo seus objetivos, metas, conceitos e diretrizes, orientando os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão do Município, com a finalidade precípua de promover a melhoria da qualidade de vida dos seus moradores e usuários, enfatizando o progresso econômico, social e urbano para todos, pautando-se, para tanto, ainda, pelo conjunto de normas e princípios inseridos na lei orgânica do Município de São José de Mipibu.

Art. 2º O Plano Diretor do Município de São José de Mipibu é um acordo social que define um conjunto de princípios e de regras para orientar as ações dos agentes públicos e privados no uso do espaço urbano e rural e na distribuição das atividades, caracterizando-se como instrumento básico da política de desenvolvimento físico, social, econômico e administrativo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Seção I

Dos Objetivos Gerais

Art. 3º O Plano Diretor Participativo de São José de Mipibu tem como objetivos gerais: orientar, promover e direcionar o desenvolvimento do Município considerando a área rural e urbana, mantendo as suas características naturais, dentro de um desenvolvimento sustentável, priorizando a função social da propriedade, atendendo aos princípios básicos da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, da Constituição Estadual do Rio Grande do Norte e da Lei Orgânica do Município de São José de Mipibu, onde o cidadão terá oportunidade de acesso à moradia, saneamento básico, abastecimento de água e energia elétrica, vias e acessos públicos, saúde, educação, lazer, segurança, assim como a preservação, proteção e recuperação de patrimônios arquitetônicos, culturais, históricos paisagísticos e ambientais.

Seção II

Das Diretrizes Básicas

Art. 4º O Plano Diretor participativo de São José de Mipibu tem como diretrizes básicas:

I - compatibilizar o uso e ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, reduzindo a especulação imobiliária e orientando a melhor forma de distribuição de infra-estrutura básica e equipamentos urbanos;

II - promover consórcios com entes federados visando à gestão associada, buscando a qualidade do tratamento da água, da coleta e tratamento do lixo e resíduos sólidos, do transporte coletivo, com os municípios afins;

III - promover a distribuição dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários de forma socialmente justa e especialmente equilibrada, gerando reserva suficiente de terras públicas municipais, adequadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas verdes e de programas habitacionais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

IV - assegurar à população de baixa renda o acesso à cidade formal, através de projetos e programas voltados para estas populações;

V - reduzir o deslocamento entre localidades por meios de incentivos à construção de habitação de interesse social em áreas estrategicamente identificadas e miscigenação dos usos compatíveis;

VI - definir critérios de controle do impacto urbanístico dos empreendimentos públicos e privados;

VII - implantar o sistema de planejamento como processo participativo, através de conselhos ou colegiados, que assegurem a participação da sociedade no sistema de planejamento do Município, os quais deverão orientar as revisões do Plano Diretor de forma a torná-lo sempre atual, participativo e democrático, através de convênios com entidades públicas e privadas que possam desenvolver estudos específicos sobre o assunto;

VIII - garantir a mobilidade urbana e acessibilidade a todas as pessoas, inclusive às pessoas com deficiência e/ou restrição de mobilidade.

Parágrafo único. O Município poderá celebrar convênios, contratos, consórcios e parcerias com entidades governamentais e não-governamentais, nacionais e internacionais e a iniciativa privada, visando aos objetivos e às diretrizes desta Lei.

CAPÍTULO II DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 5º A função social da propriedade cumprirá com os seus princípios básicos quando subordinar os direitos individuais aos interesses da coletividade.

Art. 6º São atividades de interesse coletivo aquelas inerentes ao bem estar da população, enfatizando-se:

I – a habitação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

II – a preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico;

III – a mobilidade urbana, com a circulação de pessoas e bens.

**CAPÍTULO III
DOS CONCEITOS E DOS TERMOS URBANÍSTICOS**

Art. 7º Para os fins desta lei, no que diz respeito aos termos de natureza urbanística, deverão ser considerados os seguintes termos e conceitos:

I - **área construída** é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;

II - **área permeável** é o índice que se obtém subtraindo a área construída e impermeabilizada da área do terreno;

III - **área urbana** é aquela que atende simultaneamente aos seguintes critérios:

a) definição legal pelo Poder Público;

b) existência de, no mínimo, quatro dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana:

1) malha viária com canalização de águas pluviais;

2) rede de abastecimento de água;

3) rede de esgoto;

4) distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

5) recolhimento de resíduos sólidos urbanos;

6) tratamento de resíduos sólidos urbanos;

7) densidade demográfica superior a cinco mil habitantes por km².



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

IV - **áreas verdes** são todas as faixas de terra voltadas à melhoria da qualidade ambiental, incorporadas ao poder público municipal como bem de uso comum do povo, obrigatoriamente contínuas no mesmo loteamento, cuja impermeabilização artificial do solo ou aquela mecanicamente resultante da ação humana, não exceda a 15% (quinze por cento) da totalidade das áreas verdes consideradas;

V - **coeficiente de aproveitamento (índice de utilização)** indica um valor numérico que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima edificável permitida;

VI - **condomínio** é a edificação ou conjunto de edificações, destinadas ao uso predominantemente residencial, composto de unidades autônomas, implantadas sobre terreno comum, dotado de instalações comuns, nos termos da lei específica;

VII - **conservação ambiental** é o conjunto de métodos, procedimentos e políticas que objetivam a proteção, em longo prazo, das espécies, habitat e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais, mas permitindo o uso sustentável dos recursos ambientais de modo que as gerações futuras também possam utilizá-los;

VIII - **desenvolvimento sustentável** é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, de forma a assegurar qualidade de vida para presentes e futuras gerações;

IX - **densidade** é a relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada;

X - **densidade habitacional** é aquela que expressa o número total de unidades habitacionais construídas, dividida pela área em hectare (unidades habitacionais/ha);

XI - **desmembramento** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou aplicação dos já existentes;

XII - **empresa rural** empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condição de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

rendimento econômico da região em que se situe e que explore área mínima agricultável de 50% (cinquenta por cento) do imóvel;

XIII - **estoque de área edificável** é a totalidade da área em que é possível edificar em um determinado bairro, acima daquela correspondente ao coeficiente de aproveitamento e densidade básicos;

XIV - **gabarito** é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da edificação;

XV - **imóvel rural** é o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

XVI - **infra-estrutura básica** são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XVII - considera-se **latifúndio**, o imóvel rural que exceda 50 (cinquenta) módulos rurais, tendo-se em vista as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim ao qual se destine, tendo área igual ou superior à dimensão do módulo de imóvel rural, seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos, ou seja, deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de empresa rural;

XVIII - **loteamento** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XIX - **lotes subutilizados** são áreas públicas ou particulares com área construída menor ou igual a 15% (quinze por cento) da área edificável;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

XX - considera-se **minifúndio** o imóvel rural de área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar;

XXI - define-se como **módulo rural** a área fixada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

XXII - **parcelamento** é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com objetivo de edificação, por iniciativa do titular do domínio, obrigatoriamente integradas à estrutura urbana e conectadas ao sistema viário municipal e às redes de serviços públicos existentes ou projetados, podendo ser realizado na forma de arruamento, loteamento, desmembramento, desdobro do lote e o re-parcelamento podendo, ainda, atender além das determinações contidas nesta lei, as contidas na legislação federal específica;

XXIII - **pólos urbanizáveis** são os distritos ou aglomerados edilícios e humanos que disponham dos requisitos de áreas urbanas consolidadas;

XXIV - entende-se por **preservação ambiental** o conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visam à proteção integral em longo prazo das espécies, habitat e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais;

XXV - **propriedade familiar** é o imóvel que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima de 3,5 (três vírgula cinco) módulos rurais e, eventualmente, realize trabalho com a ajuda de até 02 (dois) trabalhadores;

XXVI - **proteção integral** é a manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitindo apenas o uso indireto dos seus atributos naturais;

XXVII - **recuo** é a menor distância entre a divisa do terreno e o limite externo da projeção horizontal da construção em cada um dos seus pavimentos; denominando-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇUBA PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

se recuo frontal quando se referir aos limites com logradouros ou vias públicas e recuos de fundos e laterais, quando se referir às divisas com outros lotes;

XXVIII - **recuperação** é a restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada a uma condição não degradada, que pode ser diferente de sua condição original;

XXIX - **recursos ambientais** é a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo e os elementos da biosfera;

XXX - **restauração** é o processo mediante o qual se restitui um ecossistema ou uma população silvestre degradada o mais próximo possível da sua condição original;

XXXI - **restinga** é o depósito arenoso paralelo à linha da costa, de forma geralmente alongada, produzido por processos de sedimentação, onde se encontram diferentes comunidades que recebem influências marinhas também consideradas comunidades edáficas por dependerem mais da natureza do substrato do que do clima. Nas restingas a cobertura vegetal ocorre em mosaico e encontra-se em estuários, cordões arenosos e depressões, apresentando, de acordo com o estágio sucessional, estrato herbáceo, arbustivo e arbóreo, este último mais interiorizado;

XXXII - **sistema viário** é o conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinados à circulação de veículos e pedestres composto por elementos de fiscalização, sinalização e controle de tráfego;

XXXIII - **sustentabilidade ambiental** é o uso das funções vitais do ambiente biofísico de maneira a permanecer disponível às gerações atuais e futuras;

XXXIV - **sustentabilidade urbana** é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para presentes e futuras gerações;

XXXV - **taxa de permeabilização** é o índice que se obtém dividindo-se a área que permite a infiltração de água pluvial pela área total do lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇUBA PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

XXXVI - **taxa de ocupação** é o índice que se obtém dividindo-se a área correspondente à projeção horizontal da construção pela área total do lote ou gleba. Indica a percentagem de área horizontal de terrenos urbanos passível de ser ocupada, segundo o Plano Diretor em vigência;

XXXVII - **unidade de conservação da natureza** é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

XXXVIII - **uso sustentável** é a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;

XXXIX - **vazios urbanos** são os imóveis não edificados, de propriedade pública ou privada, existentes em zonas urbanas (com infra-estrutura básica) em todo município;

XL - **via pública** é todo leito carroçável, destinado ao trânsito de veículos e ao escoamento de águas pluviais, e passeios, adjacentes ou não ao leito carroçável, destinadas ao trânsito de pedestres.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I Das disposições gerais

Art. 8º Sem prejuízo do que for estabelecido na Lei Orgânica Municipal, na Constituição Federal e Estadual e no Estatuto da Cidade, o Poder Executivo municipal poderá utilizar os seguintes instrumentos contidos neste Plano:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

I - parcelamento, utilização e edificação compulsória, de acordo com o § 4º art. 182 da Constituição Federal;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana com tributação progressiva no tempo;

III - desapropriação com pagamento em título da dívida pública;

IV - concessão onerosa do direito de construir (solo criado);

V - transferência de potencial construtivo;

VI - criação de áreas especiais;

VII - fundo municipal de urbanização, saneamento e preservação ambiental;

VIII - direito de preempção;

IX - operações urbanas consorciadas;

X - criação do Conselho da Cidade;

XI - estudo de impacto de vizinhança;

XII - regularização fundiária;

XIII - direito de superfície.

§1º O poder executivo poderá exigir do proprietário da terra edificada, subutilizada, ou não utilizada, que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena da utilização dos instrumentos enumerados nos incisos I, II, e III, deste artigo.

§2º Havendo necessidade de legislação complementar ou específica, o Poder Executivo promoverá, por sua iniciativa, a promulgação de normas cabíveis e atos regulamentares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Seção II

Do parcelamento, utilização e edificação compulsória.

Art. 9º O instrumento de parcelamento, utilização ou edificação compulsória, determina as áreas onde o proprietário das glebas ou edificações ociosas deverá parcelar ou dar uma destinação útil ao imóvel, sob pena do mesmo ser taxado progressivamente no tempo, elevando o valor do IPTU destes imóveis a cada ano, de forma que não seja viável a sua estocagem.

Art. 10. As áreas onde serão aplicados estes instrumentos estão definidas no Mapa 03, Anexo 02.

§1º Os terrenos que estiverem localizados nas áreas definidas neste artigo que possuírem mais de 3.000m² (três mil metros quadrados) de área, com coeficiente de aproveitamento menor do que 0,2 (zero vírgula dois), vazios ou subutilizados, contendo edificações em ruínas, contendo débito de IPTU em aberto durante cinco anos, ficarão obrigados a dar uma destinação adequada ao mesmo, na forma de parcelamento, edificação ou utilização a fim de atender à função social da propriedade.

§2º Os proprietários das áreas mencionadas no caput deste artigo, sujeitas à aplicabilidade desses instrumentos, serão notificados a partir da aprovação desta Lei, tendo então um ano para se pronunciar, ou apresentar projeto compatível com as necessidades e aplicação desta Lei.

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

Art. 11. Caso o proprietário não confira utilização adequada ao respectivo imóvel, dentro das determinações deste Plano Diretor, as alíquotas do IPTU serão gradativamente majoradas a cada ano.

Art. 12. O imposto progressivo será aplicado aos imóveis enquadrados dentro do perfil previsto no art. 8º da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – e que, após um



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

ano sem utilização a partir da data da publicação desta Lei, terão as seguintes alíquotas:

I - 1º ano – 2% (dois por cento);

II - 2º ano – 3% (três por cento);

III - 3º ano – 5% (cinco por cento);

IV - 4º ano – 8% (oito por cento);

V - 5º ano – 15% (quinze por cento).

§1º Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança de IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido sua obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§2º É vedada a concessão de anistias ou isenções relativas à tributação de que trata este artigo.

§3º Os proprietários das áreas de interesse para aplicação deste instrumento citado serão notificados e, a partir desta terão 06 (seis) meses para se pronunciar, ou apresentar projeto compatível com as necessidades e aplicação desta Lei.

§4º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatáveis no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§5º A notificação nos casos previstos no § 3º, em estrita observância ao disposto no Estatuto da Cidade, será sempre realizada:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

II - por edital, quando frustrada por três vezes a tentativa de notificação, na forma prevista pelo inciso anterior.

§6º O valor real da indenização refletirá o valor base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo poder público na área onde se situar o imóvel, após a notificação prévia.

Seção IV

Da concessão onerosa do direito de construir

Art. 13. Fica permitido construir acima do coeficiente de aproveitamento básico instituído para o Município, conforme consta no Quadro 04 do Anexo 01, mediante o pagamento pela área construída excedente à área definida por esse coeficiente, pagando o proprietário, o correspondente ao valor ou fração adicional acrescido ao valor venal do terreno constante no IPTU, podendo este chegar ao limite máximo do coeficiente de aproveitamento de 1,8 (hum vírgula oito).

§1º O valor a ser pago pelo solo criado proveniente da outorga onerosa será efetuado junto com a licença para construir e será depositado no fundo de urbanização, saneamento e preservação ambiental a ser criado e gerido pelo Conselho da Cidade de São José de Mipibu.

§2º O proprietário poderá optar pela forma de pagamento em espécie ou em obras públicas com valor correspondente a concessão onerosa, conforme necessidade do Município.

§3º Estarão isentos de pagamento do solo criado:

I - as edificações unifamiliares;

II - as edificações destinadas a equipamentos de saúde e educação de interesse público;

III - as instituições filantrópicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Seção V

Da transferência do potencial construtivo

Art. 14. O Poder Executivo emitirá em favor dos proprietários titulares do domínio útil de imóveis que estiverem situados em áreas de interesse ambiental, autorização de transferência do potencial construtivo para áreas 01, 04, 05 e 06, do Mapa 03 Anexo 02, devendo o seu potencial construtivo estar limitado às prescrições a serem definidas em regulamento específico, estabelecidas para o local de destino nas localidades D e G, do Mapa 03, Anexo 02.

§1º Esta forma de cessão deverá ser averbada à margem da matrícula do imóvel cedente no respectivo Ofício de Notas e Registros do Município de São José de Mipibu.

Seção VI

Das operações urbanas consorciadas

Art. 15. Lei específica poderá instituir permissão de alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo e das prescrições urbanísticas por parte do poder público, de acordo com projetos e estudos técnicos urbanísticos específicos, os quais poderão ter participação de recursos públicos ou privados, visando ao aproveitamento do potencial da área, bem como as transformações urbanísticas estruturais.

Parágrafo único. As áreas passíveis de aplicação deste instrumento ficarão definidas dentro da área urbana e de expansão urbana.

Seção VII

Do direito de preempção

Art. 16. Consiste na preferência que o Município terá para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

§1º Os imóveis sujeitos ao presente instrumento estão situados nas Áreas 01, 02 e 03 do Mapa 03, Anexo 02.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§2º Segundo determinação da política urbana prevista nos artigos: Art. 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade, o direito de preempção se consolidará com objetivo de instituir aos seguintes fins sociais e garantias coletivas:

I - ordenamento da expansão urbana;

II - criação de espaços públicos;

III - regularização fundiária;

IV - proteção ambiental.

