

PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM

2011

CONCEIÇÃO DO CASTELO – ES

LEI COMPLEMENTAR Nº 055/2011

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO CASTELO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ODael Spadeto, Prefeito Municipal de Conceição do Castelo, Estado do Espírito Santo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I

CONCEITO, FINALIDADE, PRINCÍPIOS, OBJETIVOS GERAIS E DIRETRIZES.

CAPÍTULO I

DO CONCEITO

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de CONCEIÇÃO DO CASTELO, em consonância com o que dispõe o artigo 182 da Constituição Federal, a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Lei Orgânica do Município, e, como instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento local, é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade.

Art. 2º O Plano Diretor Municipal abrange a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem às diretrizes e as prioridades nele contidas.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 3º O Plano Diretor do Município CONCEIÇÃO DO CASTELO é fundamentado nos princípios da:

- I - função social da cidade;
- II - função social da propriedade;
- III - gestão democrática e participativa da cidade;
- IV - proteção do patrimônio histórico cultural e ambiental-ecológico.

Art. 4º A função social da cidade do Município de CONCEIÇÃO DO CASTELO corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

I - a promoção da justiça social, da erradicação da pobreza e da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-especial, e a justa distribuição dos ônus e benefícios do crescimento urbano;

II - o direito a terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, ao trabalho, à cultura, ao lazer, à memória, ao patrimônio histórico e ao meio ambiente preservado e sustentável.

Art. 5º A propriedade cumpre sua função social quando respeitadas as funções sociais da cidade, e:

I – for utilizada para a coletividade, a segurança, o bem estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental;

II – atender as exigências fundamentais deste Plano Diretor e a legislação correlata;

III – assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 6º A gestão da política territorial será democrática em sua formulação, execução e acompanhamento, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, por meio de suas entidades e associações representativas.

Art. 7º O patrimônio histórico-cultural e as áreas de significado ambiental-ecológico serão protegidos com a adoção de procedimentos de fiscalização, manutenção e qualificação, de modo a que os cidadãos possam deles usufruir sem prejuízo para a coletividade.

CAPITULO III

DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 8º São objetivos deste Plano Diretor, segundo requisitos estabelecidos pela Lei Orgânica do Município:

I- estabelecer um regime urbanístico através de normas relativas ao uso, ocupação e parcelamento do solo e também ao controle das edificações;

II - proteção às áreas de preservação ecológica, patrimônio paisagístico, histórico e cultural, na totalidade do território municipal;

III- definição de área para implantação de programas habitacionais de interesse social e para equipamentos públicos de uso coletivo;

IV - definição de área destinada à criação do distrito industrial

Art. 9º São objetivos gerais deste Plano Diretor:

I - ordenar o uso do solo urbano e rural;

II - combater a especulação imobiliária;

III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com a elevação da qualidade de vida, particularmente no que se refere a saúde, educação, cultura, condições habitacionais, e de infra estrutura e serviços públicos de forma a promover a inclusão social e eliminar as desigualdades;

IV - urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;

V - produzir habitação de interesse social – HIS – com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;

VI - recuperar os investimentos do Poder Público que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

VII - induzir a utilização de imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;

VIII - definir áreas adensáveis e não adensáveis de acordo com a capacidade de suporte de infra-estrutura instalada e preservação ambiental;

IX - estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios, para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

X - preservar e qualificar o patrimônio histórico-cultural, arquitetônico e ambiental-ecológico;

XI - implementar áreas de lazer e parques públicos em áreas ociosas;

XII - preservar os recursos naturais, especialmente os recursos hídricos;

XIII - promover o saneamento ambiental;

XIV - criar canais de participação popular na gestão da cidade;

XV - promover a reabilitação urbana;

XVI - atender às necessidades de transporte e mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que atenda as necessidades locais e regionais, além de integrar as diversas modalidades disponíveis;

XVII - qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;

XVIII - promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico no município;

XIX - recuperar a cobertura florestal do município, compreendendo as áreas de preservação permanente e a reserva legal;

XX - descentralizar a gestão e o planejamento públicos de modo a aproximar o cidadão da esfera de poder;

XXI - estimular o desenvolvimento das atividades econômicas do setor rural, proporcionando os diversos meios para este fim;

XXII - estimular e ordenar a atividade industrial.

XXIII - promover a integração e o desenvolvimento do turismo regional, estimulando a criação de um pólo turístico.

