



PREFEITURA DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

LEI Nº 3.252

DE 29 DE DEZEMBRO DE 1992

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE SÃO LUÍS, Capital do Estado do Maranhão.

Faço saber a todos os seus habitantes que a Câmara Municipal de São. Luís decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Fica instituído o Plano Diretor do Município de São Luís, como instrumento normativo e orientador dos processos de transformação urbana, nos seus aspectos políticos, sociais, físico-ambientais e administrativos, prevendo instrumentos para a sua implantação e execução.

Art. 2º - Plano Diretor é o instrumento básico e regulador de um processo de planejamento municipal para implantação da política de desenvolvimento urbano, norteando a ação dos agentes públicos e privados, através dos objetivos, diretrizes, instrumentos e disposições gerais apresentados nesta Lei.

Parágrafo único - As Leis de Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Plurianual de Investimento e do Orçamento Anual observarão as diretrizes e o Plano Diretor.

Art. 3º - Para efeito desta Lei, ficam entendidas as seguintes definições:

- I. **POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO** - Conjunto de objetivos e diretrizes para orientar a ação governamental relativa à distribuição da população e das atividades urbanas no território, definindo as propriedades respectivas, tendo em vista ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar da população.
- II. **FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE** - Função que deve cumprir a cidade para assegurar as condições gerais para o desenvolvimento da produção, do comércio e dos serviços e, particularmente, para a plena realização dos direitos dos cidadãos, como o direito à saúde, ao saneamento básico, à infraestrutura urbana, à educação, ao trabalho e à moradia, ao transporte coletivo, à segurança, à informação, ao lazer, ao ambiente saudável e à participação no planejamento.
- III. **FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA** - Aquela que é atendida quando o uso e ocupação da propriedade urbana respondem às exigências fundamentais da sociedade, consolidadas nas diretrizes do Plano Diretor, em conformidade com os dispositivos de instrumentação legal decorrente.

Art. 4º - A infra-estrutura urbana inclui: os sistemas de abastecimento d'água e esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia e iluminação pública, comunicações e sistema viário, prevendo a execução das diversas instalações e sua interferência na ordenação do espaço.

Art. 5º - Os equipamentos sociais e serviços urbanos relacionam-se com a programação de atendimento à população, considerando sua distribuição no território e condições de acessibilidade, nos setores de saúde, habitação de interesse social, educação e cultura, lazer, atividades comunitárias e outros, cuja localização prende-se às disposições gerais sobre Parcelamento do Solo.

Parágrafo Único - Os serviços urbanos incluem a limpeza pública, o transporte coletivo, a defesa civil e segurança pública, prevenção e combate a incêndios, assistência social, telecomunicações e serviço postal.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 6º - Entende-se por ambiente saudável o convívio de todos os seres vivos, vegetais e animais e o meio físico que lhes serve de substrato, livres de quaisquer tipos de poluição - das águas, da atmosfera, do solo, sonora, visual, radioativa e pelo uso de defensivos.

TÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 7º - Para efeito desta Lei, objetivos compreendem os padrões de qualidade a serem atingidos pelo Plano Diretor, relativamente às Funções Sociais da Propriedade Urbana, da Cidade e à Política de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - O Plano Diretor fixa objetivos políticos, sociais, físico-ambientais e administrativos, que orientarão o desenvolvimento do Município.

Art. 8º - Constituem objetivos políticos:

- I. A participação dos cidadãos nas decisões de agentes públicos e privados que afetam a organização do espaço, a prestação de serviços públicos e a qualidade do ambiente urbano;
- II. A transparência da ação do governo e a ampliação do acesso à informação por parte da população;
- III. A desconcentração do poder político e a descentralização dos serviços públicos;
- IV. A melhoria da qualidade de vida na cidade e a redução das desigualdades entre suas regiões;
- V. A eliminação do déficit de infra-estrutura, equipamentos sociais e serviços urbanos que atinjam, de modo especial, a população de baixa renda;
- VI. As transformações urbanas pela atuação conjunta do setor público e do setor privado;
- VII. O incentivo e a organização de debates, especialmente sobre problemas da cidade e da vida urbana;
- VIII. A coibição da especulação imobiliária.

Art. 9º - Constituem objetivos sociais:

- I. A melhoria das condições de habitação da população de baixa renda;
- II. A preservação da saúde e a garantia do atendimento, nos serviços de saúde, a todos os cidadãos e o amparo integrado ao menor carente;
- III. A ampliação da escolarização da população e a melhoria de qualidade dos ensinos Pré-escolar e do Primeiro Grau, objetivando a eliminação do analfabetismo em São Luís;
- IV. A melhoria das condições de alimentação da população carente;
- V. O estímulo à participação da iniciativa privada em projetos de resgate do débito social;
- VI. A ampliação e a descentralização dos equipamentos destinados ao esporte, à cultura e ao lazer, e a garantia de seu uso pela população;
- VII. A melhoria do transporte coletivo, garantindo aos usuários maior cobertura, frequência, pontualidade, segurança, conforto e tarifa justa;
- VIII. A provisão de facilidades aos cidadãos idosos, na fruição da cidade, em seus equipamentos públicos e em seus serviços;
- IX. A segurança do pedestre na sua locomoção;
- X. A contribuição à maior segurança da integridade física e do patrimônio dos cidadãos; XI - A preservação do patrimônio público;
- XI. O aperfeiçoamento dos critérios de limpeza da cidade, da conceituação do lixo e de sua destinação.