§ 3º As áreas, os objetivos e o período de vigência estarão contidos no Quadro 08, Anexo 01 desta Lei.

Seção VIII

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 17. Qualquer empreendimento que venha a sobrecarregar a infra-estrutura urbana já instalada deverá apresentar relatório técnico, por profissional habilitado, propondo medidas mitigadoras a serem adotadas, quando da implantação do empreendimento.

§1º As áreas objeto deste instrumento passam a constar no do Quadro 02, Anexo 01.

§2º O estudo de impacto de vizinhança não exime o empreendedor da elaboração do estudo de impacto ambiental.

Seção IX

Da regularização fundiária

Art. 18. O Poder Executivo Municipal implantará programa de regularização fundiária em toda a área urbana, incluindo a urbanização e a titulação da posse da terra, Mapa 03, Áreas 04, 07, 08, 09 e 10 do Anexo 02, bem como, guardará estrita observância ao disposto no Quadro 06, Anexo 01.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§1º A regularização jurídico-fundiária dos assentamentos de baixa renda será precedida da transformação da respectiva área em área especial de interesse social (AEIS), através de regulamento, e dar-se-á mediante a utilização de instrumentos de usucapião especial do imóvel urbano, da concessão do direito real de uso e da concessão de uso especial para fins de moradia, preferencialmente com ações coletivas.

§2º A regularização fundiária de áreas públicas municipais deve ser feita preferencialmente através da Concessão Especial para Fins de Moradia, da seguinte forma:

I - a certidão deve ser fornecida de forma gratuita nas áreas de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - o Município fica obrigado a registrar a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia no Cartório de Registros de Imóveis da circunscrição competente.

§3º Nas áreas públicas estaduais e federais dentro do Município, este ficará obrigado a fornecer certidão que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo do requerimento do município.

§4º A regularização fundiária de conjuntos habitacionais deve ser promovida através da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU coletivo.

§5º Havendo necessidade de regularização fundiária através da CDRU, essa deverá ser gratuita para área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

§6º Para os imóveis situados nas áreas declaradas de interesse social que estiverem em áreas de domínio privado, utilizar-se-á o instrumento do Usucapião Especial Urbano nos moldes do artigo 9º e seguintes do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO V

DO FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO, SANEAMENTO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E DO CONSELHO DA CIDADE



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Seção I

Do fundo municipal de urbanização, saneamento e preservação ambiental

Art. 19. Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização, Saneamento e Preservação Ambiental, vinculado ao órgão de controle urbanístico e ambiental, gerido pelo Conselho da Cidade de São José de Mipibu, que se constituirá dos recursos provenientes:

I - das dotações orçamentárias;

II - dos valores em dinheiro correspondentes à concessão onerosa prevista no artigo 12 desta Lei;

III - das receitas decorrentes de multas e infrações estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. As receitas provenientes do Fundo Municipal de Urbanização, Saneamento e Preservação Ambiental deverão ser prioritariamente destinadas a:

I - implantação, estruturação e manutenção do sistema de planejamento do Município;

II - programas de interesse social provenientes das diretrizes desta Lei, e em projetos estabelecidos nesta Lei.

Seção II

Do conselho da cidade

Subseção I

Dos objetivos e princípios do conselho

Art. 20. Por força desta Lei, fica criado o Conselho da Cidade de São José de Mipibu que consiste num órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva, sendo parte do Sistema Municipal de Gestão Urbana e do Sistema Nacional de Política Urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Parágrafo único. No intuito de conferir-lhe operacionalidade, o Conselho da Cidade de São José de Mipibu integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, sendo-lhe assegurado autonomia.

Subseção II Das competências

Art. 21. Compete ao Conselho:

I - defender e garantir a efetiva participação da sociedade civil, em observância ao Estatuto da Cidade, bem como a continuidade de políticas, programas e projetos de desenvolvimento urbano do Município;

II - estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controles sociais municipais e regionais;

III - estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, de forma articulada com as demais políticas de desenvolvimento urbano, sejam estas de nível nacional, estadual, regional e/ou metropolitano;

IV - acompanhar e avaliar a execução das políticas de desenvolvimento municipal referidas no inciso anterior, deliberando e emitindo orientações, com vistas ao cumprimento do Estatuto da Cidade;

V - propor a edição de normas gerais que regulem matéria territorial e urbana;

VI - articular-se com outros conselhos, de forma a integrar ações e políticas de intervenção territorial e urbana;

VII - opinar sobre os projetos de lei de matéria urbanística a serem encaminhados ao Legislativo, bem como quanto a sua sanção;

VIII - aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros, na forma da presente Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Parágrafo único. É facultado ao Conselho da Cidade de São José de Mipibu, diretamente ou através de assessorias, consultorias e auditorias:

- I - promover a realização de eventos municipais e regionais sobre temas relacionados aos seus objetivos;
- II - solicitar e/ou realizar estudos sobre temas relacionados aos seus objetivos.

Subseção III Da organização

Art. 22. O Conselho da Cidade de São José de Mipibu é composto, em sua totalidade, por 18 (dezoito) membros titulares e 18 (dezoito) membros suplentes, respeitando critérios de representação territorial e de proporcionalidade entre os segmentos, consoante com o estabelecido pela Conferência Nacional das Cidades para o Conselho Nacional das Cidades:

- I - 05 (cinco) representantes indicados pelo Poder Executivo;
- II - 02 (dois) representantes indicados pelo Poder Legislativo;
- III - 05 (cinco) representantes indicados pelos movimentos sociais e populares;
- IV - 02 (dois) representantes indicados pelo segmento empresarial;
- V - 02 (dois) representantes indicados pelos trabalhadores;
- VI - 01 (um) representante indicado pelas entidades profissionais e acadêmicas;
- VII - 01 (um) representante indicado pelas organizações não governamentais.

Subseção IV Da eleição e do mandato dos conselheiros

Art. 23. A eleição dos membros do Conselho se dará:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

I - para o caso dos representantes locais, através de votações a serem realizadas nos respectivos fóruns locais;

II - para o caso dos representantes setoriais, através de indicação no âmbito de seu respectivo setor.

Parágrafo único. As eleições reguladas no presente artigo e seus incisos serão comprovados por ata de eleição.

Art. 24. O mandato dos conselheiros, indistintamente, será de dois anos, sendo permitida uma reeleição sucessiva.

Parágrafo único. O início e término do mandato dos conselheiros não poderão coincidir com o início e término do mandato do Prefeito.

CAPÍTULO VI DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 25. As Audiências Públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas nos termos do inciso I do §4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional, ao planejamento participativo, e tem por objetivos:

I - a cooperação entre diversos atores sociais, o Poder Executivo e o Poder Legislativo de São José de Mipibu;

II - promover debates sobre temas de interesse da cidade, envolvendo a população e as associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

III - garantir o direito constitucional de participação do cidadão, individualmente considerado;

IV - possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:

a) organizações e movimentos populares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

- b) associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- c) entidades de classe;
- d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais.

Art. 26. As Audiências Públicas referentes a matérias contidas no Plano Diretor Participativo, ou que dele sejam derivadas:

I - são obrigatórias no processo de sua elaboração, tramitação, aplicação, avaliação e revisão;

II - serão conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme a fase do processo em que se encontre.

Parágrafo único. Independente da fase do processo em que se encontre, a não realização de Audiências Públicas pelo Poder Executivo ou Legislativo no processo de elaboração, tramitação, aplicação, avaliação e revisão do Plano Diretor configurará desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, passível de adoção das medidas judiciais pertinentes.

Art. 27. Ressalvados casos excepcionais, devidamente autorizados pelo Conselho da Cidade de São José de Mipibu, as Audiências Públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

§1º As Audiências Públicas garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem distinção ou discriminação de qualquer natureza.

§2º As Audiências Públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião.

§3º Fica instituído, como principal meio para mobilização e divulgação das audiências públicas, sem prejuízo da utilização de meios oficiais ou de outros



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

meios, a publicação de edital de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação e leitura no Município.

§4º As Audiências Públicas ocorrerão fora do horário comercial, em data, hora e locais acessíveis à população, indistintamente.

§5º As propostas que motivarem a realização de Audiência Pública serão apresentadas com base em estudos, que serão disponibilizados a qualquer interessado, indistintamente, dentro do mesmo prazo referido no caput deste artigo.

§6º Os estudos referidos no parágrafo anterior deverão compor o relatório da Audiência Pública.

§7º Serão obrigatórias a publicação e divulgação das deliberações de Audiência Pública, na forma do parágrafo segundo do presente artigo.

§8º Quando a Audiência Pública tiver por objetivo a discussão sobre alterações na legislação urbanística, no todo ou em parte, suas deliberações deverão ser apensadas ao projeto de lei proposto, compondo memorial do processo legislativo.

§9º O funcionamento das Audiências Públicas será regulamentado em norma específica, que será submetida à aprovação do Conselho da Cidade de São José de Mipibu.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 28. O macrozoneamento condiciona o uso e ocupação do solo no território municipal dividindo-o nas seguintes macrozonas, delimitadas no Mapa 01, Anexo 02 desta Lei:

I - zona urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

II - zona de expansão urbana;

III - zona de interesse rural;

IV - áreas especiais.

Seção I

Das zonas urbanas

Art. 29. Serão consideradas zonas urbanas aquelas já ocupadas pela urbanização com características adequadas a diversos usos, bem como, também, aqueles locais onde a infra-estrutura urbana instalada permita a intensificação controlada do uso do solo. Serão consideradas também como zonas urbanas aquelas onde a infra-estrutura possa ser facilmente instalada ou existam programas ou projeto desta natureza.

Parágrafo único. As áreas mencionadas no caput deste artigo serão delimitadas pelo perímetro urbano, conforme mapa 02, do anexo 02, precisadas por coordenadas e pontos referenciais.

Seção II

Das zonas de expansão urbana

Art. 30. Será considerada área de expansão urbana as áreas contidas no mapa 01, anexo 02.

Seção III

Das zonas de interesse rural

Art. 31. Serão consideradas zonas de interesse rural, aquelas que por suas características naturais, servirem para incentivar a produção de alimentos, em todos os níveis, reconhecendo o seu valor e a necessidade de preservar atividade agropecuária e o apoio ao sistema de produção.

Seção IV

Áreas especiais



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇUBA PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 32. Serão consideradas áreas especiais, aquelas onde o Município definir por suas características especiais, um regime urbanístico específico, para as quais induzirá e restringirá os parâmetros e padrões de uso e ocupação do solo, tanto podendo estar situadas na zona rural quanto na urbana, para os efeitos desta lei.

Art. 33. As áreas especiais, conforme mapas 03 e 05 do anexo 02 serão divididas nas seguintes categorias:

I - áreas de interesse habitacional;

II - áreas de interesse ambiental;

III - área especial de interesse turístico urbano – Casarios Históricos e área da mata da bica;

IV - área especial de segurança alimentar (localizada no entorno do leito dos rios Trairí e Araraí);

V - áreas de interesse social.

Art. 33-A Serão consideradas, ainda, como áreas especiais, as que se destinem à criação ou ampliação de distritos industriais. *(Redação da Lei Complementar Nº 007/2008)*

Subseção I

Das áreas de interesse habitacional

Art. 34. Ficam definidas as áreas de interesse habitacional, para efeitos desta lei, como todo terreno não edificado, subutilizado e não utilizado necessário à implantação de programas habitacionais para população de baixa renda, com base no artigo 156 e 182 de Constituição Federal.

§1º Os locais onde houver o interesse público na promoção de programa de regularização fundiária ou legitimação de posses, para efeitos desta lei, serão definidos em planta anexa, nas áreas 04, 07, 08, 09 e 10 do mapa 03 do anexo 02.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§2º O Município definirá padrão de parcelamento e de edificação, conforme quadros de 06 do anexo 01.

§3º Em nenhuma ocasião poderá ser efetuada doação de terreno que não esteja dentro de qualquer programa de interesse habitacional.

Subseção II

Das áreas de interesse ambiental

Art. 35. Ficam definidas as áreas especiais de interesse ambiental como sendo aquelas que, pelo seu valor para manutenção do equilíbrio ecológico, restringem-se a usos compatíveis com a proteção ambiental, a manutenção dos processos ecológicos e de qualidade ambiental do Município, especialmente as áreas de preservação permanente, as áreas de interesse ecológico, as áreas de proteção ambiental e as unidades de conservação da natureza.

Parágrafo único. Fica também definido nesta lei, como áreas especiais de interesse ambiental, no que esta disposição couber, as áreas compreendidas entre o leito e margens dos rios Trairi, Araraí, Mipibu e Cajupiranga, assim como as lagoas de Jacaracica e Passagem de cavalos, e demais rios e seus afluentes, nascentes, lagos e lagoas naturais e artificiais contidas no espaço territorial do município, bem como, ainda, a área 06 constante no mapa 03, do anexo 02, (área da nascente do Rio Pituba na zona urbana) e área localizada na zona rural do Município, representada no mapa 05 do anexo 02, situada ao longo da SJM 352, no trecho entre o limite da zona urbana e a SJM 335.

Subseção III

Das áreas de interesse turístico urbano

Art. 36. Para efeito desta lei, considera-se área de interesse turístico, todo local, onde, pela exuberante beleza natural, pela preservação histórica, já se constituam locais de visível interesse neste aproveitamento, requerendo cuidados especiais na



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

manutenção da paisagem, no acesso e na estrutura de acessibilidade aos portadores de necessidades especiais.

§1º Será considerada, para efeito do caput deste artigo, área de interesse turístico: o Corredor dos Engenhos (mapa 04 do anexo 02) e todo o perímetro compreendido pela área 01, Casarios Históricos do centro da cidade, assim como a área 04 abrangida pela Mata da Bica, Engenho de Japecanga, Barragem de Boa vista, Alto de Nossa Senhora das Vitórias, todas contidas no mapa 04 do anexo 02.

§2º Lei específica a ser regulamentada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias definirá o controle de gabarito e preservação, a fim de que a visualização dos sítios históricos não reste prejudicada, nas áreas contidas no centro, denominadas Casarios Históricos.

Subseção IV

Das áreas especiais de segurança alimentar e nutricional

Art. 37. As áreas especiais de segurança alimentar e nutricional são aquelas destinadas ao abastecimento de alimentos de primeira necessidade, constituindo-se em estratégica melhoria ao acesso a alimentos de boa qualidade e de redução do estado de insegurança alimentar, principalmente para a população mais carente do município.

§1º As áreas localizadas no entorno de assentamentos humanos, especialmente aqueles qualificados como assentamentos precários, em zonas urbanas, zona de expansão urbana ou zona rural, cuja aptidão seja a produção agropecuária, poderão ser consideradas pelo Executivo Municipal, através de regulamento específico, como área especial de segurança alimentar e nutricional que possui as seguintes características:

I - do domínio público ou privado, correspondentes à porção do território adjacente aos assentamentos humanos, inseridas ou não em áreas urbanas ou de expansão urbana conforme estabelecido nesta lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

II - são áreas voltadas a garantir espaços de produção de alimentos destinados ao abastecimento prioritário da cesta básica alimentar em quantidade e qualidade suficientes para promover o estado de segurança alimentar e nutricional, especialmente à população de baixa renda residente no município;

III - lote mínimo não inferior a 0,5 (zero vírgula cinco) hectare, para uso misto, sendo vedado o parcelamento do solo abaixo desse limite;

IV - lote mínimo não inferior a 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) hectare, para uso não residencial, sendo vedado o parcelamento do solo abaixo desse limite.

§2º As parcelas de solo, lotes ou glebas, localizadas nas zonas referidas no artigo anterior, que se mantiveram com mais de 70% de sua área total utilizada para a produção agropecuária de alimentos de primeira necessidade, poderão ser consideradas pelo município, através de regulamento específico, como área especial de segurança alimentar e nutricional.

§3º As áreas localizadas nas zonas urbanas e zona de expansão urbana, cuja atividade preponderante seja a produção agropecuária e atenda às características referidas anteriormente nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, poderão receber do Município, incentivos fiscais para a manutenção da prática de agricultura urbana, através de regulamento específico a ser inserido no código tributário do município, com vistas a reduzir as disparidades entre os valores cobrados pelo imposto territorial e urbano – IPTU e aqueles cobrados a título de imposto territorial rural – ITR, incidentes respectivamente sobre a zona urbana e aquelas fora do perímetro urbano.