XXIV - promover a integração regional com políticas voltadas para o transporte público, o saneamento ambiental, a proteção dos recursos hídricos e as bacias hidrográficas.

CAPITULO IV

DAS DIRETRIZES E ESTRATEGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL

SEÇÃO I

DA POLÍTICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 10 - A política de uso e ocupação do solo do Município de CONCEIÇÃO DO CASTELO deverá ordenar o pleno desenvolvimento de suas funções sociais, com sustentabilidade ambiental, garantindo o bem estar e a qualidade de vida de seus cidadãos, mediante:

I - a definição de parâmetros e índices técnicos e urbanísticos, tendo por objetivo o equilíbrio do adensamento populacional;

II - a possibilidade de criação de novas centralidades;

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

IV - a distribuição eqüitativa dos equipamentos públicos e comunitários;

V - a garantia de que a população de baixa renda tenha moradia digna;

VI - o adensamento dos vazios urbanos com aproveitamento total da infra-estrutura instalada.

Art. 11 - Para a realização das diretrizes da Política de Uso e Ocupação do Solo deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

I - implementação do macrozoneamento;

II – implementação dos instrumentos para o uso e ocupação do solo;

III – implementação dos instrumentos para o parcelamento da terra;

III - destinação de áreas para Habitação de Interesse Social – HIS – nas zonas adensáveis;

IV - implementação de um sistema de áreas verdes e lazer;

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

VI - indução da ocupação dos vazios urbanos nas zonas de adensamento;

VII - implantação de equipamentos públicos e comunitários.

SEÇÃO II

DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Art. 12 - A Política de Habitação do Município de CONCEIÇÃO DO CASTELO tem como objetivos:

I - assegurar o direito à moradia como direito social direcionado aos grupos sociais mais vulneráveis e carentes, nos termos do que dispõe o art. 6º da Constituição Federal:

II – a utilização racional do espaço através do controle do uso do solo urbano, simplificando as exigências urbanísticas, para garantir à população o acesso à moradia com infra-estrutura sanitária, transporte, segurança jurídica da posse, equipamentos de educação, saúde e lazer, habitabilidade e adequação cultural da moradia;

III - garantir o acesso à Habitação de Interesse Social - HIS - em terra urbanizada, com condições adequadas de infra-estrutura e sem fragilidade ambiental;

IV - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio de políticas sociais e de desenvolvimento sustentável;

Art. 13 - Para a consecução da política habitacional deverão ser observadas as seguintes estratégias:

I - promover a regularização fundiária - jurídica e urbanística - dos assentamentos habitacionais precários e irregulares de baixa renda;

II - promover o acesso à terra, por intermédio de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas indicadas nas zonas de uso constantes deste plano;

III - impedir novas ocupações irregulares ou clandestinas nas áreas do Município com destinação Urbana e/ou Rural;

IV - garantir alternativas de habitação para os moradores removidos de áreas de risco, de áreas para programas de recuperação ambiental ou de áreas para intervenções urbanísticas;

V - estimular a produção de Habitação de Interesse Social pela iniciativa privada assegurando padrão adequado quanto ao tamanho de lote, características construtivas, localização, condições de infra-estrutura e inserção sócio territorial na malha urbana existente;

VI - assegurar procedimentos e mecanismos descentralizados e democráticos de planejamento e gestão de empreendimentos de interesse social.

SEÇÃO III

DA POLÍTICA AMBIENTAL

Art. 14 - A Política Ambiental do Município de CONCEIÇÃO DO CASTELO tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento de esgoto sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e reuso de águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

Art. 15 - A Política Ambiental do Município se norteará pelas seguintes diretrizes:

I – garantir a participação da sociedade civil na gestão dos recursos naturais, acesso à informação, descentralização, interdisciplinaridade na abordagem dos recursos naturais, de modo a viabilizar as condições de uma nova identidade regional;

II - recuperar a qualidade da água dos rios Castelo, Taquarussú e São João de Viçosa, nascentes e mananciais, com a sua despoluição e recuperação das matas ciliares;

III - universalizar os serviços de saneamento ambiental;

IV - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletoras de esgoto e de abastecimento de água;

V - elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

VI – elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos da construção civil, nos termos da legislação estadual e federal;

VII - assegurar à população do município oferta domiciliar de água em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

VIII - assegurar um sistema de drenagem pluvial em toda a área ocupada pelo município por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que o escoamento das águas pluviais reabasteçam os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos seus habitantes;

IX - promover a qualidade ambiental, a preservação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental;

X - promover a recuperação ambiental revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

XI - promover a manutenção e ampliação da arborização de ruas, criando faixas verdes que conectem praça, parques ou áreas verdes;

XII - promover a incorporação das áreas verdes significativas particulares ao sistema de áreas verdes do município, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

XIII - promover a recuperação ambiental da zona rural com a participação das instituições e atores envolvidos, incluindo proprietários, moradores, trabalhadores rurais e poder público;

XIV - promover a educação ambiental na rede pública de ensino.