Art. 10 - Constituem objetivos físico-ambientais:

- I. A preservação dos recursos naturais do sítio urbano, evitando a erosão do solo, melhorando a drenagem dos fundos de vale e córregos, protegendo os mananciais hídricos e eliminando a poluição das águas e do ar;
- II. A garantia dos padrões de qualidade ambiental que estimulem o uso dos recursos existentes;



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

- III. A preservação e melhoria da paisagem, conservando, para este fim, os recursos naturais, os espaços urbanos e os edifícios considerados patrimônio histórico-cultural, bem como as edificações ou mobiliário urbano, consagrados pela população como referências urbanas;
- IV. A indução da ocupação do solo, de modo a conservar os recursos naturais e a obter um desenvolvimento harmônico da cidade;
- V. O equilíbrio das áreas destinadas ao uso coletivo e áreas verdes, como condição ao adensamento e à eventual verticalização de bairros;
- VI. A identificação de áreas para garantir e ampliar a sua função polarizadora de comércio e serviços;
- VII. A recuperação de áreas urbanas em processo de deterioração;
- VIII. A garantia e ampliação de acesso a todos os pontos do Município, a redução dos trajetos e dos tempos de deslocamento; e, bem assim, o aumento da capacidade e das alternativas viárias para o transporte coletivo e para o tráfego em geral.

Art. 11 - Constituem objetivos administrativos:

- I. A ampliação da eficiência social dos serviços públicos;
- II. A obtenção de recursos financeiros que permitam resgatar o déficit de equipamentos sociais e de serviços;
- III. A ampliação do plano integrado da ação municipal;
- IV. A descentralização gradual e contínua dos serviços públicos;
- V. A participação do Município nos benefícios decorrentes da valorização imobiliária, resultante dos investimentos públicos realizados.

TÍTULO III DAS DIRETRIZES

Art. 12 - Para efeito e cumprimento desta Lei, são Diretrizes o conjunto de instrumentos ou indicações para se tratar e levar a termo o Plano Diretor, tendo em vista o atendimento das Funções Sociais da Propriedade Urbana, da Cidade e à Política de Desenvolvimento Urbano.

Art. 13 - Os objetivos deste Plano Diretor serão alcançados mediante obras, serviços ou normas que obedeçam às suas diretrizes sociais, físico-ambientais e político-administrativas.

Art. 14 - Constituem Diretrizes Sociais:

- I. A elaboração de política imobiliária que garanta espaço urbano para a população de baixa renda, evitando sua periferização;
- II. A construção de habitações de interesse social em áreas próximas a regiões já atendidas por redes de infraestrutura;
- III. O apoio às formas alternativas de obtenção de moradia pela população, mediante aquisição, locação ou autoconstrução;
- IV. A eliminação de casos de má condição habitacional, com a elaboração de programas de erradicação ou de melhoria de favelas, cortiços ou palafitas;
- V. A integração de órgãos públicos e da iniciativa privada em programas de alimentação e de atendimento da criança até 06 (seis) anos de idade;
- VI. O aumento do número de creches e o aperfeiçoamento dos seus padrões de construção e operação, com diversificação das formas de atendimento;
- VII. A seguridade da oferta de ensino básico à totalidade da população, resgatando a qualidade do ensino, orientado no sentido da formação da cidadania e da capacidade laborativa, diminuindo assim o analfabetismo no Município;
- VIII. A ampliação da rede Pré-escolar, localizando suas unidades próximas às escolas de Primeiro Grau, nos bairros mais carentes;
- IX. O estímulo à produção de alimentos no Município e a ampliação dos programas de comercialização, com o objetivo de evitar sucessivas e onerosas intermediações;



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

- X. A elaboração de programas culturais e esportivos que valorizem a atuação e a produção cultural dos cidadãos, normalmente dos adolescentes, em cada bairro;
- XI. A elaboração e a manutenção de programas de atividades produtivas e de lazer, destinadas a cidadãos idosos;
- XII. A provisão de equipamentos sociais e de mobiliário urbano, adequados aos deficientes físicos;
- XIII. A unificação do sistema de saúde, visando a nacionalidade e eficiência de suas ações, hierarquizando-se o atendimento e garantindo sua universalidade em todos os níveis de demanda e conseqüente diminuição da mortalidade infantil no Município.
- XIV. O equilíbrio do número de unidades básicas de saúde e de leitos hospitalares, distribuindo-os segundo padrões dignos de atendimento;
- XV. A complementação da integração operacional do Município com o Estado e com esferas federais no setor de atendimento médico;
- XVI. A implantação de equipamentos e/ou sistemas auxiliares de segurança aos cidadãos, em cada bairro;
- XVII. A implantação e complementação de sistema de guarda do Patrimônio Público Municipal;
- XVIII. A difusão de informação sobre os benefícios e oportunidades oferecidas pela Cidade;
- XIX. A implantação de programas permanentes de educação de trânsito e educação ambiental.

Art. 15 - Constituem Diretrizes Físico-Ambientais:

- I. A reciclagem do lixo e sua utilização como insumo energético e na reconstrução da topografia;
- II. A coibição de loteamento em áreas de alta declividade e de solo inadequado, assim como em áreas de preservação ambiental;
- III. A preservação, ao máximo, da permeabilidade natural dos fundos de vales e a prevenção, contra a erosão, das cabeceiras dos córregos;
- IV. A implementação da política de drenagem da cidade e de combate às inundações;
- V. A elaboração de política de criação e de implantação de parques e áreas verdes, de promoção de ajardinamento e de arborização de áreas públicas, bem como de seu incentivo nas áreas privadas;
- VI. A elaboração de implantação de projetos de vias de interligação de corredores entre bairros e na periferia;
- VII. O complemento da malha viária, de modo a possibilitar a ligação entre domicílio, pólos de empregos e pólos prestadores de serviços;
- VIII. O complemento da interligação intermodal de transporte e a implantação de linhas-tronco, conectadas em estações de transbordo com linhas alimentadoras;
- IX. A implantação de integração física e da integração tarifária do sistema de transporte coletivo;
 - X. A seleção de corredores preferenciais para o transporte de carga, de áreas de estacionamento de caminhões e de terminais para carregamento;
- XI. A criação de setor administrativo para o controle ambiental de áreas públicas;
- XII. A ampliação e adequação da administração municipal, com vistas ao estímulo da produção primária e ao abastecimento da população;
- XIII. A obtenção de instrumentos legais para conter a urbanização prematura da periferia, assim como para constituir Reserva Urbana de terras destinadas à utilização pelo Poder Público Municipal em interesses coletivos da cidade;
- XIV. A elaboração de normas que viabilizem a preservação de bens culturais, de vegetação significativa e das referências urbanas;
- XV. A implantação de praças de serviços, contendo equipamentos sociais e espaços livres, como, meio de acelerar e reforçar a constituição de pólos de atração em bairros;
- XVI. A implantação de Operações Urbanas, entendidas como inversões conjuntas dos setores privado e público, destinadas a produzir transformações urbanas localizadas;
- XVII. A utilização de mecanismos tributários e de incentivos urbanísticos para estimular a utilização de terrenos desocupados em áreas dotadas de infra-estrutura urbana.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 16 - Constituem Diretrizes Político-Administrativas:

- I. A modernização dos procedimentos burocráticos e a ampliação de sua informação ao cidadão;
- II. A modernização de métodos de avaliação interna e pelo usuário, da eficácia e da eficiência dos serviços públicos;
- III. Constante treinamento e atualização técnica dos recursos humanos do Município;
- IV. A redução dos custos de urbanização e a busca de alternativas que aumentem a receita do Município;
- V. A obtenção de maior transferência de recursos para o Município, através de alterações da Legislação Tributária;
- VI. O reforço das atribuições de coordenação do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana;
- VII. A criação de Conselhos de Participação da Sociedade Civil em todos os setores administrativos e em todas as regiões da cidade;
- VIII. A ampliação do fornecimento de dados, dentro de um processo permanente de informação aos cidadãos, divulgando projetos e programas.

Art. 17 - Constituem Diretrizes Gerais do Plano Diretor a promoção de políticas setoriais para o Meio Ambiente, Patrimônio Cultural, Habitação, Transporte, Serviços Urbanos e Equipamentos Sociais, Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico e Administração do Patrimônio Municipal.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS

Art. 18 - Para cumprimento e efeito desta Lei, instrumentos formam o conjunto de documentos legais, técnicos, orçamentários, financeiros e administrativos, de forma a integrar os programas, orçamentos e investimentos do Município com as Diretrizes do Plano Diretor, viabilizando sua implantação.

Art. 19 - Na aplicação do Plano Diretor serão utilizados, sem prejuízo de outros previstos na Legislação Municipal, Estadual e Federal, instrumentos de caráter institucional, jurídico, tributário e financeiro, urbanístico e de caráter administrativo, a saber:

I - De Caráter Institucional:

- a) Órgãos municipais voltados para assuntos de interesse de: abastecimento de gêneros alimentícios, ação comunitária, agricultura e pecuária, habitação, ciência e tecnologia, controle administrativo, controle de terras, cultura, drenagem, economia, educação, jurídico, limpeza, meio ambiente, obras, patrimônio cultural, previdência social, saúde, serviços urbanos, trânsito, transportes, tributação, turismo e urbanismo;
- b) Instituto de Planejamento Municipal de São Luís;
- c) Instituto Municipal de Controle Ambiental;
- d) Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Histórico;
- e) Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- f) Conselho Municipal de Educação; g) - Conselho Municipal de Saúde;
- g) Conselho Municipal de Defesa da Criança, do Adolescente e do Idoso;
- h) Conselho Municipal da Mulher;
- i) Conselho Municipal de Combate a Entorpecentes;
- j) Conselho Municipal de Comércio Ambulante;
- k) Conselho Municipal de Proteção ao Idoso;
- l) Conselho Municipal Comunitário de Defesa do Cidadão;
- m) Conselho Municipal das Escolas Comunitárias;
- n) Conselho de Planejamento Urbano.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

II - De Caráter Jurídico:

- a) Desapropriação;
- b) Servidão administrativa;
- c) Tombamento de bens;
- d) Direito Real de Concessão de Uso
- e) Direito de Superfície;
- f) Direito de Preempção;
- g) Usucapião especial de imóvel urbano.

III - De Caráter Tributário e Financeiro:

- a) Fundo de Preservação e Revitalização do Patrimônio e Cultura da Cidade de São Luís;
- b) Fundos dos respectivos conselhos citados nas alíneas e, j, g, h, i, j, k, l e m desta Lei, em conformidade com o parágrafo 3º, do Art. 9º das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Município de São Luís;
- c) Taxas e tarifas diferenciadas em função de projetos de interesse social e econômico;
- d) Contribuição de melhoria;
- e) Contribuição e benefícios fiscais e financeiros;
- f) Código Tributário.

IV - De Caráter Urbanístico:

- a) Parcelamento do solo;
- b) Zoneamento, uso e ocupação do solo;
- c) Código de obras e edificações;
- d) Código de posturas;
- e) Reurbanização consorciada;
- f) Urbanização consorciada;
- g) Operações urbanas;
- h) Transferência do direito de construir;
- i) Parcelamento, remembramento, edificação ou utilização compulsórios.

V - De Caráter Administrativo:

- a) Regularização fundiária;
- b) Reserva de terras para utilização pública.

Art. 20 - Os Conselhos Municipais são órgãos consultivos e de assessoria do Poder Executivo, corria atribuições de analisar e propor medidas de concretização dos programas e políticas setoriais definidos neste Plano Diretor, bem como verificar-lhes a execução, observados os Objetivos e Diretrizes nele estabelecidos.