Subseção V

Das áreas especiais de interesse social

Art. 38. As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) serão definidas pelas características sócio-econômicas e culturais da população e pelos atributos morfológicos dos assentamentos, e constituem-se das áreas que abrigam população com renda predominante de até 03 (três) salários mínimos, situadas em terrenos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

públicas ou particulares, destinadas à produção, manutenção e recuperação de habitações e/ou regularização do solo urbano, compreendendo:

I - terrenos ocupados por favelas, e/ou vilas, e/ou loteamentos irregulares e/ou assentamentos que, mesmo não possuindo as características das tipologias citadas, evidenciam fragilidades quanto aos níveis de condição de moradia, objetivando-se a implantação de programas de urbanização e/ou regularização fundiária;

II - terrenos ocupados por assentamentos de comunidades tradicionais, que se encontram em áreas de implantação ou de influência de empreendimentos econômicos e submetidos a processos de valorização imobiliária com impactos negativos sobre as condições sócio-econômicas e culturais da população residente;

III - glebas ou lotes urbanos, isolados ou contíguos, não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, com área superior 400 (quatrocentos) metros quadrados, necessários para implantação de programas de habitação de interesse social;

IV - os prédios desocupados ou subutilizados ou aqueles que possam causar risco ao entorno pela sua condição de degradação, localização em áreas centrais da cidade, cujos projetos terão tratamento diferenciado, resguardando as características próprias de cada imóvel e sua importância histórica.

Parágrafo único. Os padrões e parâmetros de uso e ocupação das áreas especiais de interesse social estão definidos nos quadros 06 e 07 do anexo 01 desta lei.

Subseção IV

Das áreas especiais para fins industriais

Art. 38-A. As áreas especiais para fins industriais são aquelas onde o Município definir, por suas características especiais, um regime urbanístico específico, para as quais induzirá e restringirá os parâmetros e padrões de uso e ocupação do solo, tanto podendo estar situadas na zona urbana, de expansão urbana ou zona rural, caso em passarão a ser consideradas, para os efeitos desta Lei, como áreas de expansão urbana industrial. (*Redação da Lei Complementar Nº 007/2008*)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 38-B. Leis específicas a serem criadas pelo Município definirão, respeitadas as diretrizes da política de desenvolvimento econômico previstas nos artigos 39 e 40 desta Lei, e todas as normas cabíveis que regulam a matéria, as áreas que passarão a ser consideradas como áreas especiais para fins industriais, visando o aproveitamento do potencial das áreas que comportem a implantação de toda a infra-estrutura necessária às transformações urbanísticas estruturais. *(Redação da Lei Complementar Nº 007/2008)*

Art. 38-C. A legislação complementar deverá abranger o loteamento das áreas necessárias à instalação de indústrias e atividade correlatas, bem como disciplinar a ocupação dos respectivos lotes pelas empresas que satisfizeram as exigências legais. *(Redação da Lei Complementar Nº 007/2008)*

TÍTULO III

DAS DIRETRIZES SETORIAIS

CAPÍTULO I

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 39. Com o objetivo de orientar a política de desenvolvimento econômico ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - integrar o Município de São José de Mipibu no processo de desenvolvimento econômico do Rio Grande do Norte;

II - instituir a compatibilização do desenvolvimento econômico com a proteção do meio ambiente;

III - desenvolver o estímulo aos empreendimentos que gerem mão-de-obra, compatível com a região;

IV - promover o estabelecimento de parcerias com diversos órgãos dos diversos setores da economia para desenvolvimento de programas específicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Seção I

Das atividades comerciais e de serviços

Art. 40. Com o objetivo de orientar o desenvolvimento e o ordenamento do território municipal, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para as atividades industriais, comércio e de serviços:

I - direcionar a sua forma de ocupação de modo a evitar incômodos ao uso predominante;

II - descentralização das atividades econômicas, promovendo a miscigenação ao uso residencial a fim de reduzir os deslocamentos entre as comunidades.

Seção II

Das diretrizes do turismo, esporte e lazer

Art. 41. Com o objetivo de promover e incentivar o desenvolvimento do turismo de eventos e a produção artesanal, o Município orientar-se-á pelas seguintes diretrizes:

I - promover a guarda e o zelo dos bens naturais do Município como atrativos turísticos, enfatizando:

a) a melhoria da infra-estrutura de atendimento e serviços aos turistas;

b) a implantação, manutenção e gestão de unidades de conservação ambiental com condições de receber o turismo ecológico, e religioso.

II - promover as características turísticas do Município através da:

a) divulgação dos atrativos naturais de interesse turístico;

b) implantação de postos de informação e de interesse turístico;

c) implantação de sinalização turística, promovendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

1) a divulgação quanto à eliminação de barreiras arquitetônicas nos prédios, bem como nos espaços de uso público, conforme determinação do Decreto Federal Nº. 5.296/2004;

2) a identificação dos locais de estacionamento;

3) o incentivo à produção e comercialização do artesanato local;

III - estimular o desenvolvimento das atividades de lazer e esporte, através da:

a) inclusão das áreas de domínio público destinadas à prática de esporte e de lazer nos projetos de loteamento, enquanto que nos condomínios urbanísticos a destinação de áreas públicas fora dos limites do condômino a serem doadas ao Município pelo empreendedor privado;

b) isenção da aplicação do imposto progressivo nos terrenos não edificados onde haja efetiva prática de esportes ou lazer e com interesse público na sua continuidade.

Seção III

Das diretrizes da atividade agrícola

Art. 42. O Município apoiará a atividade agrícola, observando as seguintes diretrizes:

I - criar mecanismos que visem à comercialização direta do produtor para o consumidor;

II - incentivar a produção de alimentos de baixo custo e de animais de consumo, de ciclo de vida curta;

III - estimular as pequenas propriedades que se harmonizem com o ambiente natural.

CAPITULO II DA HABITAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 43. Para assegurar o direito à moradia, conforme estabelecido no artigo 6º, caput, da Constituição Federal, ficam estabelecidas as seguintes prioridades por parte do Município:

I - promover a urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda;

II - fomentar o estabelecimento de programas direcionados a população de baixa renda.

§1º Constarão no zoneamento as áreas especiais de interesses de habitação passíveis de aplicação do imposto progressivo e do parcelamento, utilização e edificação compulsória.

§2º Serão criadas áreas especiais de interesse social nos locais onde exista ocupação irregular na forma de assentamentos informais, para fins de regularização fundiária e urbanística.

CAPÍTULO III DO MEIO AMBIENTE

Art. 44. A fim de garantir a proteção do meio ambiente natural e de uma boa qualidade de vida da população a política municipal do meio ambiente atenderá aos seguintes objetivos:

I - conservar a cobertura vegetal;

II - controlar atividades poluidoras;

III - promover a utilização racional dos recursos naturais;

IV - preservar e recuperar ecossistemas essenciais;

V - proteger os recursos hídricos.

Art. 45. Os casos omissos nesta lei, no que se refere à proteção ambiental do município, deverão ser objeto de legislação ambiental específica, denominada código municipal de meio ambiente, o qual deverá ter o seguinte conteúdo mínimo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

- I - política municipal de meio ambiente;
- II - política municipal de educação ambiental;
- III - política municipal de meio ambiente rural;
- IV - instrumentos de gestão ambiental;
- V - Instrumentos de controle de poluição ambiental;
- VI - Estratégias de proteção ambiental e de equilíbrio ecológico, no meio ambiente rural e urbano, especialmente a implantação do processo participativo de Agenda 21 Local.

Seção I

Das diretrizes do meio ambiente

Art. 46. O Município gerenciará as questões ambientais, no âmbito da sua competência, vinculado ao sistema municipal de planejamento urbano e ambiental, para execução da política municipal de meio ambiente.

Parágrafo único. Para a realização dos objetivos desta lei, deverão ser observadas as seguintes diretrizes na gestão do meio ambiente:

- I - incorporação da proteção do patrimônio natural e paisagístico ao processo permanente de planejamento e ordenação do território;
- II - implantação de processo de avaliação de impacto ambiental;
- III - incorporação do gerenciamento dos recursos hídricos às tarefas da gestão do meio ambiente do Município, de forma integrada aos órgãos do Estado e da União, que possibilite uma melhoria da qualidade da água dos corpos hídricos.

Seção II

Da classificação das áreas de preservação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

Art. 47. Para os efeitos desta lei, serão áreas de preservação:

I - as reservas ecológicas que consistem nas formas de vegetação naturais de preservação permanente, onde não serão permitidas quaisquer atividades modificadoras do meio ambiente, aí se constituindo as margens dos rios e açudes numa extensão de 15,00 m (quinze metros);

II - as áreas especiais de proteção ambiental – (A E P A) as quais correspondem às áreas de domínio público ou privado, destinadas à proteção do sistema natural a fim de assegurar o bem estar da população e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais, evitando que se descaracterizem por completo as belezas naturais e os recursos hídricos, que constituam fonte de exploração turística da região e do estado.

Parágrafo único. Considerar-se-ão áreas de proteção ambiental as áreas que estiverem compreendidas e abrangidas pela perspectiva do artigo 34 desta lei.

Art. 48. Constitui-se em área de preservação permanente, a área situada:

I - em faixa marginal dos cursos d'água, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, com largura mínima, de:

- a) trinta metros, para o curso d'água com menos de dez metros de largura;
- b) cinquenta metros, para o curso d'água com dez a cinquenta metros de largura;
- c) cem metros, para o curso d'água com cinquenta a duzentos metros de largura.

II - ao redor de nascente ou olho d'água, ainda que intermitente, com raio mínimo de cinquenta metros de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia hidrográfica contribuinte;

III - ao redor de lagos e lagoas naturais, em faixa com metragem mínima de:

- a) trinta metros, para os que estejam situados em áreas urbanas consolidadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

b) cem metros, para as que estejam em áreas rurais, exceto os corpos d'água com até dez hectares de superfície, cuja faixa marginal será de trinta metros.

IV - em vereda e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado;

Art. 49. A supressão de vegetação em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, devidamente caracterizado e motivado em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.

§ 1º A supressão de que trata o caput deste artigo dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal ou municipal de meio ambiente, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em zona urbana dependerá de autorização do órgão ambiental competente, desde que o município possua conselho de meio ambiente com caráter deliberativo e respeitados os índices dispostos neste Plano Diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico.

§ 3º O órgão ambiental competente poderá autorizar a supressão eventual e de baixo impacto ambiental, assim definido em regulamento, da vegetação em área de preservação permanente, desde que cumpridas as exigências do parágrafo segundo deste artigo.

§ 4º O órgão ambiental competente indicará previamente à emissão da autorização para a supressão de vegetação em área de preservação permanente, as medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas pelo empreendedor.

§ 5º A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em zona de expansão urbana dependerá de autorização do órgão ambiental competente, desde que o município possua conselho de meio ambiente com caráter deliberativo e respeitados os índices dispostos neste Plano Diretor, mediante



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

anuência prévia do órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico;

Art. 50. Em áreas com remanescentes de mata atlântica, especialmente naquelas com cobertura de vegetação secundária nos estágios médio e avançado de regeneração, o parcelamento do solo ou qualquer edificação para fins urbanos só serão admitidos quando de conformidade com o Plano Diretor do município e demais legislações de proteção ambiental, mediante prévia autorização dos órgãos estaduais competentes e desde que a vegetação não apresente qualquer das seguintes características:

- I - ser abrigo de espécies da flora e fauna silvestre ameaçadas de extinção;
- II - exercer função de proteção de mananciais ou de prevenção e controle de erosão;
- III - ter excepcional valor paisagístico.

Art. 51. A definição de vegetação primária e secundária nos estágios avançado, médio e inicial de regeneração da mata atlântica será de iniciativa do IDEMA, ouvido o órgão competente municipal, aprovado pelo CONEMA.

Parágrafo único. Qualquer intervenção na mata atlântica primária ou nos estágios avançados e médios de regeneração só poderá ocorrer após o atendimento do disposto no caput deste artigo.

Art. 52. Fica proibida a exploração ou supressão de vegetação que tenha a função de proteger espécies da flora e fauna silvestre ameaçadas de extinção, formar corredores entre remanescentes de vegetação primária ou em estágio avançado e médio de regeneração, ou ainda de proteger o entorno de unidades de conservação, bem como a utilização das áreas de preservação permanente, de que tratam os art. 2º e 3º da lei Nº. 4.771, de 15 de setembro de 1965, denominada código florestal nacional.

Art. 53. Em áreas situadas nos limites da área de preservação ambiental Bonfim-Guaraíras, criada pelo decreto estadual Nº. 14.369, de 22 de março de 1999, respeitados o que estabelecem o seu plano de manejo e o seu macrozoneamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇUBA PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

ambiental, só poderão ser suprimidas vegetação e implantados empreendimentos ou edificações para fins de habitação mediante licenciamento ambiental realizado pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Ficam excetuados os programas e projetos, estabelecidos em instrumento legal, para fins de utilidade pública ou de interesse social, devendo o município ou o órgão público requerente, apresentar soluções de compensação ambiental por eventuais danos ao equilíbrio ecológico ou relevante impacto ambiental negativo ou ainda por apresentar potencial poluidor.

CAPÍTULO IV DO PATRIMÔNIO CULTURAL E PAISAGÍSTICO

Art. 54. Com o objetivo de incorporar ao processo permanente de planejamento urbano e ambiental, o pressuposto básico do respeito à memória construída, assim como, a identidade das comunidades e os locais aprazíveis, instituir-se-ão as seguintes diretrizes:

I - formulação e execução de projetos e atividades visando à preservação de áreas características como de ambiente paisagístico;

II - destinação de áreas para instalação de espaços culturais e artísticos;

III - utilização de tombamento visando à preservação de bens ambientais e históricos existentes, bem como o seu entorno num raio de 100,00 m (cem metros), ou conjunto arquitetônico e casarios.

Parágrafo único. Para efeito de caracterização das áreas definidas pelo inciso III, deste artigo, serão elaborados estudos técnicos a fim de detalhá-las através de regulamento legal específico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

CAPÍTULO V
DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE

Art. 55. Para assegurar garantia da liberdade de locomoção, circulação e o acesso livre aos ambientes públicos a todos os cidadãos, baseado no direito público subjetivo de ir e vir, conforme disposição constitucional federal, esta lei estabelece as seguintes diretrizes:

I - definição da rede estrutural do município, quadro 01 do anexo 01;

II - estabelecimento de controle de velocidade nas vias, quadro 01 do anexo 01;

III - ampliação do sistema viário no núcleo urbano de São José de Mipibu, com indicação de melhorias necessárias na estruturação viária existente com vista à resolução dos problemas dos corredores congestionados na área urbana, previstos no inciso I;

IV - elaborar projeto específico para usos que geram impacto no tráfego;

V - definir rotas para transporte de cargas pesadas ou perigosas;

VI - elaborar projeto e a devida execução da sinalização vertical e horizontal, bem como as rotas acessíveis para pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade;

VII - priorizar o pedestre, o transporte coletivo e de massa e o uso de bicicletas;

VIII - normalizar e identificar locais de estacionamento para os grandes eventos públicos e particulares.

Parágrafo único. O Município poderá estabelecer ação conjunta com os órgãos federais e estaduais no sentido do controle e licenciamento dos veículos, de modo a promover ações fiscalizadoras com relação à educação no trânsito.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**CAPÍTULO VI
DOS SERVIÇOS PÚBLICOS, EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

**Seção I
Do saneamento básico**

**Subseção I
Da coleta, do tratamento e disposição do esgoto sanitário**

Art. 56. Para garantir a saúde e o bem estar da população, tanto fixa, como flutuante, o Município deverá prover as áreas urbanas de sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário observando as seguintes diretrizes:

I - a prestação dos serviços de esgoto que será de competência Municipal, através da qual será exercida diretamente ou mediante concessão;

II - exigência de implantação, em cada caso, de sistema adequado nos novos loteamentos, condomínios, construções e empreendimentos com áreas de construção superior a 1.000,00 m²(mil metros quadrados);

III - controle e orientação por parte do poder público para implantação de sistemas alternativos nos locais de população de baixa renda;

IV - criação das reservas de áreas para instalação de equipamentos necessários ao funcionamento do sistema de esgotamento sanitário.

§1º Para aprovação de projetos particulares de grande porte com sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários será exigido termo de compromisso por parte da empresa concessionária local, para operacionalização do mesmo.

§2º O poder público Municipal poderá se articular com outros Municípios para resolver conjuntamente problemas de esgoto de interesse comum.

§3º Será prioridade para implantação de esgotamento sanitário os aglomerados urbanos de maior densidade, que requeiram maior afloramento do lençol freático e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇUBA PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

outros requisitos de ordem técnica que influenciam na necessidade urgente deste serviço.

§4º As tarifas do serviço de esgoto serão vinculadas às do serviço de abastecimento de água.

Subseção II

Da drenagem urbana e do manejo de águas pluviais

Art. 57. Os serviços urbanos de drenagem de águas pluviais deverão, através de sistemas físico-naturais ou construídos, contemplarem o escoamento das águas pluviais nas áreas onde ocorrerá este fenômeno, de modo a propiciar segurança e conforto aos seus ocupantes e nas edificações existentes.