XV – estimular e desenvolver a gestão ambiental por meio da implementação de medidas estruturais que envolvam fortalecimento institucional e o treinamento dos recursos humanos oficiais, tornando claros os objetivos do governo municipal em relação ao meio ambiente;

XVI - regular o uso e ocupação do solo por meios e técnicas de planejamento ambiental, incluindo as diversas formas de zoneamento;

XVII – impedimento ou restrição da ocupação urbana em áreas frágeis de encostas, bem como em áreas de notável valor paisagístico.

SEÇÃO IV

DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL

Art. 16 - A Política de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural do Município de CONCEIÇÃO DO CASTELO tem por objetivo preservar, qualificar, resgatar e dar utilização social a toda expressão material e imaterial, tomada individual ou em conjunto, desde que portadora de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

§ 1º - Entende-se por patrimônio cultural material toda e qualquer expressão e transformação de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

§ 2º - Entende-se por patrimônio cultural imaterial todo e qualquer conhecimento e modo de criar, fazer e viver identificados como elemento pertencente à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como, as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

Art. 17 - A Política de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural terá as seguintes diretrizes:

I – promoção do cadastramento do Patrimônio Histórico-Cultural do Município;

II – dar conhecimento aos cidadãos e ser apropriado pela cidade todos os bens de valor cultural;

III – garantir o uso adequado das edificações incluídas no patrimônio arquitetônico público ou privado;

IV – estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural;

V – propiciar a recuperação do Patrimônio Histórico-Cultural do Município, com a criação de incentivo fiscal, a ser normatizado.

SEÇÃO V

DA POLÍTICA DE TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA

Art. 18 - A Política de Transporte e de Mobilidade Urbana do Município de CONCEIÇÃO DO CASTELO tem por objetivo melhorar a circulação e o transporte, dentro e fora do seu perímetro, com incentivo a utilização do transporte coletivo, promover a interligação com as demais cidades da região e importantes centros urbanos regionais, com melhor grau de acessibilidade e mobilidade da população de baixa renda, bem como aos portadores de deficiência física.

Art. 19 - A Política de Transporte e de Mobilidade Urbana deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - articular todos os meios de transporte que operam no município em uma rede única;

II - priorizar o transporte coletivo sobre o individual na ordenação do sistema viário;

III - dar tratamento urbanístico adequado e melhoria às vias da rede estrutural e corredor de transporte, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e preservação do patrimônio histórico, ambiental e arquitetônico da cidade.

IV - dar acessibilidade às pessoas portadoras de deficiências físicas e com necessidades especiais;

V - promover o transporte intermunicipal;

VI - assegurar a participação comunitária no planejamento e na fiscalização dos órgãos gerenciadores e operadores de transporte.

Art. 20 - O sistema municipal de transporte será constituído pelos seguintes subsistemas:

I - viário;

II - de transporte público de passageiros;

III - de transporte de cargas;

IV - cicloviário.

SEÇÃO VI

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 21 - A Política de Desenvolvimento Econômico do Município de CONCEIÇÃO DO CASTELO tem por objetivo proporcionar à população trabalho, emprego e renda, qualificar e re-qualificar mão-de-obra, incentivar pequenos empreendedores e fortalecer as cadeias produtivas locais.