§ 1º - Os conselhos terão composição paritária entre representantes do Poder Público e da sociedade.

§ 2º - Os conselhos previstos nesta Lei deverão ser regulamentados após a aprovação deste Plano Diretor.

§ 3º - A desapropriação, a servidão administrativa, o tombamento de bens e o direito real de concessão de uso regem-se pela legislação que lhes é própria.

Art. 22 - No Direito de Superfície, o proprietário de terreno urbano pode conceder a outrem, de forma gratuita ou onerosa, por tempo determinado ou indeterminado, o direito de construir ou plantar, mediante escritura pública, devidamente registrada no Cartório ou Registro de Imóveis, adquirindo o concessionário a propriedade da construção ou plantação.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 23 - O Município exercerá o Direito de Preempção nos termos da Legislação Federal, para atender às seguintes finalidades:

- I. Realização de programas habitacionais;
- II. Criação de áreas públicas de lazer;
- III. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. Constituição de reserva urbana de terras;
- V. Ordenação e direcionamento da expansão urbana;
- VI. Constituição de áreas de preservação ecológica e paisagística;
- VII. Regularização fundiária.

Art. 24 - O usucapião de que trata o Art. 183 da Constituição Federal não incidirá nas áreas de domínio público e nas de preservação ambiental e cultural.

Art. 25 - Os fundos municipais, previstos nesta Lei, terão natureza contábil-financeira, sem personalidade jurídica.

§ 1º - São recursos dos fundos municipais, entre outros:

- a) Dotações orçamentárias;
- b) As receitas decorrentes da aplicação de instrumentos previstos nesta Lei;
- c) O produto de operações de crédito celebrados com organismos nacionais e internacionais;
- d) As subvenções, contribuições, transferências e participações do Município em convênios, consórcios e contratos relativos ao desenvolvimento urbano;
- e) As doações públicas e privadas;
- f) O resultado da aplicação de seus recursos;
- g) As receitas decorrentes da cobrança de multas, por infração à Legislação Municipal, Estadual ou Federal, relativa à Legislação Urbanística e Ambiental.

§ 2º - Os recursos dos fundos municipais serão destinados ao planejamento, execução e fiscalização dos objetivos, programas e projetos definidos nesta Lei, ficando vedada a sua aplicação para pagamento de despesas de pessoal de administração direta, indireta ou fundacional.

§ 3º - Os fundos municipais previstos nesta Lei deverão ser regulamentados ainda na atual gestão administrativa, quando da aprovação deste Plano Diretor.

Art. 26 - Leis municipais estabelecerão normas gerais de parcelamento, uso e ocupação do solo, obras e edificações, licenciamento e fiscalização de obras e edificações.

§ 1º - Os Objetivos e Diretrizes do Plano Diretor deverão, obrigatoriamente, nortear as adequações necessárias da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º - A Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá conter, no mínimo, normas gerais e objetivos para:

- a) Orientar e estimular o desenvolvimento urbano adequado ao Município;
- b) Minimizar a existência de conflitos entre áreas residenciais e outras atividades sociais e econômicas;
- c) Permitir o desenvolvimento racional e integrado do aglomerado urbano de São Luís;
- d) Assegurar concentração urbana equilibrada, mediante o controle de uso e o aproveitamento do solo.

§ 3º - O uso do solo será controlado pela definição de zonas, de acordo com a adequação ou a predominância em cada zona, de uso residencial, turístico, administrativo, central, preservação, histórico, de interesse social, industrial e corredores de serviços e comércio.

§ 4º - A ocupação do solo será controlada pelas definições de índices e parâmetros para o parcelamento da terra, a construção e a edificação.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 27 - As leis de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecerão os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Dimensões dos lotes,
- II. Dimensões e características técnicas dos logradouros, seu reconhecimento e arborização;
- III. Porcentagem e características gerais das áreas a serem destinadas ao uso público;
- IV. Áreas não edificáveis;
- V. Normas para vagas e estacionamento;
- VI. Recuos e afastamentos.

Art. 28 - O código de obras disporá sobre as obras públicas e privadas, de demolição, reforma, transformação de uso, modificação e construções.

Parágrafo único - A Lei conterá glossário e disposições sobre as seguintes matérias, dentre outras:

- I. Canteiro de obras;
- II. Edificações, conceituação e parâmetros externos para sua construção;
- III. Unidades, compartimentos e áreas comuns das edificações;
- IV. Grupamentos de edificações;
- V. Adequação das edificações ao seu uso por deficientes físicos;
- VI. Aproveitamento e conservação das edificações tombadas e preservadas.

Art. 29 - Na reurbanização consorciada, o Município, com base nos Objetivos, Diretrizes e programas específicos deste Plano Diretor, poderá declarar de interesse social para fins de desapropriação, a quem deve ou pode suprir com nova destinação de uso o imóvel urbano improdutivo, subutilizado, ou que não corresponde às necessidades de habitação ou trabalho da população.

§ 1º - O imóvel desapropriado, mediante prévia licitação, poderá ser objeto de venda, incorporação, concessão real de uso, locação ou outorga do Direito de Superfície a quem estiver em condições de dar-lhe a destinação social prevista no Plano Diretor.

§ 2º - O Poder Público poderá exigir, no Edital, que o licitante vencedor promova a desapropriação em nome da Administração e indenize o expropriado.

§ 3º - No Edital, o Poder Público estabelecerá as condições e os termos de ressarcimento do licitante vencedor, mediante a transferência de parte dos imóveis vinculados ao empreendimento.

Art. 30 - A urbanização consorciada será utilizada em empreendimentos conjuntos da iniciativa privada e dos poderes públicos Federal, Estadual e Municipal, sob a coordenação deste último, visando à integração e à divisão de competência e recursos para execução de projetos comuns.