§1º Serão consideradas como prioritárias para as ações de implantação do sistema de drenagem, os locais onde se situam:

I - as margens e cursos d'água onde haja risco de inundações das edificações;

II - os locais onde o lençol freático aflora com facilidade;

III - as bacias fechadas, onde o escoamento natural das águas é difícil.

§2º Os projetos novos de loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios só terão aprovação por parte da Prefeitura se forem contemplados com projeto de drenagem com soluções que não venham a comprometer terceiros ou o poder público.

§3º Para facilitar a drenagem natural das águas pluviais, cada terreno ao ser utilizado, deverá destinar uma área mínima equivalente a 30% (trinta por cento) de sua área total como área permeável de modo a impedir que água seja carregada para outro local, dispensado os casos especiais, onde o terreno não possibilite qualquer das formas de drenagem e ouvido o setor responsável pela gestão ambiental do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§4º O Município poderá se consorciar com Município de mesma bacia hidrográfica com o objetivo de tratamento e manutenção dos recursos hídricos da região.

Subseção III Da limpeza urbana

Art. 58. O poder executivo assegurará a coleta e remoção do lixo por onde as pessoas transitem ou se situarem, ao qual todo cidadão obedecerá aos seus critérios de controle da poluição e de minimização do ônus ambiental e de transporte.

§1º Os critérios mencionados no caput deste artigo serão implantados no prazo de 1 (hum) ano a contar da data de aprovação desta lei, podendo, tais serviços serem executados pela prefeitura, em parcerias com outros municípios ou ainda podendo-os terceirizar, observadas as seguintes diretrizes:

I - providenciar a instalação de aterro sanitário controlado, em área que não venha a comprometer a poluição do subsolo;

II - realização da coleta e remoção de lixo domiciliar, quando for o caso;

III - remoção de resíduos de estabelecimentos não residenciais, em horários apropriados e cobrança de taxas extras sobre materiais considerados perigosos a saúde, tais como lixos hospitalares;

IV - tratamento e destinação final dos resíduos sólidos coletados;

V - fiscalização de empresas que fazem serviço de remoção de lixo, para acondicionamento dos depósitos receptores;

VI - comercialização dos produtos e subprodutos, compostos e reciclados proveniente do tratamento dos resíduos sólidos.

§2º A prefeitura é o gestor do sistema local de limpeza urbana, a ela cabendo coordenar e executar diretamente ou através de concessão, todos os serviços



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

relativos à limpeza, coleta, compostagem e destino final adequado do lixo nas áreas urbanas.

Seção II **Da educação**

Art. 59. A política de educação do Município de São José de Mipibu visa assegurar à totalidade dos educandos o seu pleno desenvolvimento como pessoa, cidadão e profissional, consciente de seus deveres e obrigações individuais.

Parágrafo único. O ensino público municipal fundamental será obrigatório para todas as crianças na sua faixa correspondente, podendo, os pais ou responsáveis legais, serem penalizados pelo não cumprimento desta legislação.

Seção III **Da saúde**

Art. 60. A política municipal de saúde tem por objetivo principal a minimização do risco de doenças e de outros agravos.

§1º A fim de garantir o acesso igualitário à prestação de saúde ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - promover ações preventivas visando à qualidade da saúde de nível básico;

II - controle e vigilância epidemiológica;

III - desenvolver ações que garantam a integridade total da saúde, em conjunto ou não, com outros Municípios;

IV - a dotação em cada núcleo urbano principal, definido pela secretaria de saúde, de pelo menos, um posto de atendimento de saúde voltado para os atendimentos básicos de urgências e emergências;

V - capacitar o Município de uma infra-estrutura de saúde compatível com incentivo turístico que se quer atender;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

VI - orientação alimentar e nutricional;

VII - implantar a medicina preventiva e atenção especial à população de baixa renda;

VIII - atender no que couber as necessidades da criança, da gestante, do adolescente e do idoso.

**TÍTULO IV
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**CAPÍTULO I
DA ORDENAÇÃO URBANA**

**Seção I
Dos índices de utilização**

Art. 61. O índice de aproveitamento básico para toda a área urbana do Município é de 1 (um), podendo ser ultrapassado ou reduzido nas áreas especiais, não sendo superior 1,5 (um vírgula cinco).

§1º Nos condomínios localizados na área rural, este índice deverá atingir, no máximo, 0,8 (zero vírgula oito).

§2º O índice de utilização é a divisão da área de construção da edificação pelo terreno onde será edificado, sendo considerado o potencial construtivo do mesmo.

**Seção II
Dos estacionamentos**

Art. 62. Todo projeto deve prever áreas destinadas ao estacionamento ou à guarda de veículos na seguinte proporção:

I - residencial unifamiliar:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

a) uma vaga por unidade familiar com área construída de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

b) duas vagas por unidade familiar acima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída.

II - residencial multifamiliar:

a) uma vaga para cada unidade habitacional com área construída de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

b) duas vagas para cada unidade habitacional acima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída.

III - comércio varejista: uma vaga para cada 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área construída;

IV - serviço: uma vaga para cada 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área construída;

V - industrial:

a) uma vaga para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área industrial;

b) as demais vagas deverão seguir os índices estabelecidos para os usos específicos (serviço, comércio, etc.).

§1º Nos empreendimentos que necessitem de mais de 20 (vinte) vagas de estacionamento, estas deverão ser localizadas dentro do lote, com todo o sistema de circulação e manobra, acessos e local para carga e descarga, apresentados no projeto.

§2º As vias internas de circulação e manobra possuirão 5,00 m (cinco metros) e os acessos, no mínimo, 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura.

§3º Para efeito dessa lei deverão ser consideradas as seguintes dimensões mínimas para vagas de estacionamentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

I - autos leves e médios (carros de passeio) = 12,00 m² (doze metros quadrados) ou 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) x 5,00 m (cinco metros);

II - autos grandes e utilitários (Vans, caminhonetes) = 14,30 m² (quatorze vírgula trinta metros quadrados) ou 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) x 5,50 m (cinco metros e cinqüenta centímetros);

III - veículos de carga leve = 24,00 m² (vinte e quatro metros quadrados) ou 3,00 (três metros) x 8,00 (oito metros);

IV - veículos pesados (ônibus, caminhão) = 41,60 m² (quarenta e um vírgula sessenta metros quadrados) e 3,20 (três metros e vinte centímetros) x 13,00 m (treze metros).

§4º Serão dispensadas as vaga de estacionamento nos empreendimentos localizados na área especial de interesse social, destinados ao uso residencial ou institucional.

Seção III **Dos recuos**

Art. 63. Os recuos mínimos no pavimento térreo em relação a logradouros públicos para todos os prédios na área do município 3,00 m (três metros) e 1,50 m (um metro e meio), para os lotes vizinhos, no caso de abertura de vão.

~~**§1º** Caso não haja abertura lateral, até 50% (cinquenta por cento) da edificação pode ser colada em cada uma das divisas laterais.~~

§1º Caso não haja abertura lateral, a edificação poderá:

I – ser colocada em uma das vias laterais;

II – em não havendo divisa lateral, ser colocada em uma das divisas dos fundos. (*Redação tirada da Lei Complementar N º 013/2011*).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§2º Nas áreas especiais de interesse social, áreas 07 a 10 e na área de interesse histórico, área 01, delimitadas no mapa 03 do Anexo 02, serão dispensados os recuos frontais.

~~**§3º** Para o pavimento superior o recuo lateral será de 1,50m (um metro e meio) acima do 2º pavimento acrescenta-se a fórmula de $H/5$, onde H representa a altura do prédio contando do nível do solo natural até o ponto mais alto da edificação.~~

§3º Para o pavimento superior o recuo lateral será de 1,50m (um metro e meio) acima do 2º pavimento acrescenta-se a fórmula de $H/5$, onde H representa a altura do prédio contando do nível do solo natural até o ponto mais alto da edificação, excetuando-se caixas d'água e casas de máquina. *(Redação tirada da Lei Complementar N º 013/2011).*

§4º Os usos diferenciados que possam provocar incômodo ao seu entorno, quando houver necessidade de apresentação do relatório de impacto de vizinhança (RIV), deverão estabelecer recuos adicionais compatíveis com o seu grau de inconveniência.

Seção IV

Do gabarito

Art. 64. O gabarito máximo de altura permitido para os prédios localizados na área urbana e de expansão urbana será de 19,50 m (dezenove metros e meio) medidos a partir do perfil natural do terreno, limitado a 6 (seis) pavimentos.

§1º Na área rural, o gabarito máximo de altura permitido será de 10,5 m (dez metros e meio) medidos a partir do perfil natural do terreno, limitado a três pavimentos.

§2º O gabarito máximo de altura das áreas especiais de interesse social será de 7,5 m (sete metros e cinquenta centímetros) medidos a partir do perfil natural do terreno, limitado a dois pavimentos.

§3º O gabarito de altura da área de interesse histórico deverá atender a legislação específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Seção V

Da taxa de ocupação

Art. 65. Será determinada para todo o Município a taxa de ocupação máxima das edificações em 50% (cinquenta por cento) com exceção das zonas especiais, conforme quadro 05 do anexo 01.

Seção VI

Da densidade urbana e rural

Art. 66. As densidades máximas previstas para as áreas do Município serão:

I - área urbana entre 150 e 350 hab/ha (cento e cinquenta a trezentos e cinquenta habitantes por hectare);

II - área rural máximo de 75 hab/ha (setenta e cinco habitantes por hectare).

Parágrafo único. Será considerando para o cálculo da densidade, o número de habitantes por família, fornecido pelo IBGE.

Seção VII

Da permeabilidade

Art. 67. A taxa de permeabilização mínima para todo o Município será de 30%, e nas áreas rurais deverá ser de, no mínimo, 50%. Este percentual poderá aumentar nas zonas especiais de interesse ambiental, conforme quadro 05 do anexo 01.

Seção VIII

Dos usos e ocupações diferenciadas

Art. 68. São formas de uso e ocupação diferenciadas os seguintes tipos de empreendimentos:

I - os conjuntos habitacionais;

II - os condomínios;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

III - os pólos atrativos de veículos;

IV - os empreendimentos de impactos de vizinhança ou ambiental.

Seção IX

Dos conjuntos habitacionais

Art. 69. Quando da aprovação dos conjuntos habitacionais com mais de 100(cem) unidades autônomas, deverá ser exigida implantação concomitantemente ao empreendimento, das obras de infra-estrutura, tais como:

I - pavimentação das vias;

II - sistema de drenagem de águas pluviais, natural ou artificial;

III - sistema de abastecimento de água;

IV - sistema de esgotamento sanitário;

V - iluminação pública;

VI - equipamentos comunitários.

Seção X

Dos condomínios

Art. 70. Considera-se condomínio a edificação ou o conjunto de edificações, destinado ao uso residencial ou não, composto de unidades autônomas, implantada sobre terreno comum e com instalações comuns, regidos pela legislação específica federal sobre condomínio.

§1º As obras relativas às edificações, instalações e áreas comuns devem ser executadas simultaneamente com as obras das unidades autônomas.

§2º A aprovação dos projetos de condomínios pela prefeitura será condicionada à apresentação dos projetos técnicos relativos à infra-estrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

~~§3º Todo condomínio deverá apresentar o arruamento próprio com ruas possuindo dimensões mínimas de 8 m (oito metros) e calçadas com no mínimo 2 m (dois metros), além de área de lazer na proporção de 2 m² (dois metros quadrados) para cada unidade individual.~~

~~§3º Todo condomínio deverá apresentar o arruamento próprio com ruas possuindo dimensões mínimas de 7 m (sete metros) e calçadas com no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), além de área de lazer na proporção de 2 m² (dois metros quadrados) para cada unidade individual. (Redação da Lei complementar Nº 008/2010)~~

~~§3º-A Todo condomínio deverá apresentar o arruamento próprio com ruas possuindo dimensões mínimas de 7 m (sete metros) e calçadas com no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), além de área de lazer na proporção de 8,00m² (oito metros quadrados) para cada unidade individual. (Redação da Lei complementar Nº 032/2014)~~

~~§4º Os condomínios deverão conter guarita, casa de lixo e gás na parte frontal dos mesmos.~~

~~§4º Os condomínios com um único acesso de entrada deverão conter guarita e casa de lixo na parte frontal dos mesmos, nos demais condomínios com acessos diretos às unidades habitacionais serão exigidos apenas casa de lixo na parte frontal destes. (Redação da Lei complementar Nº 042/2015)~~

~~§5º As prescrições urbanísticas previstas para condomínios nas áreas rurais deverão ser diferenciadas atendendo a peculiaridade da sua localização, sua área, função e destinação, devendo apresentar estudo específico ao Município e enquadrado como empreendimento de impacto.~~

~~§6º Os índices urbanísticos para condomínios aeronáuticos deverão atender o disposto no Anexo 01, Quadro 09 em anexo. (Redação da Lei complementar Nº 042/2015)~~



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§7º Nos condomínios aeronáuticos, as faixas de pista para taxiamento das aeronaves são consideradas vias de acesso aos lotes, sendo utilizadas exclusivamente pelos proprietários, pelas aeronaves, helicópteros e congêneres, sendo facultada a implantação de calçadas. (*Redação da Lei complementar Nº 042/2015*).

Seção XI

Dos pólos geradores de tráfego

Art. 71. Serão classificados como pólos geradores de tráfegos (PGT) os equipamentos que geram uma demanda de veículos superior aos usos predominantes onde vão ser inseridos.

§1º Serão classificados como de impactos sobre o tráfego urbano, todos aqueles empreendimentos relacionados no quadro 02 do anexo 01, desta lei, bem como as exigências para seu licenciamento e as medidas mitigadoras a serem adotadas.

§2º Os empreendimentos classificados como de impacto sobre o tráfego urbano, nos termos desta lei, deverão apresentar justificativa técnica em forma de documento encaminhado ao poder executivo, com todas as adequações, inclusive as viárias, elaboradas por profissional habilitado.

§3º A análise deste documento deverá ser realizada pelo órgão gestor de transporte e trânsito do Município e, quando se fizer necessário, pelos órgãos de trânsito nas esferas estaduais e federais, os quais emitirão parecer com respeito à aprovação do mesmo, e as eventuais alterações no projeto do empreendimento ou na infraestrutura pública, com vista às mitigações dos impactos previstos.

§4º Será de 60 (sessenta) dias o prazo para análise da justificativa técnica por parte dos órgãos municipais, implicando a falta de manifestação nesse período na automática aprovação do projeto, cabendo ao interessado o pagamento das taxas e emolumentos devidos em função do alvará a ser expedido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§5º O poder Executivo Municipal poderá exigir do empreendedor a implantação de melhorias na infra-estrutura viária, bem como as correções que se fizerem necessárias no entorno do empreendimento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO**

Art. 72. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º O lote mínimo previsto para toda área urbana e de expansão urbana do Município será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com exceção das áreas especiais.

§4º Lei específica a ser criada pelo Município definirá o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

§5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - toda faixa de 50 m (cinquenta metros) medida a partir da margem dos rios de açudes.

§6º Nos casos previstos no §5º deste artigo, o interessado no parcelamento deverá anexar ao projeto respectivo proposta de soluções técnicas de correção das condições do terreno para análise pelo setor competente.

§7º Os projetos de parcelamento do solo deverão ser elaborados de forma a não comprometerem ou prejudicarem direitos ou propriedades de terceiros, assumindo seu proprietário a responsabilidade por quaisquer danos que possam ocorrer.

§8º Os parcelamentos não poderão, salvo se de iniciativa da Prefeitura, implicar em desapropriações ou recuos adicionais em relação aos imóveis próximos.

§9º Aprovado o parcelamento do solo, o projeto respectivo, com o alvará de licença fornecido pela Prefeitura, deverá ser averbado no registro de imóveis competente.

§10º Para efeitos desse artigo, não será admitida a urbanização de imóveis quando:

I - possa desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico;

II - estejam incluídos em áreas de preservação ecológica, da paisagem natural, de formação de recarga de aquíferos, açudes, aterros sanitários, áreas de formação geológica instáveis, a serem definidas em regulamento.

Art. 72-A. ~~Os condomínios horizontais, localizados na Zona Adensável, devem observar a fração ideal mínima de terreno de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) por unidade habitacional, desde que apresentem espaço coletivo, destinado à recreação, com área correspondente a 8,00 m² (oito metros) por unidade habitacional. (Redação da Lei complementar Nº 13/2010)~~



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇUBA
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

~~**Art. 72-A.** Os condomínios horizontais de lotes independentes, sem edificações, localizados nas *Zonas Adensáveis*, devem observar a fração ideal mínima de terreno de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) por unidade habitacional. *(Redação da Lei complementar Nº 032/2014)*~~

Art. 72-A. Os condomínios horizontais de lotes independentes, sem edificações, localizados nas *Zonas Adensáveis*, devem observar a fração ideal mínima de terreno de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) por unidade habitacional, com exceção dos condomínios aeronáuticos que deverão observar a fração ideal mínima de terreno de 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) por unidade habitacional. *(Redação da Lei complementar Nº 036/2014)*

§1º Os condomínios devem apresentar espaço coletivo, destinado à recreação, com área mínima de 8,00 m² (oito metros quadrados) por unidade habitacional. *(Redação da Lei complementar Nº 032/2014)*

Art. 73. A partir da inscrição do alvará relativo a parcelamento no registro de imóveis, transferem-se ao patrimônio do Município as áreas destinadas a vias, a logradouros, a edificações públicas e os equipamentos urbanos.