Art. 22 - Para atender estes objetivos serão observadas as seguintes diretrizes:

I - atração de investimentos públicos ou privados, nacionais e estrangeiros, compatibilizando crescimento econômico, com geração de empregos para a população local, e preservação do equilíbrio ambiental;

II - dinamização da capacidade econômica de forma articulada entre a atividade industrial, comercial e agrícola e as atividades culturais e turísticas;

III - re-qualificação dos principais eixos comerciais da cidade, através de intervenções urbanas, criando novas centralidades;

IV - incentivo à permanência do pequeno agricultor na zona rural, com a criação de mecanismos de comercialização de produtos;

V - promoção da capacitação do empresário rural no que se refere a utilização de insumos e defensivos agrícolas e equipamentos de proteção individual;

VI - uso racional de recursos hídricos, tais como irrigação, manejo sustentável do solo e gerenciamento;

VII – implantação de núcleos industriais organizados, saneados e ocupados de forma satisfatória e ecologicamente moderna;

VIII– adequação dos recursos financeiros obtidos com o turismo de modo a ampliar sua participação na economia do município;

IX – investir na qualificação de mão-de-obra;

X - captar recursos públicos e ou privados acoplados aos dispositivos de planejamento específico, de modo a fomentar a agricultura e o turismo;

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 23 - O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais da ocupação do solo do Município e fica dividido em:

I – M1 - macrozona urbana;

II – M2 - macrozona de expansão urbana;

III – M3 - macrozona rural e de restrição à ocupação urbana.

§1o – A macrozona urbana é aquela ocupada ou já comprometida com a ocupação;

§2o – A macrozona de expansão urbana é aquela destinada à ocupação necessária ao crescimento do Município, tendo como limite de expansão 04 Km (quatro quilômetros) medidos para qualquer lado, a partir do ponto de referência “interseção em círculo” da Avenida José Grillo, localizada próximo a esquina da rua Adalto Ferreira da Mota.”

§3o – A macrozona rural e de restrição à ocupação urbana é aquela :

I – que apresenta as com condições físicas adversas à ocupação;

II – destinada a ocupação agrícola;

III – sujeita a proteção ambiental;

IV – imprópria à urbanização.

Art. 24 – As macrozonas urbanas, de expansão e rural e de restrição à ocupação urbana são as constantes do mapa 1, em anexo.

Art. 25 - O Perímetro Urbano aprovado em legislação anterior a este Plano Diretor deverá ser revisto e adaptado à nova delimitação da Macrozona Urbana proposta.

Art. 26 – Ficam criadas 8 (oito) Áreas de Planejamento (APs), delimitadas segundo suas características espaciais, sócio-econômicas e culturais conforme Mapa 2 em anexo.

Parágrafo único - As Áreas de Planejamento estão assim caracterizadas e descritas:

I - AP 1 - Sede, Caetetu, São João da Barra, Jatobá, Ribeirão da Conceição, São Bento, Estreito e Indaiá;

II - AP2 - São Cristóvão e Mata Fria;

III - AP3 - Pindobas IV, Ribeirão do Meio e Alto Ribeirão;

IV - AP4 - Monforte Frio, Boa Esperança, Cantinho do Céu e Bom Sucesso;

V - AP 5 - Angá, Monforte Quente, Lajinha e Viçosa.

VI – AP 6 - Morro Vênus, Água Limpa, Pedra Limpa, Santo Antonio do Areião, Formosa, Duas Pontes e Montevidéo;

VII - AP 7 - Tingá, Barro Branco, Santa Luzia, Taquarassú, Manga Larga e Vargem, Alegre;

VIII – AP 8 - Ribeirão de Santa Teresa, São José da Bela Vista, Santa Teresa e Santa Helena.

Art. 27 - Para a definição das Áreas de Planejamento foi considerado critério a diversidade cultural, agrícola e ambiental das comunidades. Esse parcelamento visa o melhor ordenamento urbanístico do município, tendo em vista normatizar a pressão imobiliária, disciplinar o crescimento econômico e fomentar a cultura de cada região. A divisão de planejamento proposta não visa a divisão territorial e sim a melhor distribuição dos recursos municipais de acordo com as necessidades de cada AP.

CAPÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 28 – Para controle do uso e ocupação do solo, o Município será dividido em Zonas que serão instituídas a partir de regras gerais e da análise dos impactos ambientais, sociais, econômicos e geográficos.

§1o – As Zonas não serão sobrepostas e abrangerão a totalidade das Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana.

§2o – Zonas de Especial Interesse, permanentes ou transitórias, são espaços da Cidade perfeitamente delimitados sobrepostos em uma ou mais Macrozonas ou Zonas, que serão submetidos a regime urbanístico específico, relativo a formas de controle que prevalecerão sobre os controles definidos para a Macrozona ou Zona que as contêm.