Parágrafo único - A urbanização consorciada poderá ocorrer por iniciativa do poder ou através de proposta dos interessados, avaliando o interesse público da operação pela Secretaria Municipal de Urbanismo (Semur).

Art. 31 - Na operação urbana, o Executivo Municipal pode modificar a Área Total Máxima de Edificações (ATME) de terrenos particulares, a partir de propostas de seus proprietários, em troca de benefícios urbanos no Município.

Parágrafo único - Lei específica sobre o tema será apresentada pelo Executivo garantindo:

- I. Critérios econômicos de interesse coletivo;
- II. Respeito aos Objetivos e Diretrizes deste Plano Diretor;
- III. Garantias quanto à qualidade ambiental e paisagística do Município.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 32 - O Município promoverá a recuperação dos investimentos públicos, diretamente dos proprietários de imóveis urbanos, mediante contribuição de melhorias.

Art. 33 - Ficam estabelecidos estímulos nos tributos e nas taxas municipais, para a instalação de atividades turísticas, de micro, pequena e média empresas, grandes absorvedoras de mão-de-obra, empresas produtoras de alimentos e empresas que utilizem matéria-prima natural do Estado do Maranhão, segundo os Objetivos e Diretrizes previstos neste Plano Diretor.

Art. 34 - Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel considerado como de interesse do patrimônio histórico, artístico, turístico, arqueológico, paisagístico ou ecológico a executar, em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir ainda não exercido, previsto no Plano Diretor.

Art. 35 - O Poder Público, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: parcelamento, desapropriação ou edificação compulsória no prazo mínimo de 03 (três) anos, a contar da data de notificação da Prefeitura ao proprietário do imóvel, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 36 - As ações de regularização fundiária darão prioridade à população de baixa renda, com vistas à legislação da ocupação do solo, às dotações de equipamentos sociais e comunitários e ao apoio financeiro para acesso à terra.

§ 1º - São áreas de regularização fundiária as habitadas por população de baixa renda e que devem no interesse social, ser objeto de ações visando à regularização específica das atividades urbanísticas, prioritárias de equipamentos comunitários, bem como a legalização da ocupação do solo.

§ 2º - Os cartórios e órgãos públicos e privados deverão colaborar com o Município em suas ações de regularização fundiária, fornecendo, para tal, todas as informações necessárias.

Art. 37 - A reserva urbana de terras para utilização pública tem como objetivo fixar limites mínimos e máximos para a reserva, pelo Poder Público, de áreas destinadas à ordenação do território, à implantação dos equipamentos sociais e comunitários, de acesso a moradia e nos projetos de incorporação de novas áreas à estrutura urbana, imitando-se o Município em sua posse imediata.

Parágrafo único - Nos novos loteamentos com áreas abaixo relacionadas, serão consideradas reserva urbana:

Área	Reserva urbana
Até 3 ha.....	Isento
Até 15 ha.....	1%
Até 100 ha	2%
Acima de 100 ha	3%

TÍTULO V

DAS ÁREAS VERDES, ESPAÇOS LIVRES E PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

Art. 38 - A Política de Meio Ambiente visa prioritariamente à busca e à proteção da qualidade de vida, recuperação, preservação e/ou conservação das paisagens e dos recursos naturais e equipamentos ambientais do Município, em benefício das gerações atuais e futuras.

Art. 39 - O Município instituirá o sistema de gestão ambiental para a execução de sua Política de Meio Ambiente, vinculado ao Sistema de Planejamento e Gestão Urbana.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 40 - O Sistema de Gestão Ambiental compreenderá o Conselho Municipal de Meio Ambiente, seu Fundo correspondente ao órgão a ser criado por lei, que funcionará como órgão executivo e de suporte técnico-administrativo do sistema.

Parágrafo único - O órgão a ser criado, citado no caput deste artigo, exercerá o poder de política ambiental do Município.

Art. 41 - Serão objeto de atuação do Sistema Gestão Ambiental a fauna, a flora, o solo, o subsolo, a água, o ar e as obras, instalações e atividades que, potencial ou efetivamente, atuem como agentes modificadores dos ecossistemas naturais existentes no Município.

Art. 42 - Os espaços livres oriundos de parcelamento do solo, bem como outros bens de uso comum, exceto vias públicas, destinam-se prioritariamente à implantação de áreas verdes.

Art. 43 - São consideradas áreas verdes:

- I. Todos os parques públicos, praças, jardins e ainda as áreas remanescentes ligadas ao sistema viário;
- II. Todos os espaços e áreas livres de arruamentos existentes, bem como áreas livres de projetos a serem aprovados.

TÍTULO VI DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 44 - A política de valorização do Patrimônio Cultural do Município visa assegurar a proteção e disciplinar a preservação do acervo de bens existentes, cuja expressão tenha significado para o Patrimônio Cultural do Município de São Luís.

Parágrafo único - A proteção do patrimônio fica incorporada ao processo permanente de planejamento e ordenação do território.

Art. 45 - Fazem parte da política de valorização do Patrimônio Cultural do Município:

- I. Definição de critérios de intervenção para áreas de proteção e conjuntos urbanos de interesse;
- II. Elaboração de projetos e normas edilícias especiais para a reciclagem e recuperação dos conjuntos tombados ou bens tombados isoladamente;
- III. Inventário, classificação e cadastramento do patrimônio cultural e sua atualização permanente;
- IV. Definição de critérios para instalação de mobiliário urbano, de vinculação publicitária, anúncios indicativos, artefatos e equipamentos de uso público.