Art. 74. Somente com a prova da inscrição do alvará respectivo no registro de imóveis será licenciada qualquer construção nos lotes resultantes do parcelamento.

§1º Os projetos de parcelamento do solo deverão ser apresentados sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado, salvo quando atingirem apenas dois lotes ou área de pequenas dimensões.

§2º Para efeitos desse artigo, não será admitida a construção, ampliação ou parcelamento de imóveis quando:

I - possa desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico;

II - estejam incluídos em áreas de preservação ecológica, da paisagem natural, de formação de recarga de aquíferos, açudes, aterros sanitários, áreas de formação geológica instáveis, a serem definidas em regulamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§3º Não poderão ser aprovados projetos de parcelamento do solo ou de urbanização de imóveis que possam atingir ou comprometer áreas de segurança, de preservação histórica, artística, paisagística ou de salubridade pública.

§4º O Município deverá usar de todos os meios legais, para impedir a implantação de parcelamentos clandestinos do solo e sua utilização, promovendo a responsabilização civil e criminal dos seus autores.

Art. 75. Em arruamentos e loteamentos licenciados a partir da vigência desta Lei, será exigida a reserva de uma faixa com largura mínima de 15 m (quinze metros), de cada lado da faixa de domínio de rodovias federais e estaduais, bem como ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão.

Art. 76. Será também reservada faixa, nos fundos de vales, ou nos topos de morros, em que não se permitirá qualquer tipo de construção, com a finalidade de garantir o escoamento superficial de águas pluviais e permitir a implantação de equipamentos urbanos de infra-estrutura.

Art. 77. Todo lote, resultante de parcelamento do solo efetivado após a vigência desta lei, deverá ter pelo menos uma de suas faces limitadas por logradouro público que permita acesso livre a pessoa e veículos.

Art. 78. Nenhuma edificação será admitida em parcelamento de solo, antes de satisfeita pelo responsável, as exigências contidas neste Plano Diretor.

Art. 79. Os proprietários de imóveis situados numa mesma área poderão requerer o reloteamento dos referidos lotes obedecidas as diretrizes desta lei.

Art. 80. Em planos de loteamento ou de arruamento, da área total deverão ser destinados pelo menos:

I - 20 % (vinte por cento) para vias de circulação;

II - 15 % (quinze por cento) para áreas verdes;

III - 5 % (cinco por cento) para usos institucionais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

~~§1º As vias resultantes do parcelamento não poderão ter larguras menores que 12 m (doze metros), aí compreendido as calçadas, que deverão ter no mínimo 2 m (dois metros) de largura.~~

§1º As vias resultantes do parcelamento não poderão ter larguras menores que 10 m (dez metros), aí compreendido as calçadas, que deverão ter no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura. *(Redação da Lei Complementar Nº 008/2010)*

§2º As áreas verdes e as destinadas a usos institucionais não poderão ser localizadas em parcelas do terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 15 % (quinze por cento), salvo se o proprietário promover as suas expensas as correções necessárias. Também não será permitido que as áreas verdes fiquem encravadas entre lotes.

§3º Em virtude do pequeno tamanho da gleba a ser loteada ou em vista da necessidade de melhor localizar as áreas verdes e as destinadas a usos institucionais, deverá a Prefeitura autorizar o proprietário a fazer a reserva dessas áreas fora do loteamento, em locais indicados pela Prefeitura e de propriedade do empreendedor e situado em um raio de 200 m (duzentos metros) da gleba loteada.

§4º As licenças, nos casos do parágrafo anterior, ficarão condicionadas à prévia transferência, pelo proprietário do loteamento, das áreas reservadas à propriedade do Município, devendo a circunstância constar do respectivo alvará.

§5º Para os efeitos desta lei, considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietário de uma gleba, ou por ele autorizado, execute o seu arruamento, tornando-se o principal responsável pela execução do projeto, respondendo civil, penal e administrativamente pela sua inexecução ou pelas sanções aplicáveis na forma desta Lei.

§6º A Prefeitura poderá recusar ou alterar, total ou parcialmente, qualquer projeto de parcelamento do solo antes de sua aprovação, embora satisfaça ele as exigências desta Lei, tendo em vista:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

- I - os objetivos e as diretrizes desta lei;
- II - o desenvolvimento urbano e econômico do Município;
- III - a defesa do meio ambiente e dos recursos naturais ou turísticos;
- IV - localização, mobilidade urbana, configuração topográfica e características físicas do solo e do subsolo;
- V - interesse histórico, artístico ou paisagístico.

§7º Em casos especiais, em observância aos interesses da coletividade urbana, poderá o Município exigir a reserva de áreas além dos percentuais estabelecidos acima.

Art. 80-A. Os condomínios horizontais, desmembramentos ou condomínios verticais licenciados em gleba superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) devem destinar 5% (cinco por cento) do total da área ao Município para implantação de equipamentos públicos e área verde. *(Redação da Lei Complementar Nº 13/2011)*

Art. 81. Projeto do sistema de vias de circulação deverá ser feito de forma a evidenciar que as vias locais não se destinam ao trânsito de passagem de veículos, mas, exclusivamente, ao acesso aos lotes lindeiros.

Parágrafo único. As disposições desta lei não prejudicam a aplicação da legislação que a União ou o Estado expeçam no âmbito de suas respectivas atribuições, nem dispensam do atendimento a especificações desta legislação relativamente à abertura de vias junto às ferrovias, rodovias e cursos d'água sujeitos às respectivas jurisdições.

Art. 82. O loteador deverá executar, às suas expensas e antes de expor lotes à venda, taludes ou muros de arrimo, na forma estipulada pelo órgão de planejamento, nas vias cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

~~§1º O comprimento das quadras nos novos loteamentos, não poderá ser superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros).~~

§1º O comprimento das quadras nos novos loteamentos, não poderá ser superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros), com exceção dos condomínios aeronáuticos, que poderão ser ampliadas e/ou alterados por questões técnicas de segurança na aviação civil. (*Redação da Lei Complementar Nº 43/2015*).

~~§2º As quadras com mais de 150 m (cento e cinquenta metros) de comprimento serão divididas ao meio por passagem, via de circulação de pedestres ou vielas sanitárias com largura não inferior a 7 m (sete metros).~~

~~§2º As quadras com mais de 150 m (cento e cinquenta metros) de comprimento serão divididas ao meio por passagem, via de circulação de pedestres ou vielas sanitárias com largura não inferior a 7 m (sete metros), com exceção dos condomínios aeronáuticos, que serão dispensados por questões técnicas dessas passagens. (*Redação da Lei Complementar Nº 43/2015*). (**REVOGADO** pela Lei Complementar Nº 45/2015).~~

~~§3º Nenhum lote poderá fazer frente para as vielas ou passagens de que trata o parágrafo anterior, tendo, obrigatoriamente, uma de suas frentes voltadas para uma via pública. (**REVOGADO** pela Lei Complementar Nº 45/2015).~~

§4º O loteador deverá entregar o loteamento com as vias abertas e o meio-fio instalado, devendo obter do Município a grade das ruas, observando todas as exigências de acessibilidade contidas no Decreto 5.296/04 e normas técnicas de acessibilidade.

§5º Nenhum tipo de parcelamento poderá impedir o acesso do público:

I - a recursos hídricos naturais de qualquer espécie;

II - às rodovias, estradas de acesso já existentes e caracterizadas com de uso público;

III - aos locais de aglomeração de público já caracterizado como de uso comum.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§6º O Município não poderá doar sobre qualquer hipótese área do Município, remanescente ou não de loteamentos, conjuntos habitacionais, sendo permitido apenas nos casos em que houver necessidade de ações voltadas para regularização fundiária e em projeto específico para este fim.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

CAPÍTULO III
DOS ARRUAMENTOS E DOS LOTEAMENTOS

Seção I

Das diretrizes para a aprovação do parcelamento

~~**Art. 83.** O interessado poderá elaborar o plano de arruamento e de loteamento, que deverá ser apresentado em 4 (quatro) cópias, sendo uma em papel vegetal compilativo, e uma em arquivo DWG em meio digital, todas assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por profissional habilitado com os seguintes documentos:~~

Art. 83. O interessado poderá elaborar o plano de arruamento e de loteamento, que deverá ser apresentado em 4 (quatro) cópias, podendo ser uma em papel vegetal compilativo, e no mínimo uma em arquivo DWG em meio digital, todas assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por profissional habilitado com os seguintes documentos: *(Redação da Lei Complementar Nº 013/2011)*

I - planta geral do arruamento ou loteamento, escala 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil), com curvas de nível de metro em metro, com vias de circulação, quadras, zonas de uso, áreas verdes e destinadas a usos institucionais amarradas a um dos vértices da triangulação fornecida pela Prefeitura, indicando com precisão as áreas e percentuais de:

- a) terreno a ser submetido a arruamento ou loteamento;
- b) quadras;
- c) vias de circulação;
- d) áreas verdes e paisagísticas, áreas reservadas onde não sejam permitidas edificações, servidões, vias de pedestres e vielas sanitárias;
- e) áreas destinadas a usos institucionais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

f) parcelamento das quadras em lotes, com cotas de todas as linhas divisórias, área e testada de cada lote e número total dos lotes.

II - identificação do loteamento e das vias e quadras, de acordo com o regulamento desta Lei;

III - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, das vias de circulação curvilíneas;

IV - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos e áreas das ruas projetadas, amarrados à referência de nível oficial;

V - disposição, forma e dimensionamento exato das áreas verdes e das destinadas a usos institucionais, das quadras, vias de circulação hierarquizadas, servidões e vielas de pedestres, com observância nas legislações específicas de acessibilidade e mobilidade urbana;

VI - perfis de todas as vias, áreas públicas e paisagísticas, com seções a cada 20 m (vinte metros);

VII - projeto completo do sistema de drenagem e escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento dos condutores, bocas de lobo e demais equipamentos, observadas as normas técnicas;

VIII - projeto de retificação de córregos e rios, se for o caso, indicando-se as obras de arte e forma de prevenção dos efeitos da erosão e da poluição;

IX - projeto completo do sistema de esgoto sanitário, a ser submetido à empresa concessionária do respectivo serviço, indicando o local de lançamento de resíduos;

X - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável, a ser submetido à concessionária desse serviço, indicando a fonte abastecedora e volume disponível;

XI - projeto de locação topográfica e terraplanagem com cálculos e detalhes de levantamento com demarcação de acordo com especificações do regulamento,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

indicando com precisão os cortes, aterros, empréstimos, bota-fora, com volumes definitivos;

XII - projeto de urbanização, paisagismo e imobiliário urbano das áreas verdes, bem como de arborização dos logradouros, incluindo as áreas destinadas a usos institucionais que eventualmente não tenham sua utilização prevista como de imediato, devendo tratar as áreas de edificações futuras com vegetação de pequeno porte;

XIII - projeto de iluminação pública e de distribuição de energia elétrica a ser submetido à respectiva concessionária;

XIV - planta de situação, escala de 1:10.000 (um para dez mil), com a localização do imóvel referido às vias adjacentes oficializadas;

XV - memorial descritivo e justificativa de todos os projetos, com as explicações e informações técnicas necessárias à sua perfeita compreensão, contendo ainda os seguintes elementos:

- a) descrição sucinta do arruamento, com suas características e destinação;
- b) condições urbanísticas do arruamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além das que constem das diretrizes fornecidas pela Prefeitura;
- c) indicação das ruas, espaços reservados e áreas destinadas a equipamentos que passarão ao domínio do Município.

XVI - cronograma de execução das obras a cargo do loteador;

XVII - planta de arruamento e loteamento deverá conter acima do quadro referido no inciso anterior, outro com a indicação da área total do terreno e, em número absoluto e relativo a esta área total mencionada:

- a) a área total de quadras;
- b) área de vias de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

c) áreas verdes e de equipamentos urbanos;

d) quantidades e dimensões dos lotes.

Art. 84. Aprovado o projeto, será determinada pelo órgão competente, a expedição de Alvará de Licença, que será entregue ao interessado mediante protocolo e prova do pagamento dos tributos incidentes, devendo dele constar:

I - a denominação do loteamento;

II - o zoneamento de uso do solo do terreno, com indicação dos índices urbanísticos previstos neste Plano para área objeto de parcelamento;

III - obras e serviços a cargo do interessado e prazo para sua execução.

Art. 85. Deverá o proprietário, antes de expor lotes à venda promover, as suas expensas, os seguintes serviços:

I - promover a abertura de vias, praças e outros logradouros, além das áreas destinadas a equipamentos urbanos, e obras de terraplanagem e retirada de edificações, se for o caso;

II - construção do sistema de escoamento de águas pluviais, galerias, pontes, pontilhões, bueiros, muros e outras benfeitorias constantes do projeto;

III - colocação de guias e sarjetas em todos os logradouros, obedecendo ao o projeto respectivo;

IV - pavimentação das vias de pedestres e vielas sanitárias, executando escadas quando a declividade for superior a 15% (quinze por cento) e obedecidas as especificações e normas adotadas pelo Setor competente do Município;

V - colocação de marcos de concreto nos alinhamentos das vias, praças e outros logradouros, com locação de todas as quadras amarradas;

VI - pavimentação ou outro tipo de revestimento, conforme especificado no alvará das demais vias de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

VII - extensão da rede de energia elétrica para consumo domiciliar em todas as vias, praças e outros logradouros, de acordo com o projeto e promover sua ligação ao sistema pela concessionária;

VIII - extensão da rede de abastecimento de água, na forma do inciso anterior;

~~IX - quando possível, a juízo da respectiva concessionária, execução da rede de esgotos sanitários.~~

IX - quando possível, a juízo da respectiva concessionária, execução da rede de esgotos sanitários, devendo o local definido para o despejo dos efluentes prever acesso direto à via, para possibilitar a manutenção pelo órgão competente da Administração Municipal ou concessionária autorizada a prestar esse serviço.
(Redação da Lei Complementar 013/2011)

§1º Todos os serviços elencados neste artigo deverão atender as exigências de acessibilidade e mobilidade urbana contidas na legislação específica e normas técnicas da ABNT.

§2º Toda arborização a ser implantada nas vias públicas deverá seguir plano delineado pelo Município, o qual indicará e aprovará as espécies e sua respectiva localização, observando as exigências contidas de acessibilidade especificada na NBR 9050/2004.

§3º Os desmembramentos com mais de 10 (dez) lotes se obrigam a cumprir todas as exigências de instalação de infra-estrutura definidas no inciso VII deste artigo.
(Redação da Lei Complementar 013/2011)

§4º Na implantação do loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente protegida pela legislação florestal e adequação às características da topografia, não se permitindo grandes movimentos de terra, cortes e aterros que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região, bem como a hidrografia do terreno. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§5º No termo de compromisso a ser assinado pelo loteador para aprovação do projeto de loteamento, deverá ser estabelecido um cronograma para execução das



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

obras de infra-estrutura mínimas requeridas no *caput* deste artigo, aprovado por órgãos técnicos municipais e acompanhado de competente instrumento de garantia exigida por esta Lei, para a execução das obras. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§6º O termo de compromisso, como ato administrativo negociado decorrente da concertação entre o Município e o loteador se constituirá em título executivo extrajudicial, na forma do Código de Processo Civil, no qual constará obrigatoriamente: *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

I – expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;

II – indicação e comprovante da modalidade de prestação de garantia; na hipótese de garantia hipotecária, indicar a numeração das quadras e lotes gravados;

III – indicação de áreas públicas;

IV – indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuar-las não podendo exceder a 02 (dois) anos.