CAPITULO III

DAS ZONAS DE USO E DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 29 – As Zonas de Uso terão as seguintes denominações e conceitos:

I – Zona Residencial é aquela onde prevalece o uso para moradias unifamiliares ou multifamiliares e as atividades de apoio a esse uso, compatíveis entre si;

II – Zona Comercial e de Serviços é aquela onde prevalecem as atividades comerciais e de prestação de serviços, classificadas de acordo com as intensidades dessas atividades, admitida a incidência de uso residencial e de atividades econômicas ligadas aos setores primário e secundário;

III – Zona de Uso Misto é aquela onde as atividades residenciais, comerciais e de serviços, compatíveis entre si, coexistem, sem a predominância de qualquer dessas atividades;

IV – Zona Industrial é aquela onde prevalece a existência de indústrias e de atividades correlatas do setor secundário e inclui aquelas de seu apoio, viabilidade e complementação, compatíveis entre si;

V – Zona Rural é aquela onde prevalecem atividades agrícolas e de criação animal e aquelas de apoio e complementação, compatíveis entre si

§1o – As Zonas de Uso das Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana, são aquelas delimitadas no mapa 3, em anexo.

§2º. – O uso residencial é adequado em todo o Município.

Art. 30 – As Zonas de Especial Interesse receberão as seguintes denominações e conceito:

I - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções de território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social – HIS

II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente;

III - Zonas Especiais de Interesse Histórico-Cultural - ZEIHC são áreas formadas por sítios, ruínas e conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, que necessitam de políticas específicas para efetiva proteção, recuperação e manutenção deste patrimônio.;

IV - Zonas Especiais de Interesse Turístico – ZEIT são áreas públicas ou privadas destinadas ao lazer e a promoção de eventos esportivos, artísticos e culturais;

V - Zonas Especiais de Interesse Comercial – ZEIC são áreas já consolidadas como centros comerciais e de prestação de serviços, cujo objetivo é o fomento das atividades econômicas

§1º - Os parâmetros para cada uma das zonas especiais, definidas neste artigo, serão definidos por lei específica.

§2º – Enquanto não houver lei municipal regulamentando as zonas especiais, conforme o disposto no parágrafo primeiro, não poderão ser aplicados os parâmetros estabelecidos para as Zonas de Uso previstos para estas áreas.

Art. 31 - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA – caracterizam-se por:

I - áreas verdes públicas, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;

II - áreas onde se situam nascentes e cabeceiras dos córregos, com objetivo de proteger as características ambientais existentes;

III - áreas públicas ou privadas, em situação de degradação ambiental, que devem ser recuperadas para ampliar os espaços voltados ao lazer da população;

IV - áreas privadas, com vegetação significativa e preservada, situada na Macrozona, com objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental.

Art. 32 - Lei municipal pode vir a estabelecer outra área com as características acima, desde que respeitados os critérios desta lei e o conjunto de normas existente sobre a matéria.

TITULO III

DOS PARÂMETROS PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 33 - São índices e parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I – para terrenos :

a) dimensões do lote (testadas, divisa e áreas);

b) recuos, investidas e limites de profundidade;

II – para edificações:

- a) afastamento das edificações e entre edificações;
- b) altura máxima das edificações e/ou número máximo de pavimentos (gabarito);
- c) Área Total das Edificações – ATE, para determinação da área máxima de construção das edificações, a ser definida pelo valor resultante da multiplicação do Índice de Aproveitamento da Área – IAA estabelecido para o local pela área do terreno;
- d) taxa de ocupação;
- e) dimensões máximas da projeção das edificações;
- f) área mínima da unidade;
- g) número de vagas para estacionamento;
- h) limite de implantação das edificações, decorrentes das características dimensionais, geológicas e de relevo do terreno;
- i) taxa de permeabilidade do solo;
- j) varandas e saliências;
- k) coberturas;
- l) pilotis.

SEÇÃO II

DAS CONDIÇÕES DAS EDIFICAÇÕES

Art. 34 – Toda edificação terá afastamento mínimo obrigatório de acordo com o previsto no Quadro I – Anexos I, II, III e IV, desta lei.

Parágrafo único – Marquises, balanços, varandas, projeções, poderão avançar no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento da obra.

Art. 35 – A altura e o número de pavimentos das edificações afastadas e não afastadas das divisas obedecerão ao disposto no Quadro I, em anexo, segundo s Zonas de Uso em que se situem.