Art. 46 - Considera-se bem cultural passível de preservação aquele que atenda a alguma das seguintes exigências:

- a) Seja parte integrante de um conjunto de bens de valor cultural;
- b) Apresente características morfológicas e de ocupação típica de uma determinada época;
- c) Constitua-se em testemunho de uma das etapas da evolução histórica e arquitetônica da área na qual está inserido;
- d) Possua inequívoco valor afetivo coletivo ou constitua em marco na história da comunidade.

Art. 47 - O Poder Executivo encaminhará Projeto de Lei dispendo sobre o tombamento de bens culturais e sobre a criação de áreas de proteção aos bens tombados.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

TÍTULO VII DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 48 - A Política Habitacional do Município visa assegurar o direito social da moradia e reduzir o déficit habitacional, pela realização dos seguintes programas prioritários:

- I. Utilização racional do espaço através do controle institucional do solo urbano, reprimindo a ação especulativa sobre a terra, para garantir à população acesso a moradia com infra-estrutura urbana, transporte, equipamentos de educação, saúde, lazer e qualidade ambiental;
- II. Relocalização prioritária das populações assentadas em áreas de risco, com sua recuperação e utilização imediata e adequada;
- III. Urbanização e regularização fundiária de favelas e invasões, palafitas e loteamentos de baixa renda;
- IV. Implantação de lotes urbanizados e de moradias populares.

Parágrafo único - Os programas definidos neste artigo serão atendidos na Legislação Urbanística, Tributária e Orçamentária.

Art. 49 - O Executivo Municipal deverá desburocratizar o processo de regularização de habitações e obras em geral, simplificando as exigências administrativas para liberação de projetos aprovados, alvarás de construção e habite-se.

Art. 50 - Ficam instituídos incentivos fiscais nas taxas e tributos específicos para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZIS) para as habitações de baixa renda nelas construídas.

Art. 51 - A Política Habitacional será coordenada pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município e implicará a centralização do planejamento, do controle e do acompanhamento das ações definidas para a execução dos programas e projetos pertinentes, bem assim para a proposição de normas.

TÍTULO VIII DA POLÍTICA DE TRANSPORTE

Art. 52 - A Política de Transporte do Município dará prioridade absoluta ao transporte público de passageiros, priorizando:

- I. Promoção da melhoria dos sistemas viário, de circulação de veículos e de pedestres, de transporte de passageiros e de cargas, pela racionalização do Sistema de Transporte Rodoviário de Passageiros e da descentralização das atividades geradoras de tráfego, em harmonia com a proteção do meio ambiente, para assegurar um padrão a seus usuários.
- II. Estabelecimento de planejamento e de operação do Sistema de Transporte, de forma integrada aos sistemas Federal e Estadual;
- III. Democratização do Sistema Viário, com prioridade do seu uso para o transporte público coletivo rodoviário sobre o transporte individual, e integração de ambos através da implantação de áreas de estacionamento próximas aos terminais de transporte público de passageiros situados fora da área central da cidade;
- IV. Integração do Sistema de Transporte Rodoviário de Cargas aos terminais de cargas de grande porte e sua compatibilização com os programas de desenvolvimento aeroportuário, portuário e ferroviário, com racionalização das atividades de carga e descarga na cidade;
- V. Melhoria da qualidade de tráfego, com ênfase na fiscalização, operação, policiamento, educação e engenharia de tráfego,
- VI. Estabelecimento de política tarifária para os transportes públicos de passageiros, pela consideração do deslocamento e mão da viagem.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 53 - O Sistema de Transportes é constituído pelo subsistema viário, de circulação, de transporte público de passageiros e transporte de carga. A subdivisão não considera a modalidade de transporte.

§ 1º - O Sistema Viário compreende a malha viária física de uso público, que se divide em vias principais ou arteriais, coletoras, locais, especiais e exclusivas para ônibus, bicicletas e pedestres;

§ 2º - O subsistema de circulação compreende as funções das vias, seus equipamentos e sinalização. Esta última se classifica em gráfica (horizontal e vertical) e semaforica, incluindo esquemas especiais de trânsito;

§ 3º - O subsistema de transporte público de passageiros compreende as linhas, os veículos e os equipamentos, as ligações complementares e as unidades de conexão modal e intermodal constituídas por terminais, estações, pontos de embarque e desembarque e estacionamentos integrados;

§ 4º - O subsistema de transporte de cargas compreende as rotas, os veículos, os pontos de carga e descarga, os terminais públicos e privados.

Art. 54 - O Poder Executivo elaborará Plano Municipal Integrado de Transporte, de caráter geral, e planos de Circulação e Sistema Viário, de caráter local.

Art. 55 - O Plano Municipal Integrado de Transportes será elaborado com a colaboração dos órgãos competentes do Estado e da União e contemplará as modalidades de transporte urbano e soluções de curto, médio e longo prazos.

Art. 56 - O Plano Municipal Integrado de Transportes disporá de uma base de informações sobre transportes, compreendendo os seguintes planos setoriais:

- I. Plano de Circulação Viário;
- II. Plano de Terminais de Transportes de Passageiros;
- III. Plano de Estacionamento de Veículos;
- IV. Plano de Ciclovias, Bicicletas e vias de Pedestres;
- V. Plano de Transportes de Cargas e de Terminais Multimodais;
- VI. Plano de Ação para Situações de Emergência;
- VII. Plano de Ação de Eventos Especiais.

Parágrafo único - A base de informações sobre transportes constituirá o conjunto dos estudos, pesquisas e dados necessários à atualização permanente deste Plano Diretor.