§7º Estando o terreno gravado de ônus real, o Termo de Compromisso conterà as estipulações feitas pelo titular e será por este assinado. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§8º O projeto de loteamento aprovado deverá ser implantado, obrigatoriamente, com as obras de infra-estrutura mínimas, executadas às expensas do proprietário, ser fiscalizado pelos órgãos técnicos municipais, no prazo definido no cronograma de execução contido no Termo de Compromisso, e que não poderá extrapolar o prazo máximo de 02 (dois) anos, sob pena de caducidade da licença, podendo ser renovada, uma única vez, à critério da Administração Municipal através de pedido fundamentado, por um prazo máximo de 01 (um) ano, mediante pagamento de taxa correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da licença. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 85-A. A execução das obras de infra-estrutura mínima constante do projeto de loteamento deverá ser garantida pelo empreendedor, confiando ao Município o valor e elas correspondente através da caução de lotes equivalente a 30% (trinta por cento) do total dos lotes do loteamento, que ficarão clausulados de inalienabilidade e impenhorabilidade, devendo tal circunstância constar no respectivo alvará de licença, e averbados, no ato de registro do loteamento ou desmembramento, cartório de imóveis competente. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§ 1º A critério do Poder Executivo, as garantias previstas no *caput* poderão ser liberadas parcialmente, na medida que as obras de execução da infra-estrutura mínima constante do projeto de loteamento forem sendo executadas, por etapa, pelo proprietário e pelas concessionárias de água, esgoto e energia, e recebidas pelo Município, desde que tal circunstância conste no cronograma aprovado pela Município, podendo, nessa hipótese, a aceitação e oficialização ser feita em relação às partes do loteamento já beneficiadas. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§2º Uma vez aceito pelo Município o loteamento ou desmembramento após a constatação da realização das obras previstas, conforme projetos aprovados, os lotes caucionados serão liberados ou no caso de já ter havido a liberação parcial, serão liberados os lotes ainda caucionados, sendo expedida a certidão de desembargo dos lotes caucionados para averbação pelo cartório de imóveis competente. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§3º É vedada a venda dos lotes caucionados antes do registro do desembargo emitido pelo Município. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§4º Ocorrendo à caducidade da licença para loteamento ou desmembramento, nos termos definidos no § 8º do artigo 85 desta Lei, sem que os lotes tenham sido vendidos, o projeto fica impedido de ser executado, podendo ser solicitada pelo proprietário a emissão do desembargo dos lotes caucionados. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§5º Em caso de descumprimento da execução da infra-estrutura mínima constante do projeto de loteamento dentro do prazo definido na licença, ocorrida a venda de lotes, os lotes caucionados passarão ao domínio do Município pelo só fato da



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

extinção do prazo, ficando o Município obrigado a executar os serviços a cargo do loteador. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§6º Constatado que o custo dos serviços é superior ao valor dos lotes, o Município cobrará do loteador, pela via judicial, os valores necessários à complementação dos custos das obras, caso haja defasagem entre esses e o valor dos lotes caucionados. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

Seção II

Dos procedimentos para reconhecimento do loteamento

~~**Art. 86.** Concluídos os serviços a cargo do loteador, fica ele obrigado a solicitar ao órgão competente da Prefeitura que seja efetuada vistoria para aceitação do arruamento e do loteamento e da consequente oficialização das vias e logradouros.~~

Art. 86. Concluídos os serviços a cargo do loteador, total ou parcialmente, na forma disposta no artigo 85, fica ele obrigado a solicitar ao órgão competente do Município que seja efetuada vistoria para aceitação do arruamento e do loteamento e da consequente oficialização das vias e logradouros. *(Redação da Lei Complementar 013/2011)*

§1º Os serviços poderão ser efetuados por etapas, desde que tal circunstância conste de cronograma aprovado pela Prefeitura, podendo, nessa hipótese, a aceitação e oficialização ser feita em relação às partes do loteamento ou arruamento beneficiadas e dependendo a continuidade dos serviços de aceitação e recebimento em relação às etapas vencidas.

§2º Para garantia da execução dos serviços referidos nos artigos anteriores, o loteador caucionará o equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes, que ficarão clausulados de inalienabilidade e impenhorabilidade, devendo tal circunstância constar no respectivo alvará de licença.

§3º Uma vez aceito o loteamento, os lotes caucionados serão liberados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§4º Em caso de descumprimento, os lotes caucionados passarão ao domínio do Município pelo só fato da extinção do prazo, ficando a Prefeitura obrigada a executar os serviços a cargo do loteador.

§5º Caso o custo dos serviços seja superior ao valor dos lotes, a Prefeitura cobrará do loteador a diferença que venha a ser apurada.

Art. 87. O loteador, até a conclusão dos serviços, poderá propor modificações no plano de arruamento ou de loteamento, desde que:

I - não prejudique os lotes prometidos à venda ou vendidos;

II - não implique em alterações ou remanejamento de áreas destinadas aos usos públicos, tais como: sistema viário, equipamentos institucionais e áreas verdes.

III - não comprometa a acessibilidade dos logradouros públicos, mobiliário urbano, acessos e locais de uso público, conforme determinação da legislação específica.

§1º Os planos e projetos de modificação deverão ser anexados ao projeto original, devendo ser submetidos ao mesmo procedimento a que estão sujeitos os projetos originais, até a sua conclusão.

§2º Aprovado o projeto de modificação, deverá ser expedido alvará de licença, nas mesmas condições e sujeito às mesmas exigências do alvará original.

§3º O remanejamento poderá ser autorizado pela prefeitura em relação a quadras situadas em loteamento aprovado quando:

I - estiverem desprovidas de edificações;

II - a situação das edificações existentes permitirem sem prejuízo para seus proprietários;

III - necessários à melhor adequação de equipamentos comunitários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§4º O remanejamento de áreas loteadas anteriormente à vigência desta lei somente poderá ser autorizado quando não implicar em redução das áreas destinadas a áreas verdes e equipamentos institucionais.

Art. 88. Não será admitido desmembramento, remembramento ou desdobramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências mínimas para a zona respectiva para constituição de lote independente, nos termos do anexo V, desta lei, ou quando implicar na desconformidade de edificação existente.

Art. 89. As áreas internas dos projetos de condomínios ficarão a critério do empreendedor bem como o seu dimensionamento, não se responsabilizando a prefeitura pelo fornecimento de infra-estrutura interna aos mesmos, devendo ser observada as exigências de acessibilidade contidas no Decreto federal 5296/04.

§1º A construção de mais de um edifício em um mesmo lote, quando possível nos termos desta Lei, não constitui desmembramento.

§2º A prefeitura poderá regularizar os lotes que, à data da publicação desta lei, já haviam sido subdivididos ou remembrados, desde que o interessado comprove a circunstância por meio de qualquer documento hábil.

§3º Os projetos de desmembramento, desdobramento e remembramento dependerão, quando de iniciativa do proprietário, de licença da prefeitura, devendo o interessado juntar por ocasião de sua realização:

I - do projeto completo, em 5 (cinco) vias, sendo uma em original compilativo, na escala 1:1.000 (hum para mil), assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação da situação que resultará do projeto, com todas as linhas divisórias, recuos mínimos obrigatórios e dimensões e áreas dos lotes resultantes;

II - de uma via da planta, na mesma escala estabelecida no inciso anterior, com indicação da situação atual da área, curvas de nível de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações, recuos mínimos obrigatórios e superfícies;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

III - da planta de situação, em 4 (quatro) vias, escala 10.000 (dez mil), que permita o perfeito reconhecimento e localização da área;

IV - do título de propriedade.

§4º Será dispensável a assinatura de profissional habilitado quando o projeto abranger apenas 2 (dois) lotes.

§5º Quando o desmembramento, desdobramento ou remembramento vincular-se a projeto de edificação, este deverá ser apreciado conjuntamente com aqueles.

Seção III

Do loteamento em áreas especiais de interesse habitacional e de Interesse Social

Art. 90. Os programas habitacionais e as edificações de interesse social, desenvolvidos pelo Município que tenham como objetivo o desenvolvimento e a integração à comunidade de população de baixa renda, constituindo conjuntos habitacionais ou recuperando assentamentos já existentes, ficarão sujeitos às disposições desta lei, com as exceções estabelecidas nesta seção.

§1º Para os efeitos desta lei, os programas referidos no artigo anterior serão classificados nas seguintes categorias:

I - os que beneficiam famílias sem renda fixa ou com renda igual ou inferior ao salário mínimo vigente;

II - os que atingem famílias com renda superior a 1 (um) e igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos vigente;

III - os que se destinem a família com renda superior à prevista no inciso anterior, mas inferior ou igual a 10 (dez) salários mínimos vigente.

§2º Aos programas referidos no do parágrafo anterior não se aplicarão os índices relativos à testada, área mínima e índice de conforto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 91. Os arruamentos e loteamentos referidos nesta seção terão tratamento diferenciado no que respeita a áreas e testadas mínimas dos lotes, características das vias locais e de pedestres, índices de aproveitamento das glebas e densidades demográficas, devendo ser observada a legislação específica de acessibilidade.

§1º Nos arruamentos e loteamentos nenhum lote poderá ter frente para via de circulação com largura inferior a 10 m (dez metros), podendo, contudo, estar voltado para rua de pedestres com largura mínima de 8 m (oito metros).

§2º As quadras com mais de 150 m (cento e cinquenta metros) de comprimento serão obrigatoriamente divididas ao meio por via de pedestre, com largura mínima de 4 m (quatro metros), não podendo, nesse caso, nenhum lote ter frente para ela, ressalvado o disposto na parte final do artigo anterior.

§3º Poderão ser incluídos espaços livres de uso comum, interno às quadras edificadas com apartamentos, até o limite de 5% (cinco por cento) do total de áreas verdes, não podendo ser usados para estacionamento ou guarda de veículos.

§4º As habitações de interesse social, sejam unifamiliares ou multifamiliares, serão como tais consideradas quando tenham área mínima de 30 m² (trinta metros quadrados) e máxima de 70 m² (setenta metros quadrados).

§5º Na hipótese de edificações unifamiliares, poderá ser admitida área inferior à mínima estabelecida, desde que do projeto respectivo conte a previsão de execução por etapas, partindo de núcleo embrião com área mínima de 18 m² (dezoito metros quadrados).

§6º Os espaços para estacionamentos serão dispensados nos programas situados fora dos lotes, junto às vias de circulação, desde que sejam estas arborizadas e que fique desimpedida a faixa carroçável.

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES

Art. 92. Salvo disposições especiais, as infrações previstas nesta lei ficam sujeitas as seguintes penalidades:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

I - embargo de obra ou serviço;

II - multa;

III - cassação da licença;

IV - demolição.

Seção I

Dos embargos

Art. 93. O embargo da obra consiste na proibição de prosseguir na execução enquanto não sanada a falta que deu lugar a sua aplicação e não paga a multa aplicada.

Art. 94. O embargo da obra, em caráter liminar, a cargo do Município, será aplicado:

I - quando houver execução de obra ou serviço em desacordo com o projeto respectivo já licenciado;

II - nos casos em que a execução de obra ou serviço estiver em desacordo com o projeto licenciado ou com normas técnicas em vigor, ou ainda, contrariando a disposição especial desta lei;

III - quando grave prejuízo ao interesse ou patrimônio público;

IV - no início da obra ou serviço sem ter sido previamente licenciado.

§1º Na hipótese de infração envolvendo pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada tanto ao ente quanto aos seus sócios ou seus responsáveis técnicos;

§2º A Prefeitura representará ao órgão incumbido de fiscalização do exercício da engenharia e arquitetura contra os profissionais ou empresa contumazes na prática de infração contra esta lei, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§3º Em casos de prática contumaz de infração a dispositivos desta lei por parte de profissionais ou firmas de engenharia e de arquitetura, a prefeitura poderá aplicar-lhe pena de suspensão, por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis, durante os quais não será aceito para apreciação qualquer projeto sob sua responsabilidade.

§4º Se após o decurso do prazo referido no artigo anterior, persistir o profissional ou a empresa na prática dos atos que deram lugar à aplicação da penalidade, a Prefeitura declará-la-á inidônea.

§5º A aplicação de penalidades decorrentes de infrações a esta lei não prejudica:

I - o reconhecimento e conseqüente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária;

II - a adoção de medidas judiciais cabíveis.

§6º Presumir-se-ão responsáveis solidários pela infração, o proprietário da obra e o seu responsável técnico, bem como o construtor, devendo a penalidade pecuniária ser aplicada cumulativamente a cada um.

Seção II

Da multa

Art. 95. A pena de multa consiste na aplicação de sanção em dinheiro, a ser paga pelo infrator no prazo que lhe for fixado, classificando-se da seguinte forma:

I - tipo 3: de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a R\$ 25.000 (vinte e cinco mil reais);

II - tipo 2: de R\$ 100,00 (cem reais) a R\$ 5.000 (cinco mil reais);

III - tipo 1: de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) a R\$100,00 (cem reais).

§1º Na aplicação das multas, atender-se-á à natureza e gravidade da infração, a situação econômica do agente, ao prejuízo concreto que sua atividade tenha causado ao interesse público, bem como a natureza, valor e destinação da obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§2º Quando para a infração não esteja expressamente prevista a classificação da multa, a autoridade administrativamente deverá aplicá-la com especial atenção ao disposto no parágrafo anterior.

§3º A autoridade administrativa deverá evitar a aplicação de penalidades de caráter meramente satisfatório.

§4º A reincidência, específica ou genérica, é causa de agravamento da penalidade em que no caso de reincidência específica, dentro do período de 1 (um) ano, ocasionará o aumento da multa em dobro do anteriormente previsto, no mínimo.

§5º A pena de multa será aplicada cumulativamente com as demais penalidades.

Seção III

Da cassação da licença

Art. 96. A cassação da licença implica no cancelamento do alvará concedido para execução da obra, que somente poderá prosseguir após novo processo de licenciamento.

Seção IV

Da demolição

Art. 97. Demolição é a determinação administrativa para que o agente faça, às suas expensas, a demolição total ou parcial da obra executada em desacordo com as determinações desta lei.

§1º A aplicação da pena de demolição implica na obrigação de restaurar a situação existente anteriormente ao fato que deu lugar à sua aplicação, sempre que possível.

§2º Recusando-se o infrator a executar a demolição, a Prefeitura poderá fazê-lo, cobrando por via executiva o custo do serviço.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**CAPÍTULO V
DAS PENALIDADES**

**Seção I
Das penalidades gravíssimas**

Art. 98. São Penalidades Gravíssimas:

I - concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem;

II - acelerar o processo de erosão das terras, comprometendo-lhes sua estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando-lhes a porosidade, permeabilidade e a inclinação dos planos de clivagem;

III - promover o ressecamento do solo;

Pena: Multa Tipo 3 e restauração.

IV - concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos de água;

V - concorrer para modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil dos lençóis freáticos e profundos;

VI - alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfícies ou de subsolo;

VII - atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônica e espécies urbanos remanescente de culturas passadas, tenham ou não sido declaradas integrantes do patrimônio cultural da cidade;

VIII - promover uso proibido do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

IX - promover loteamento ou qualquer forma de parcelamento do solo sem prévia licença da autoridade administrativa, sem cumprimento das formalidades legais ou regulamentares ou em desacordo com a licença concedida;

X - exercer atividade nociva ou perigosa sem licença ou sem observar disposições de lei ou regulamento;

XI - deixar o proprietário de loteamento de realizar as obras de infra-estrutura e mobilidade urbana.

Pena: multa tipo 3.

Seção II **Das penalidades graves**

Art. 99. São penalidades graves:

I - comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais;

II - deixar o proprietário ou loteador de cumprir as obrigações estipuladas em lei, regulamento ou projeto licenciado;

III - promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa;

IV - deixar de observar as regras relativas a alinhamento, índices de ocupação, de utilização e de conforto, recuos, gabaritos, acessibilidade, acessos ou vedar divisas, quando proibido;

Pena: Tipo 2 e Demolição

V - apresentar projeto em flagrante desacordo com o local onde devam ser executados os serviços ou obras;

VI - iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇUBA
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

VII - executar obra ou serviço em desacordo com projeto licenciado;

VIII - falsear cálculo de projeto ou elementos de memorial justificativo, viciar projeto aprovado, introduzindo-lhes alterações contrárias à legislação em vigor.

Pena: Multa Tipo 2 e embargo

Parágrafo único. Se a obra ou serviço não puder ser regularizado, a pena será a de demolição.

**Seção III
Das penalidades leves**

Art. 100. São consideradas para efeito desta lei penalidades leves:

I - construir em loteamento não aprovado ou em lote em desacordo com as disposições desta lei;

II - executar obra com a finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa, deixar de construir, quando regularmente notificados com edificação em ruínas, ou modificar projeto aprovado, introduzindo-lhes alterações contrárias a disposições desta Lei, seu regulamento ou diretrizes administrativas;

III - promover a criação de coletores de água, concentrando ou produzindo umidade;

IV - assumir responsabilidade pela execução de projeto o entregando à pessoa não habilitada;

V - não atendimento a intimação conseqüente de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina;

VI - colocar cartazes, letreiros, anúncios e placas, tabuletas, quadros luminosos ou qualquer forma de publicidade, sem licença da autoridade administrativa ou em desacordo com a legislação aplicável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Pena: Multa tipo 1 e correção

Parágrafo único. Nos casos do comprometimento da infração acarretar prejuízos para o Município ou terceiro, deverão os danos ser reparados, às expensas do infrator.