Art. 36 – Para as construções de uso exclusivamente residencial, a taxa de ocupação do terreno não poderá exceder a 80% (oitenta por cento).

Parágrafo único – Será obrigatória a reserva mínima de 10% (dez por cento) da área total do terreno para compor a área permeável.

Art. 37 - Para as construções mistas, comerciais e industriais a taxa de ocupação poderá atingir ate 80% (oitenta por cento), desde que outros dispositivos do Código de Obras do Município sejam obedecidos.

Parágrafo único – Será obrigatória a reserva mínima de 10% (dez por cento) da área total do terreno para compor a área permeável.

Art. 38 - A área mínima útil das unidades residenciais unifamiliares será de 40,00m² (quarenta metros quadrados).

Art. 39 – Os locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecerão as regras estabelecidas no Código de Obras do Município, não sendo computados na ATE.

Art. 40 – Nas Habitações de Interesse Social – HIS, situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, será exigida a proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade.

Art. 41 – As edificações situadas em terrenos de encostas, cuja inclinação seja superior a 30% (trinta por cento) deverão seguir padrões mais rígidos de engenharia e de arquitetura.

Art. 42 – É permitido o aproveitamento da cobertura do último pavimento das edificações, a ser computado na ATE, obedecida a condição de que o terraço é considerado pavimento, devendo ser obedecido o gabarito.

Art. 43 – As edificações poderão apresentar pavimento térreo em pilotis aberto, devendo ser contado como pavimento, de acordo com o gabarito.

SEÇÃO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 44 - Nos futuros parcelamentos a serem aprovados no Município deverão ser considerados os seguintes critérios para análise e aprovação:

I - adaptabilidade do traçado à topografia;

II - relação entre declividade e dimensão do lote;

III - relação entre dimensão das vias, dimensão do lote e gabarito máximo;

IV - relação entre uso e dimensão do lote;

V - Os lotes deverão ter frente de no mínimo 12,00m (doze metros), respeitadas as exceções desta lei.

Art. 45 - Na aprovação de loteamentos urbanos será necessária uma análise específica de cada empreendimento, sendo certo que no mínimo o poder público exigirá uma quantidade de lotes para construção de equipamentos públicos.

Parágrafo único – 5% (cinco por cento) da área total, no mínimo, serão reservados à implantação de equipamentos públicos, independentes da área destinada às vias de circulação.

Art. 46 – O lote mínimo permitido terá área de 300m² (trezentos metros quadrados) e testada de 12,00m (doze metros).

§1º - Nas Habitações de Interesse Social – HIS situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, o lote mínimo permitido terá área de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros).

§ 2º - Na Macrozona de Expansão Urbana o lote mínimo permitido terá a mesma área e testada da Macrozona Urbana.

Art. 47 - A adequação do projeto de parcelamento à topografia do terreno deverá ser um parâmetro a ser considerado na elaboração e aprovação deste, observados os seguintes itens.

I- não será permitido parcelamento do solo onde mais de 10% (dez por cento) da área da gleba tenha declividade superior a 100% (cem por cento);

II– Serão obedecidas as seguintes proporções entre a área dos lotes e declividade:

a)- Entre zero e 30% (trinta por cento) de declividade – lotes com área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros) na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana;

b)- Entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento) de declividade – lotes com área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 18,00m (dezoito metros) na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana;

c)- Entre 45% (quarenta e cinco por cento) e 60% (sessenta por cento) de declividade – lotes com área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 24,00m (vinte e quatro metros) na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana;

d)- Entre 60% (sessenta por cento) e 100% (cem por cento) de declividade – lotes com área mínima de 1.800,00m² (mil e oitocentos metros quadrados) e testada mínima de 30,00m (trinta metros) na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana.

III - No mínimo 5% (cinco por cento) da área loteada deverão ser destinadas a áreas verdes (largos, praças e parques).

IV – serão obedecidas as seguintes proporções entre a área dos lotes, uso e dimensão mínima de caixa de rua (calçada mais leito carroçável e mais canteiros, quando houver):

	Industrial	comercial	residencial
Via arterial	23	23	18
Via coletora	20	20	15
Via local	18	15	13

V - será obrigatória a apresentação de projeto paisagístico e arborístico com cronograma de execução, para a aprovação de loteamentos.