TÍTULO IX

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIENTIFICO E TECNOLÓGICO

Art. 57 - A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico visa à promoção do desenvolvimento equilibrado do Município, priorizando:

- I. Integração do Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico do Município com o da Ilha e do Estado;
- II. Compatibilização do Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico com a proteção do Meio Ambiente;
- III. Melhoria da qualidade de vida da população, da distribuição de renda e elevação no nível de empregos;
- IV. Integração ao desenvolvimento econômico com a oferta de habitações, de sistema viário, de transportes e de saneamento básico;
- V. Descentralização das atividades econômicas no espaço urbano, pela redução dos deslocamentos;
- VI. Distribuição e localização de comércio e serviços de caráter local nas áreas residenciais, privilegiando as pequenas e médias empresas.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 58 - O Município promoverá o desenvolvimento econômico, científico e tecnológico de todos os setores da economia, em especial das micro, pequenas e médias empresas, ordenando sua distribuição especial, observando:

- I. Implantação de projetos habitacionais em locais próximos a pólos de indústrias não poluentes e absorvedoras de mão-de-obra;
- II. Estímulo à implantação de micro, pequenas e médias empresas e aquelas de uso intensivo de mão-de-obra, próximas das áreas residenciais de baixa renda;
- III. Estímulo à legalização das atividades econômicas informais, libadas às micro, pequenas e médias empresas e à indústria caseira, pela promoção de programas de apoio ao setor de desburocratização de sua legalização e licenciamento;
- IV. Estímulo às atividades pelo apoio ao sistema de produção e comercialização;
- V. Apoio às iniciativas de integração da agricultura com a indústria e os serviços;
- VI. Desenvolvimento da atividade pesqueira, com apoio à comercialização e industrialização;
- VII. Promoção do desenvolvimento do Município com prioridade para indústrias não poluentes, de alto valor de transformação, de tecnologia de ponta e absorvedoras de mão-de-obra;
- VIII. Promoção da descentralização das atividades de comércio e serviços;
- IX. Dinamização das atividades pela adequação das exigências de instalações e funcionamento às especificações da sua natureza e porte;
- X. Integração dos diversos centros de comércio e serviços através do sistema de transporte;
- XI. Estimulo e coexistência nos usos residencial, de comércio e serviços e indústrias não poluentes de pequeno porte.

Art. 59 - O Município promoverá o desenvolvimento específico no setor turístico, observando:

- I. Estabelecimento de política de apoio ao desenvolvimento das atividades turísticas, com a participação da iniciativa privada;
- II. Estímulo ao turismo interno nacional e internacional, com o estabelecimento de áreas de interesse turístico e de critérios para sua proteção e utilização e melhorias das condições de limpeza urbana, segurança, transporte e informação;
- III. Implantação de postos de informação e de atendimento ao turista;
- IV. Ampliação, organização e divulgação de roteiros e eventos culturais, históricos, ecológicos, náuticos, esportivos e científicos;
- V. Apoio à realização de congressos, simpósios e seminários;
- VI. Ampliação dos horários de funcionamento do comércio em áreas específicas;
- VII. Implantação de equipamentos urbanos de apoio ao turismo;
- VIII. Implantação de sinalização turística eficiente e de linhas de transporte coletivo para percursos de interesse turístico;
- IX. Criação, recuperação e construção de eventos de lazer e praças;
- X. Incentivo à construção de meios de hospedagem com programas de recuperação de imóveis de interesse cultural;
- XI. Apoio às iniciativas de modernização do aeroporto, estações rodoviárias e ferroviárias, fluviais e portuárias, com a realização das alterações necessárias na estrutura urbana em sua vizinhança, cabíveis ao Município.

TÍTULO X

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Art. 60 - O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana será gerenciado pelo Instituto de Planejamento Municipal de São Luís e seu respectivo Conselho de Planejamento Urbano, órgãos a serem criados pela Administração Municipal dentro dos preceitos expostos nos artigos 18 e 19 desta Lei.

§ 1º - Compõe o Sistema de Planejamento e Gestão Urbana do Município o conjunto de documentos legais, técnicos, orçamentários, financeiros e administrativos, conforme Art. 17 desta Lei.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

§ 2º - Até a criação e início de atividades do Instituto de Planejamento Municipal de São Luís, o referido Sistema de Planejamento e Gestão Urbana será implantado e gerenciado pela Secretaria Municipal de Urbanismo (Semur).

Art. 61 - São atribuições do Instituto de Planejamento Municipal de São Luís:

- I. Coordenar a elaboração do Plano Diretor e suas revisões;
- II. Elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de alteração da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III. Analisar e emitir parecer sobre os Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Relatórios de Impacto Ambiental (RIMA).
- IV. Apreciar e encaminhar propostas de legislação específica, de operação urbana e de outros instrumentos implementadores de política urbana;
- V. Autorizar e registrar as transferências do potencial construtivo efetuadas nos termos desta Lei;
- VI. Estabelecer critérios para classificação e controle dos usos incômodos;
- VII. Coordenar o sistema de informações de que trata esta Lei;
- VIII. Promover e executar as medidas necessárias à aplicação desta Lei, desempenhando as demais atividades que para tanto se façam necessárias;
- IX. Deliberar, mediante parecer técnico, sobre os requisitos de implantação dos empreendimentos de impacto urbanístico, inclusive os elaborados pelos órgãos públicos;
- X. Dirimir dúvidas e deliberar sobre casos omissos porventura existentes na Legislação Urbanística de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e nas regulamentações decorrentes desta Lei;
- XI. Apreciar, antes de serem encaminhadas à Câmara Municipal, as propostas de alteração do Plano Diretor e as legislações de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, as propostas de criação de zonas especiais, áreas de interesse e áreas de operação urbana e outras leis com interesses: urbanos.