Seção IV

Do procedimento administrativo

Art. 101. Na apuração das infrações a cerca de dispositivos desta lei ou seu regulamento, aplicar-se-á, no que couber, o procedimento estabelecido pelo código tributário do Município.

§1º Constatada a infração, expedir-se-á intimação ao proprietário ou responsável pela obra ou serviço concedendo-lhe prazo para regularização.

§2º Da intimação constará o auto de infração, e, quando aplicável, a determinação de embargo da obra, que deverá ser atendida imediatamente.

§3º Não atendida a determinação do parágrafo anterior, no prazo que for fixado, será o proprietário ou responsável intimado a apresentar defesa escrita, prosseguindo-se nos demais tramites do processo, na forma estabelecida pelo código tributário do Município.

§4º Os autos de infração e as intimações deverão conter, de forma resumida:

I - descrição do motivo que deu lugar a lavratura;

II - indicação dos dispositivos de lei ou regulamento infringidos;

III - nome do proprietário e, quando possível, do construtor e do responsável técnico pela obra ou serviço;

IV - endereço ou determinação do local da infração;

V - dispositivos em que a penalidade esteja cominada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

VI - prazo concedido para regularização, quando cabível;

VII - determinação de paralisação do serviço ou obra, quando aplicável;

VIII - prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e horário onde deve ser apresentada.

§5º Das decisões de primeira instância cabe recurso, com efeito suspensivo apenas em relação à aplicação de idoneidade.

TÍTULO V DO SISTEMA E PROCESSO DE PLANEJAMENTO

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

Art. 102. O Poder Executivo instituirá o Sistema Municipal de Planejamento Urbano e ambiental que garantirá a implantação, revisão e acompanhamento deste Plano Diretor, composto pela Secretaria Municipal de Administração, Secretaria de Obras e pelo Conselho da Cidade de São José de Mipibu.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Administração é o órgão central do sistema de Planejamento, responsável por sua coordenação.

Art. 103. Conforme o artigo 20 deste Plano Diretor fica criado o Conselho da Cidade de São José de Mipibu como órgão consultivo e de assessoria ao poder executivo para analisar e propor medidas relacionadas com as diretrizes estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único. As competências, os objetivos e princípios, a organização, assim como a eleição do conselho da cidade estão contidas nas subseções integrantes da seção II, do capítulo V, do título I desta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 104. Ao órgão central do sistema de planejamento urbano e ambiental, ficam atribuídas as seguintes funções, além daquelas que lhe competem pela legislação aplicável:

I - coordenar a implantação, revisão, acompanhamento e avaliação do Plano Diretor de forma participativa;

II - elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de alteração da legislação urbanística, edilícia e ambiental, inclusive dos instrumentos implementadores da política urbana, previstos nesta lei;

III - implantar, coordenar e manter atualizado o cadastro técnico municipal, composto de um sistema de informações sobre a cidade, que acompanhe o seu desenvolvimento e transformações;

IV - promover e executar as medidas necessárias à aplicação desta lei, desempenhando as demais atividades que para tanto se façam necessárias;

V - conceder alvará e certidões relativas aos usos urbanísticos.

Parágrafo único. Fica garantida a participação popular no Sistema de Planejamento Municipal, por representantes do Poder Público e da sociedade civil organizada, através da indicação por seus pares, mediante composição paritária.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 105. As edificações construídas anteriormente a esta Lei, e em desconformidade com a mesma terão um prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias para solicitarem junto à prefeitura a sua regularização.

Parágrafo único. Será dado um prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação desta lei, para serem aprovados projetos de construção com base na legislação vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 106. O Município criará os bairros oficiais de São José de Mipibu, com base nos estudos do Plano Diretor, que serão denominados e delimitados em lei específica editada em no máximo 180(cento oitenta) dias a contar da data de publicação desta lei.

Art. 107. Ficam determinados os seguintes estruturantes para o Município:

I - melhoria do sistema viário;

II - corredores turísticos;

III - implantação do programa de regularização fundiária urbana.

Seção I

Dos procedimentos administrativos

Art. 108. Para efeito desta lei consideram-se procedimentos administrativos:

I - os alvarás;

II - as certidões;

III - a aprovação de empreendimentos urbanísticos.

§1º Todas as modalidades previstas nos incisos referentes ao caput deste artigo devem conter as seguintes exigências:

I - prazo para entrega;

II - objeto;

III - profissional habilitado para exame e aprovação;

IV - vistoria;

V - profissional habilitado para concessão.

§2º Para os casos mencionados neste artigo, serão exigidas:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

- I - documentação necessária;
- II - requerimento padrão;
- III - estar quite com a receita municipal;
- IV - projeto completo e específico quando for o caso;
- V - ART do responsável técnico;
- VI - título de propriedade legal.

Art. 109. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

São José de Mipibú/RN, 28 de junho de 2007

**Norma Ferreira Caldas
Prefeita**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇUBA PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

ANEXOS

ANEXO 1

- Quadro 01 – Definição dos tipos de via e Hierarquia Viária;
- Quadro 02 – Relação dos usos que necessitam de estudos de impacto
- Quadro 03 – Zonas de Adensamento Básico
- Quadro 04 – Área de Outorga Onerosa
- Quadro 05 – AEPA - Área Especial de Proteção Ambiental
- Quadro 06 – Área Especial de Interesse Social – Regularização Fundiária
- Quadro 07 – Área Especial de Interesse Social - Área Especial Habitacional
- Quadro 08 – Direito de preempção
- Quadro 09 - Índices Urbanísticos – Condomínios Aeronáuticos

ANEXO 2

- MAPA 01 – Macrozoneamento
- MAPA 02 – Delimitação da Área urbana
- MAPA 03 – Aplicação dos instrumentos
- MAPA 04 – Circuito de engenho
- MAPA 05 – Preservação ambiental /interesse agroindustrial

ÁREAS

- Área 00 – Delimitação da Área Urbana
- Área 01 – Instrumentos: Parcelamento, IPTU, e desapropriação;
- Área 02 – Instrumento de Outorga Onerosa
- Área 03 – Instrumento de Preempção
- Área 04 e 05 - Área Especial Habitacional
- Área 06 e 07 - Área Especial de Fragilidade Ambiental



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

ANEXO 1
QUADRO 01

DEFINIÇÃO DOS TIPOS DE VIA E HIERARQUIA VIÁRIA

VIAS	DESCRIÇÃO
Vias Arteriais	São aquelas que formam a principal estrutura viária da cidade, compreendendo grande volume de tráfego e desenvolvimento de velocidades mais altas (velocidade máxima de 60 km/h)
Vias Coletoras	São as vias de importância intermediária da malha urbana, estabelecendo ligações entre as demais vias e distribuindo o fluxo entre as vias arteriais e locais e apoiando a circulação das vias arteriais (velocidade máxima de 40 km/h)
Vias Locais	Caracteriza-se por baixo volume de veículos e desenvolvimento de baixas velocidades (velocidade máxima de 30 km/h)
Vias Especiais	Vias que atendem a deslocamentos específicos, tais como: via para pedestre, bicicleta e ônibus, podendo ser exclusiva ou inserida na via de uso geral.
HIERARQUIA VIÁRIA	
Via Arterial	BR 101
Vias Coletoras	Rua Jaime Jales; Rua Prefeito Inácio Henrique; Avenida Pedro Ferreira, Avenida Senador João Câmara; Rua Cônego Lustosa, Rua Dr. Jerônimo, Rua Olavo Feliciano; Avenida Monzaniel de Carvalho; Rua Cap. Joaquim Dantas; Rua XV de Novembro, Rua Bonfim; Rua Cel. Antônio Basílio; Rua 28 de Julho.
Vias Locais	Demais vias



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇUBA
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ANEXO 1
QUADRO 02**

RELAÇÃO DOS USOS QUE NECESSITAM DE ESTUDO DE IMPACTO

Tipos de Usos	Exigência a constar no Relatório
Residencial Multifamiliar acima de 20 unidades.	ART do Responsável técnico habilitado; Relatar o uso específico a que se destina o imóvel; Discriminar as áreas, vagas de veículos, número de pessoas esperadas; Situação do sistema viário Caso o imóvel esteja em via principal do sistema viário, deverá apresentar opção principal de entrada por vias adjacentes, caso seja possível; Destinação final do lixo; Tipo de contribuição de poluição em seus diversos níveis; Proximidade dos cursos d'água; Forma de infiltração e destinação das águas pluviais;
Usos não residenciais com área de construção acima de 2.000,00m ² .	
Usos industriais de natureza poluidora (exceto indústrias caseiras e ou com até 20 empregados)	
Usos especiais tais como:	
Posto de Abastecimento e serviços automotivos	
Estação Rodoviária, exploração da pesca em viveiros.	
Supermercado, shopping, centros comerciais ou similares.	
Hospitais acima de 20 leitos e clínicas (médica, dentárias, laboratórios) especializadas com mais de 10 salas	
Escolar com mais de 300 alunos	
Parque de Vaquejada	
Clubes, casa de show	
Depósito de grande porte, área de terreno maior que 1.000,00 m ² (depósito de materiais de construção).	
Hotel, Motel	
Empreendimentos Turísticos de qualquer natureza	
Padarias	
	Medidas Mitigadoras
	Adequação do parque de estacionamento; Indicação das baias de entrada e acomodação de veículos; Melhoria no sistema viário com implantação de pavimentação, iluminação e correções de drenagem; Drenagem das águas pluviais acumuladas em função do empreendimento; Colocação de equipamentos para redução da poluição em seus diversos níveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ANEXO 1
QUADRO 03**

ZONAS DE ADENSAMENTO BÁSICO - Parâmetros urbanísticos determinados para toda a área urbana exceto as áreas especiais ou diferenciadas, citadas para uso de instrumentos específico (interesse ambiental, social e habitacional)

Usos	ÍNDICES URBANÍSTICOS											OBS
	Área do lote mínimo	Área do lote padrão	Testada mínima do lote	Utilização máxima	Recuos frontais mínimos	Recuos laterais e de fundos	Recuos Adicionais	Ocupação máxima	Permeabilização mínima	Gabarito máximo	Estacionamento de automóvel	
Residencial unifamiliar	200,00	350,00	10,00	1,0	3,00	1,5	-	50	30	19,5m *	1 vaga a partir de 80 m ²	Será dado incentivo de redução de taxas aos parcelamentos em lotes maiores que o lote padrão.
Residencial multifamiliar	350,00	450,00	15,00	1,0	5,00	1,5	1,50 + H/5	50	30	19,5m *	1 vaga por unidade	
Não Residencial	350,00	450,00	15,00	1,0	5,00	1,5	1,50 + H/5	50	30	19,5m *	1 vaga por cada 100,00 m ²	
Usos proibidos	Indústrias de grande porte deverão apresentar estudos específicos											
<p>H = a distância entre o piso do segundo pavimento acima do térreo e o teto do último pavimento</p> <p>Os loteamentos que fizerem 50 % dos lotes, colocados a venda, iguais ou maiores que 360,00m² terão redução da taxa de licenciamento em 50%.</p> <p>Todas as vias a serem abertas deverão ter no mínimo 12,00 m de largura, sendo reservado para as calçadas no mínimo 2,00m.</p> <p>* Conforme Artigo 46</p>												



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ANEXO 1
QUADRO 04**

ÁREA DE OUTORGA ONEROSA – Local onde coeficiente de aproveitamento poderá ser superior ao básico até o valor máximo indicado na tabela abaixo, mediante pagamento, não sendo necessário mudar os outros índices urbanísticos.

Usos	INDICES URBANÍSTICOS											OBS
	Área do lote mínimo	Área do lote padrão	Testada mínima do lote	Utilização máxima	Recuos frontais mínimos	Recuos laterais e de fundos	Recuos Adicionais	Ocupação máxima	Permeabilização mínima	Gabarito máximo	Estacionamento de automóvel	
Residencial unifamiliar	200,00	350,00	10,00	-	3,00	1,5	-	50	30	19,5m*	1 vaga a partir de 80 m ²	Será dado incentivo de redução de taxas aos parcelamentos em lotes maiores que o lote padrão
Residencial multifamiliar	350,00	450,00	15,00	1,5	5,00	1,5	1,50 + H/5	50	30	19,5m *	1 vaga por unidade	
Não Residencial	350,00	450,00	15,00	1,5	5,00	1,5	1,50 + H/5	50	30	19,5m *	1 vaga para cada 100,00 m ²	
Usos proibidos	Indústrias de grande porte deverão apresentar estudos específicos											
H = a distância entre o piso do segundo pavimento acima do térreo e o teto do último pavimento												
* Conforme Artigo 46.												



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ANEXO 1
QUADRO 05**

AEPA - ÁREA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Usos	ÍNDICES URBANÍSTICOS											OBS
	Área do lote mínimo	Área do lote padrão	Testada mínima do lote	Utilização máxima	Recuos frontais mínimos	Recuos laterais e de fundos	Recuos adicionais	Ocupação máxima	Permeabilização mínima	Gabarito máximo	Estacionamento de automóvel	
Residencial Unifamiliar	500,00	1.000,00	20,00	0,5	5,00	3,00	-	30%	70%	7,5 m*	1 vaga a partir de 80 m ²	
Residencial Multifamiliar	-											
Não Residencial	800,00	1.500,00	30,00	0,5	5,00	3,00	-	30%	70%	7,5m*	1 vaga por cada 100,00 m ²	
Industrial	Uso proibido											
Usos proibidos	Indústria de material pesado, atividade altamente poluente, Multifamiliar.											
<p>H = a distância entre o piso do segundo pavimento acima do térreo e o teto do último pavimento Qualquer construção ou parcelamento do solo em locais alagadiço, com a presença de córregos, com declividade acima de 30% deverá fazer as correções no terreno de forma a não desviar as águas para outras áreas. * Conforme Artigo 46, § 2^o.</p>												



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

ANEXO 1
QUADRO 06

ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – Regularização Fundiária - definir parâmetros próprios para população de baixa renda com os índices abaixo diferenciando imóveis já existentes a mais de cinco anos.

Usos	ÍNDICES URBANÍSTICOS											OBS
	Área do lote mínimo	Área do lote padrão	Testada mínima do lote	Utilização máxima	Recuos frontais mínimos	Recuos laterais e de fundos	Recuos adicionais	Ocupação máxima	Permeabilização mínima	Gabarito máximo	Estacionamento de automóvel	
Residencial Unifamiliar	50,00	100,00	5,00	1,00	-	-	-	70%	30%	7,5m*	1 vaga a partir de 80 m ²	
Residencial Multifamiliar	-											
Não Residencial	80,00	100,00	8,00	1,00	-	-	-	70%	30%	7,5m*	1 vaga para cada 100,00 m ²	
Industrial	Uso proibido											
Usos proibidos	Indústria de material pesado, atividade altamente poluente, Multifamiliar.											
H = a distância entre o piso do segundo pavimento acima do térreo e o teto do último pavimento Não é permitida a união de lotes * Conforme Artigo 46, § 2º.												



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ANEXO 1
QUADRO 07**

ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – Próprio para loteamentos a serem implantados voltados para população de baixa renda e para implantar programas sociais

Usos	ÍNDICES URBANÍSTICOS											OBS
	Área do lote mínimo	Área do lote padrão	Testada mínima do lote	Utilização máxima	Recuos frontais mínimos	Recuos laterais e de fundos	Recuos adicionais	Ocupação máxima	Permeabilização mínima	Gabarito máximo	Estacionamento de automóvel	
Residencial unifamiliar	80,00	100,00	8,00	1,00	-	-	-	70%	30%	7,5m*	1 vaga a partir de 80 m ²	
Residencial Multifamiliar	Semelhante ou igual ao unifamiliar											
Não Residencial	80,00	100,00	8,00	1,00	-	-	-	70%	30%	7,5m*	1 vaga para cada 100,00 m ²	
Usos proibidos	Indústria de material pesado, atividade altamente poluente, Multifamiliar.											
<p align="center">H = a distância entre o piso do segundo pavimento acima do térreo e o teto do último pavimento * Conforme Artigo 46, § 2^o.</p>												



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

ANEXO 1
QUADRO 08

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Locais específicos	Objetivos constantes no art. 26 do E.C	Período de vigência do Instrumento
Mapa 03 Área 1	VII – proteção ambiental VIII – proteção as áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico	180 dias a partir da aprovação a 5 anos
Mapa 03 Área 2	IV – ordenamento da expansão urbana VI – criação de espaços públicos.	180 dias a partir da aprovação a 5 anos
Mapa 03 Área 3	I – Regularização Fundiária II – execução de projetos habitacionais de interesse social	180 dias a partir da aprovação a 5 anos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

ANEXO 01 – QUADRO 09 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

USOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS									
	Área do lote mínimo (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Utilização máxima	Nº de Pavtos	Recuo Frontal	Recuo Lateral	Recuo de Fundo	Taxa de Ocupação		Gabarito
								1º Pavto	2º Pavto	
Hangar	140,00	12,0	1,50	02	Não Obrigatório	Não Obrigatório	Não Obrigatório	100%	50%	Obs. 1
Comercial	140,00	12,0	1,50	02	Não Obrigatório	Não Obrigatório	Não Obrigatório	100%	50%	

Obs. 1: Os gabaritos atenderão as determinações estabelecidas no artigo 49 da Lei Complementar nº 039, de 30 de dezembro de 2014, que institui o Código do Meio Ambiente de São José de Mipibu/RN.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

ANEXO 2 – MAPAS DA LEI



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

LEIS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
GABINETE DA PREFEITA**

Rua 26 de julho, nº 08, centro, São José de Mipibu/RN
Fone (0XX84) 3273-2514 – CEP 59.162-000
CNPJ 08.365.850/0001-03

Lei Complementar nº 008-A/2010-GP/PMSJM

Altera a Lei Complementar nº 006,
de 28 de junho de 2007, que dispõe
sobre o Plano Diretor deste
Município, e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, nos termos do que prevê a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Esta Lei Complementar introduz alterações na Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município.