Art. 48 – Poderão ser aprovados condomínios na Macrozona Rural, com aprovação do Poder Executivo Municipal e do Conselho Municipal do Plano Diretor, desde que obedecidos os seguintes parâmetros:

a) Lote com área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20,00m (vinte metros);

b) Taxa de Ocupação = 30% (trinta por cento);

c) Gabarito = 3 (três) pavimentos;

d) Altura Máxima = 14,00m (quatorze metros);

e) Número Máximo de Unidades = 3 (três).

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 49 - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - Instrumentos de planejamento:

a - Plano Plurianual;

b - Lei de Diretrizes Orçamentárias;

c - Lei de Orçamento Anual;

d - Lei de Uso e Ocupação do Solo;

e - Lei de Parcelamento do Solo;

f - Planos de desenvolvimento econômico e social;

g - Planos, programas e projetos setoriais;

h - Programas e projetos especiais de urbanização;

i- Instituição de unidades de conservação;

j- Zoneamento ambiental.

- II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:
 - a - Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsórios;
 - b - IPTU Progressivo no Tempo;
 - c - Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
 - d - Zonas Especiais de interesse social;
 - e - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
 - f - Transferência do Direito de Construir;
 - g – Consórcio Imobiliário
 - h - Direito de Preferência;
 - i - Direito de Superfície;
 - j - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
 - k - Licenciamento Ambiental;
 - l - Tombamento;
 - m - Desapropriação;
 - n - Compensação Ambiental;
- III - Instrumentos de regularização fundiária:
 - a - Concessão de direito real de uso;
 - b - Concessão de uso especial para fins de moradia;
 - c - Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.
- IV - Instrumentos tributários e financeiros:
 - a - Tributos municipais diversos;
 - b - Taxas e tarifas públicas específicas;
 - c - Contribuição de melhoria;
 - d - Incentivos e benefícios fiscais;
- V - Instrumentos jurídico-administrativos:
 - a - Servidão Administrativa e limitações administrativas;
 - b - Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
 - c - Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
 - d - Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
 - e - Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - f - Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta;
 - g - Dação de imóveis em pagamento da dívida.
- VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:
 - a - Conselhos municipais;
 - b - Fundos municipais;
 - c - Gestão orçamentária participativa;
 - d - Audiências e consultas públicas;
 - e - Conferências municipais;
 - f - Iniciativa popular de projetos de lei;
 - g - Referendo Popular e Plebiscito;

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 50 - São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas Macrozonas Urbana.

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas, de um mesmo proprietário, com área superior a 720 m² (setecentos metros quadrados), no todo ou em partes, localizados na Macrozona Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 3º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1000 m² (mil metros quadrados), localizados na Macrozona Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo de 0,2, ou quando a área reflorestada nos terrenos e glebas não atingir 20% do total da área.

§ 4º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos a partir da promulgação desta Lei, ressalvados os casos de imóveis integrantes de massa falida.

Art. 51 - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior os imóveis:

I - Utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas:

a - terminais de logística;

b - transportadoras;

c - garagem de veículos de transporte de passageiros.

II - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III - de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV - ocupados por clubes ou associações de classe;

V - de propriedade de cooperativas habitacionais.

Art. 52 - Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 50 serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - Por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

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

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto, podendo ser prorrogável por mais dois anos, conforme Lei 6766/76.

§ 5º. As edificações enquadradas no § 4º, do artigo 50, deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§8º. Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos §§ 2º e 3º, do artigo 50, não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

CAPÍTULO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 53 - Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. O Poder Executivo elaborará lei específica, com base no § 1º. artigo 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, estabelecendo a graduação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que se trata este artigo.

Art. 54 - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados 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.

§ 2º. O valor real da indenização:

I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação.

II - Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 4º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 50 desta Lei.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 55 - O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser

prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Poder Executivo Municipal caso o Conselho do Plano Diretor Municipal resolver rever o que está escrito.

Art. 56 - As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 57 - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada de acordo com os critérios estabelecidos pelo Conselho do Plano Diretor, para cada situação apresentada.

Art. 58 - Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO IV

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 59 - O proprietário de imóvel localizado nas Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

- I - de interesse do patrimônio histórico cultural;
- II - de imóvel lindeiro ou defrontante às zonas especiais de interesse ambiental;
- III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS;

§ 1º. Os imóveis que se enquadrarem nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

§ 2º. Os imóveis que se enquadrarem no inciso II poderá transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

§ 3º. A transferência de potencial construtivo, prevista no inciso IV acima, só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

Art. 60 - O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida

VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente

CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

ATc = Área total do terreno cedente

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

Art. 61 - Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio Histórico Cultural, poderão transferir seu potencial construtivo

não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 62 - Os imóveis lindeiros e defrontantes às Zonas Especiais de Interesse Ambiental terão gabarito limitado, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 63 - O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento.