Art. 62 - Fica o Executivo autorizado a participar de órgãos intergovernamentais que permitam sua integração com representantes da administração direta e indireta dos governos Federal, Estadual e de outros municípios, visando:

- I. Ao planejamento e gestão do Sistema de Transportes e vias estruturais;
- II. À aprovação de loteamentos;
- III. Ao desenvolvimento de políticas para a Zona Rural;
- IV. Ao desenvolvimento de políticas de saneamento e gestão de recursos hídricos;
- V. Ao estabelecimento de políticas de localização industrial, bem como aprovação de projetos;
- VI. O estabelecimento de políticas de controle e fiscalização da poluição.

Art. 63 - Compete ao Instituto de Planejamento Municipal de São Luís coordenar, implantar e manter atualizado um Sistema de Informações Físico-Territoriais, integrado por subsistemas constituídos de informadores e usuários de órgãos públicos, concessionárias de serviços públicos e entidades de classe, sistema que tem por finalidade acompanhar o desenvolvimento e as transformações da cidade.

§ 1º - Os agentes públicos e privados, incluindo os cartórios de Registro de Imóveis, ficam obrigados a fornecer ao Instituto de Planejamento Municipal de São Luís os dados e informações necessários ao sistema.

§ 2º - Um sistema de informações deverá publicar, periodicamente, as informações analisadas, bem como, colocá-las permanentemente à disposição dos órgãos informadores e usuários.

Art. 64 - O Sistema de informações de que trata o Art. 63 compreenderá informações sobre:

- I. Identificação, caracterização e utilização dos imóveis do Município;
- II. Transferência do potencial construtivo;
- III. Urbanização e edificações compulsórias;



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

- IV. Infra-estrutura, sua capacidade e programas de sua ampliação;
- V. Receitas e despesas dos fundos municipais;
- VI. Zonas especiais.

Art. 65 - Quando da iniciativa do Governo do Estado, objetivando a criação da região metropolitana ou aglomeração urbana e rural, envolvendo a cidade de São Luís e seus municípios vizinhos, deverão ser atendidos os Objetivos e Diretrizes e leis ordinárias complementares deste Plano Diretor., bem como a autonomia política, administrativa, física e econômica municipal.

Art. 66 - A adesão do Município à região metropolitana ou aglomeração urbana será autorizada pela Câmara dos Vereadores e implica:

- I. Compromisso de execução de sua parcela no planejamento conjunto das prioridades aprovadas,
- II. Cooperação na escolha de prioridades, considerando o interesse público comum como prevalente sobre o local;
- III. Contribuição para cobertura dos gastos comuns com o planejamento e assistência técnica.

Parágrafo único - A adesão do Município é irrevogável, pelo prazo do consórcio, e só pode ser revogada pelo voto da Câmara Municipal, observando o mesmo quorum que autorizou a participação.

Art. 67 - O Município deverá adotar estímulos que possibilitem atingir mais rapidamente os Objetivos e Diretrizes do Plano Diretor.

Art. 68 - Os padrões mínimos, o nível de atendimento e o detalhamento das propostas que integram o presente Plano, a serem observados na implantação de políticas, de serviços públicos e de equipamentos sociais, serão regulamentados pelo Executivo, mediante sugestão de órgãos setoriais competentes e à luz dos Objetivos e Diretrizes da presente Lei.

Art. 69 - Após a aprovação deste Plano Diretor, deverão ser revisados pelo Executivo Municipal os Códigos Tributário, de Obras, de Posturas e de Transporte, bem como deverá ser elaborado o Código Ambiental do Município.

Art. 70 - A reforma administrativa deverá ser efetuada pelo Executivo Municipal após a aprovação deste Plano Diretor, objetivando adequar a estrutura administrativa da Prefeitura aos Objetivos, Diretrizes, Instrumentos e Programas específicos; previstos nesta Lei.

Art. 71 - É garantida a participação da população em todas as etapas do processo de planejamento, pelo amplo acesso às informações sobre os Planos, Projetos, Programas de Desenvolvimento Urbano e mediante a exposição e apresentação dos seus problemas, propostas e soluções, que serão necessariamente considerados.

§ 1º - O Poder Público viabilizará esta participação mediante a criação de instrumentos para:

- I. Audiência do Poder Legislativo, voltada às associações de bairro, entidades de classe, outras associações locais e à própria comunidade envolvida;
- II. Ampla divulgação e informação dos Objetivos, Diretrizes, e prioridades atendidas.

Art. 72 - A participação da população é assegurada pela representação de entidades e associações comunitárias em grupos, de trabalho, comissões e órgãos colegiados, provisórios ou permanentes, responsáveis pelo gerenciamento do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana do Município.

Art. 73 - A associação comunitária, regularmente constituída e com desempenho regular de suas funções estatutárias há pelo menos 02 (dois) anos, será considerada como parte legítima para propor ação judicial ou popular, objetivando o cumprimento dos preceitos desta Lei e das normas estaduais e federais pertinentes.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 74 - O vizinho é parte legítima para propor ação destinada a impedir a ocupação ou o uso do imóvel em desacordo com as normas urbanísticas.

Parágrafo único - Para os efeitos desta Lei, considera-se também vizinho quem sofra diretamente os efeitos de ocupação ou uso do imóvel em desacordo com a Legislação Urbanística.

Art. 75 - Fica o Executivo obrigado a divulgar a presente Lei, assim como os estudos, pranchas e justificativa técnica deste Plano Diretor, por todos os meios a seu alcance.

Art. 76 - Este Plano e sua execução ficam sujeitos a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes, mobilizados, para tanto, os mecanismos de participação previstos pela Legislação Municipal.

Art. 77 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todos quantos o conhecimento e execução da presente Lei pertencerem, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém. O Gabinete do Prefeito a faça imprimir, publicar e correr.

PALÁCIO DE LA RAVARDIÈRE, EM SÃO LUIS, EM 20 DE DEZEMBRO DE 1992, 171° DA INDEPENDÊNCIA E 104° DA REPÚBLICA.