Art. 2º. A Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 70.....

.....
.....

§3º Todo condomínio deverá apresentar o arruamento próprio com ruas possuindo dimensões mínimas de 7 m (sete metros) e calçadas com, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), além de área de lazer na proporção de 2 m² (dois metros quadrados) para cada unidade individual.

.....”
Art. 80

.....
§1º As vias resultantes do parcelamento não poderão ter larguras menores que 10 m (dez metros), aí compreendidas as calçadas, que deverão ter, no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

.....”

Art. 3º. Fica alterado o mapa 01 do anexo 02 da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o macrozoneamento do território municipal, delimitando nova zona de expansão urbana, de acordo com o disposto em seus artigos 28 e 30, conforme mapa e planta de imóvel georeferenciado em anexo.

Art. 4º Fica alterado o mapa 03 do anexo 02 da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre as áreas de aplicação dos instrumentos de política urbana no território municipal, delimitando nova área especial de interesse social (AEIS), de acordo com o disposto em seu artigo 38, para inclusão do povoado de Laranjeiras dos Cosmes, conforme mapa e planta de imóvel georeferenciado em anexo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 5º Fica alterado o mapa 05 do anexo 02 da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre as áreas de preservação ambiental e de interesse agroindustrial no território municipal, delimitando nova área especial de interesse social (AEIS), de acordo com o disposto em seus artigos 35 e 37, para inclusão do povoado de Laranjeiras dos Cosmes, conforme mapa e planta de imóvel georeferenciado em anexo.

Art. 6º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º. Revogam-se as disposições em contrário.

São José de Mipibu/RN, 23 de junho de 2010.

NORMA FERREIRA CALDAS
Prefeita Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
GABINETE DA PREFEITA**

Rua 26 de julho, nº 08, centro, São José de Mipibu/RN
Fone (0XX84) 3273-2514 – CEP 59.162-000
CNPJ 08.365.850/0001-03

Lei Complementar nº 013/2011-GP/PMSJM

Altera a Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, nos termos do que prevê a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. O §1º e o §3º do artigo 63 da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 63. ... (omissis)

§ 1º. Caso não haja abertura lateral, a edificação poderá:

I – ser colada em uma das vias laterais;

II – em não havendo divisa lateral, ser colada em uma das divisas dos fundos.

§ 2º ... (omissis)

§3º Para o pavimento superior, o recuo lateral será de 1,50 m (um metro e meio) acima do 2º pavimento acrescenta-se a fórmula de $H/5$, onde H representa a altura do prédio contado do nível do solo natural até o ponto mais alto da edificação, excetuando-se caixas d’água e casas de máquina.”

Art. 2º. A Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, passa a vigorar acrescida do artigo 72-A com a seguinte redação:

“Art. 72-A. Os condomínios horizontais, localizados na Zona Adensável, devem observar a fração ideal mínima de terreno de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) por unidade habitacional, desde que apresentem espaço coletivo, destinado à recreação, com área correspondente a 8,00 m² (oito metros) por unidade habitacional.”

Art. 3º. A Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, passa a vigorar acrescida do artigo 80-A com a seguinte redação:

“Art. 80-A. Os condomínios horizontais, desmembramentos ou condomínios verticais licenciados em gleba superior a 10.000 m² (dez mil metros



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

quadrados) devem destinar 5% (cinco por cento) do total da área ao Município para implantação de equipamentos públicos e área verde.”

Art. 4º. O *caput* do artigo 83 da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 83.** O interessado poderá elaborar o plano de arruamento e de loteamento, que deverá ser apresentado em 4 (quatro) cópias, podendo ser uma em papel vegetal compilativo, e, no mínimo uma em arquivo DWG em meio digital, todas assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por profissional habilitado com os seguintes documentos:”

Art. 5º. O artigo 85 da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, passa a vigorar com alteração nas redações do seu *caput* e inciso IX, além da inserção dos parágrafos 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º, na forma seguinte:

“Art. 85. Na implantação de loteamento dever-se-á observar quanto às obras de infra-estrutura mínima, a serem promovidas às expensas do proprietário, os seguintes serviços:

I - ... (*omissis*);

...

IX – quando possível, a juízo da respectiva concessionária, execução da rede de esgotos sanitários, devendo o local definido para o despejo dos efluentes prever acesso direto à via, para possibilitar a manutenção pelo órgão competente da Administração Municipal ou concessionária autorizada a prestar esse serviço.

§1º ... (*omissis*).

...

§3º Os desmembramentos com mais de 10 (dez) lotes se obrigam a cumprir todas as exigências de instalação de infra-estrutura definidas no inciso VII deste artigo.

§4º Na implantação do loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente protegida pela legislação florestal e a adequação às características da topografia, não se permitindo grandes movimentos de terra, cortes e aterros que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região, bem como a hidrografia do terreno.

§5º No Termo de Compromisso a ser assinado pelo loteador para aprovação do projeto de loteamento, deverá ser estabelecido um cronograma para a execução das obras de infra-estrutura mínimas requeridas no *caput* deste artigo, aprovado por órgãos técnicos municipais e acompanhado de competente instrumento de garantia exigida por esta Lei, para a execução das obras.

§6º O Termo de Compromisso, como ato administrativo negociado decorrente da concertação entre o Município e o loteador se constituirá em título executivo extrajudicial, na forma do Código de Processo Civil, no qual constará obrigatoriamente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIÇIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

I – expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;

II – indicação e comprovante da modalidade de prestação de garantia; na hipótese de garantia hipotecária, indicar a numeração das quadras e lotes gravados;

III – indicação das áreas públicas;

IV – indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuar-las não podendo exceder a 02 (dois) anos.

§7º Estando o terreno gravado de ônus real, o Termo de Compromisso conterá as estipulações feitas pelo respectivo titular e será por este assinado.

§8º O projeto de loteamento aprovado deverá ser implantado, obrigatoriamente, com as obras de infra-estrutura mínimas, executadas às expensas do proprietário, a ser fiscalizado pelos órgãos técnicos municipais, no prazo definido no cronograma de execução contido no Termo de Compromisso, e que não poderá extrapolar o prazo máximo de 02 (dois) anos, sob pena de caducidade da licença, podendo ser renovada, uma única vez, à critério da Administração Municipal através de pedido fundamentado, por um prazo máximo de 01 (um) ano, mediante pagamento de taxa correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da licença.”

Art. 6º. A Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, passa a vigorar acrescida do artigo 85-A, na forma seguinte:

“**Art. 85-A.** A execução das obras de infra-estrutura mínima constante do projeto de loteamento deverá ser garantida pelo empreendedor, confiando ao Município o valor a elas correspondente através da caução de lotes equivalente a 30% (trinta por cento) do total dos lotes do loteamento, que ficarão clausulados de inalienabilidade e impenhorabilidade, devendo tal circunstância constar no respectivo alvará de licença, e averbados, no ato de registro do loteamento ou desmembramento, no cartório de imóveis competente.”

§ 1º. À critério do Poder Executivo, as garantias previstas no *caput* poderão ser liberadas parcialmente, na medida que as obras de execução da infra-estrutura mínima constante do projeto de loteamento forem sendo executadas, por etapa, pelo proprietário e pelas concessionárias de água, esgoto e energia, e recebidas pelo Município, desde que tal circunstância conste no cronograma aprovado pela Município, podendo, nessa hipótese, a aceitação e oficialização ser feita em relação às partes do loteamento já beneficiadas.

§2º Uma vez aceito pelo Município o loteamento ou desmembramento após a constatação da realização das obras previstas, conforme projetos aprovados, os lotes caucionados serão liberados ou no caso de já ter havido a liberação parcial, serão liberados os lotes ainda caucionados, sendo expedida a certidão de desembargo dos lotes caucionados para averbação pelo cartório de imóveis competente.

§3º É vedada a venda dos lotes caucionados antes do registro do desembargo emitido pelo Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

§4º Ocorrendo a caducidade da licença para loteamento ou desmembramento, nos termos definidos no § 8º do artigo 85 desta Lei, sem que os lotes tenham sido vendidos, o projeto fica impedido de ser executado, podendo ser solicitada pelo proprietário a emissão do desembargo dos lotes caucionados.

§5º Em caso de descumprimento da execução da infra-estrutura mínima constante do projeto de loteamento dentro do prazo definido na licença, ocorrida a venda de lotes, os lotes caucionados passarão ao domínio do Município pelo só fato da extinção do prazo, ficando o Município obrigado a executar os serviços a cargo do loteador.

§6º Constatado que o custo dos serviços é superior ao valor dos lotes, o Município cobrará do loteador, pela via judicial, os valores necessários à complementação dos custos das obras, caso haja defasagem entre esses e o valor dos lotes caucionados.”

Art. 7º. O artigo 86 da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 86. Concluídos os serviços a cargo do loteador, total ou parcialmente, na forma disposta no artigo 85, fica ele obrigado a solicitar ao órgão competente do Município que seja efetuada vistoria para aceitação do arruamento e do loteamento e da consequente oficialização das vias e logradouros.”

Art. 8º. O Poder Executivo Municipal fará republicar a Lei Complementar Municipal nº 008/2010 com as presentes alterações.

Art. 9º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

São José de Mipibu/RN, 18 de outubro de 2011.

NORMA FERREIRA CALDAS
Prefeita Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
GABINETE DO PREFEITO**

Rua 26 de julho, nº 08, centro, São José de Mipibu/RN
Fone (0XX84) 3273-2514 – CEP 59.162-000
CNPJ 08.365.850/0001-03

Lei Complementar nº 032/2014-GP/PMSJM

Altera a Lei Complementar nº 006,
de 28 de junho de 2007, que dispõe
sobre o Plano Diretor deste
Município, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, nos termos do que prevê a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Esta Lei Complementar introduz alterações na Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município.

Art. 2º. O §3º do art. 70 e art. 72-A da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, passa a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 70... (omissis)

§1º... (omissis)

§2º... (omissis)

§3º - A. Todo condomínio deverá apresentar o arruamento próprio com ruas possuindo dimensões mínimas de 7 m (sete metros) e calçadas com no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), além de área de lazer na proporção de 8 m² (dois metros quadrados) para cada unidade individual. (*Redação da Lei complementar Nº..*)”

Art. 3º. O artigo 72-A, da Lei complementar nº 006 de 28 de junho de 2007, que dispõe o plano diretor desse Município, passa a ter a seguinte redação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBÚ PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

“Art 72-A. Os condomínios horizontais de lotes independentes, sem edificações, localizados na *Zonas Adensáveis*, devem observar a fração ideal mínima de terreno de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) por unidade habitacional.

Art. 4º A lei Complementar nº 006 de 28 de junho de 2007, que dispõe o plano diretor desse Município, passa a vigorar acrescida do parágrafo 1º do artigo 72-A na forma seguinte:

§1º Os condomínios devem apresentar espaço coletivo, destinado à recreação, com área mínima de 8,00 m² (oito metros) por unidade habitacional. (*Redação da Lei complementar N°*)

Art.5º O Poder Executivo Municipal fará republicar a Lei Complementar Municipal nº06/2007 com as presentes alterações.

Art.6º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º. Revogam-se as disposições em contrário.

São José de Mipibú/RN, 02 de Setembro de 2014.

Arlindo Duarte Dantas
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
GABINETE DO PREFEITO**

Rua 26 de julho, nº 08, centro, São José de Mipibu/RN
Fone (0XX84) 3273-2514 – CEP 59.162-000
CNPJ 08.365.850/0001-03

Lei Complementar nº 036/2014-GP/PMSJM

Altera a Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, e a Lei Complementar 032/2014, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, nos termos do que prevê a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. O artigo 72-A, da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, alterado pela Lei Complementar 032/2014, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, passa a ter a seguinte redação.

“Art. 72-A. Os condomínios horizontais de lotes independentes, sem edificações, localizados nas *Zonas Adensáveis*, devem observar a fração ideal mínima de terreno de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) por unidade habitacional, com exceção dos condomínios aeronáuticos que deveram observar a fração ideal mínima de terreno de 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) por unidade habitacional”.

Art. 2º. Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário.

São José de Mipibú/RN, 18 de dezembro de 2014.

Arlindo Duarte Dantas
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
GABINETE DO PREFEITO**

Rua 26 de julho, nº 08, centro, São José de Mipibu/RN
Fone (0XX84) 3273-2514 – CEP 59.162-000
CNPJ 08.365.850/0001-03

Lei Complementar nº 042/2015-GP/PMSJM

Altera a Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, nos termos do que prevê a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Esta Lei Complementar introduz alterações na Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município.

Art. 2º. O §4º do art. 70 da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, passa a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 70... (omissis)

§4º Os condomínios com um único acesso de entrada deverão conter guarita e casa de lixo na parte frontal dos mesmos, nos demais condomínios com acessos diretos às unidades habitacionais serão exigidos apenas casa de lixo na parte frontal destes.

Art. 3º. O Poder Executivo Municipal fará republicar a Lei Complementar Municipal nº 06/2007 com as presentes alterações.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário.

São José de Mipibú/RN, 20 de Maio de 2015.

Arlindo Dantas
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
GABINETE DO PREFEITO**

Rua 26 de julho, nº 08, centro, São José de Mipibu/RN
Fone (0XX84) 3273-2514 – CEP 59.162-000
CNPJ 08.365.850/0001-03

Lei Complementar nº 043/2015-GP/PMSJM

Altera a Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, nos termos do que prevê a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Esta Lei Complementar introduz alterações na Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município.

Art. 2º. O §1º e §2º do art. 82 da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, passa a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 82... (omissis)

§1º O comprimento das quadras nos novos loteamentos, não poderá ser superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros), com exceção dos condomínios aeronáuticos, que poderão ser ampliadas e/ou alterados por questões técnicas de segurança na aviação civil.

§2º As quadras com mais de 150 m (cento e cinquenta metros) de comprimento serão divididas ao meio por passagem, via de circulação de pedestres ou vielas sanitárias com largura não inferior a 7 m (sete metros), com exceção dos condomínios aeronáuticos, que serão dispensados por questões técnicas dessas passagens.

Art. 3º. A Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe o plano diretor desse Município, passa a vigorar acrescida do parágrafo 6º e 7º do artigo 70 na forma seguinte:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

“Art. 70... (omissis)

§6º Os índices urbanísticos para condomínios aeronáuticos deverão atender o disposto no Anexo 01, Quadro 09 em anexo.

§7º Nos condomínios aeronáuticos, as faixas de pista para taxiamento das aeronaves são consideradas vias de acesso aos lotes, sendo utilizadas exclusivamente pelos proprietários, pelas aeronaves, helicópteros e congêneres, sendo facultada a implantação de calçadas.

Art. 4º. O Poder Executivo Municipal fará republicar a Lei Complementar Municipal nº 06/2007 com as presentes alterações.

Art. 5º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º. Revogam-se as disposições em contrário.

São José de Mipibú/RN, 20 de Maio de 2015.

Arlindo Dantas
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU
GABINETE DO PREFEITO**

Rua 26 de julho, nº 08, centro, São José de Mipibu/RN
Fone (0XX84) 3273-2514 – CEP 59.162-000
CNPJ 08.365.850/0001-03

Lei Complementar nº 045/2015-GP/PMSJM

Ementa: Altera a Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, nos termos do que prevê a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Esta Lei Complementar introduz alterações na Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor deste Município.

Art. 2º. Ficam revogados os parágrafos §2º e §3º do **Art. 82**, da Lei Complementar nº 006, de 28 de junho de 2007

Art. 3º. O Poder Executivo Municipal fará republicar a Lei Complementar Municipal nº 06/2007 com as presentes alterações.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário.

São José de Mipibú/RN, 23 de Dezembro de 2015.

Arlindo Dantas
Prefeito Municipal