CAPÍTULO V

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 64 - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 65 - As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidade:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de programas de HIS;
- IV - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de patrimônio histórico-cultural, ambiental, arquitetônico e paisagístico;
- VII - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

Art. 66 - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança - EIV;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 67 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, reger-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

CAPÍTULO VI

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 68 - O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de HIS.

§ 1º. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º. O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 69 - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 70 - O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 71 - Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VII

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 72 - O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VI - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 73 - O Executivo elaborará lei municipal que delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preferência nas Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana.

§ 1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º. O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1000 m² (mil metros quadrados).

Art. 74 - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 75 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. A notificação mencionada no "caput" será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - Proposta de compra, apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 76 - Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo anterior e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 77 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 78 - O Executivo elaborará lei municipal, de acordo com o que dispõe o Estatuto da Cidade, definindo todas as demais condições para aplicação deste instrumento urbanístico.

CAPÍTULO VIII

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 79 - O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal, com autorização do executivo a:

I - exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 80 - O Poder Executivo poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 81 - O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

CAPÍTULO IX

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 82 - Os empreendimentos considerados de impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 83 - O Executivo elaborará lei municipal definindo os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. A Lei Municipal a que se refere o caput deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos já mencionados no artigo anterior.

Art. 84 - O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - vibração;
- X - periculosidade;
- XI - geração de resíduos sólidos;
- XII - riscos ambientais;
- XIII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 85 - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementos no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, pelo interessado, tais como:

- I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação do sistema viário, ponto de ônibus, faixa de pedestres, implantação de sinalização semafórica;
- IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

- VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX - manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 86 - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 87 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º. Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá solicitar do interessado a publicação por três vezes consecutivas em jornal de grande circulação no município e, quando achar necessário, a realização de audiência pública sobre o empreendimento.

CAPÍTULO X

PROJETOS ESPECIAIS

Art. 88 - Entende-se por projetos especiais o conjunto de ações públicas e/ou privadas nas áreas de significativa relação estrutural do município que merecem atenção e detalhamento levando-se em conta suas escalas de intervenção:

I - a significativa relação destas estruturas no contexto do município e seus desdobramentos, como barreira ou como conexão;

II - a necessária consideração sobre aproximações de projetos médios e localizados, derivados da análise global e dos pormenores de contingência de cada fragmento.

CAPÍTULO XI

DOS PLANOS SETORIAIS

Art. 89 - Para desenvolver os projetos setoriais o Poder Executivo nomeará o Grupo Técnico de Apoio com profissionais do quadro funcional, com critérios multidisciplinares.

Art. 90 - O Grupo Técnico de Apoio – GTA, tem por atribuições:

I – rever o Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras, Código de Posturas;

II – analisar e emitir parecer sobre os Relatórios de Impacto que trata esta Lei;

III – gerir o Sistema de Informações de que trata esta Lei;

IV – promover e executar as medidas necessárias à aplicação desta Lei, desempenhando as demais atividades que para tanto se façam necessárias.

Parágrafo único – A coordenação do Grupo Técnico – GTA – caberá à um dos membros do GTA, devendo este ser escolhido pelos demais membros do Grupo Técnico.

Art. 91 - O GTA atuará com as Unidades de Gestão - UG, que será composto por membros da comunidade local, no sentido de:

- I - identificar os pormenores da cidade; e
- II - as possibilidades de reurbanização dos lugares fragmentados.

Art. 92 - O Executivo elaborará lei municipal específica viabilizando a aprovação e aplicação dos planos setoriais.

Parágrafo único - Novos projetos de uso, ocupação ou parcelamento do solo estarão submetidos às diretrizes dos planos setoriais.

TÍTULO V

DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 93 - Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 94 - São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;
- III - instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do plano diretor.

Art. 95 - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão atua nos seguintes níveis:

- I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do plano diretor;
- II - nível de gerenciamento do plano diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;
- III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 96 - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto por:

- I - Conselho Municipal do Plano Diretor;
- II - Grupo Técnico de Apoio - GTA;
- III - Sistema de Informações Municipais.
- IV - Unidade de Gestão - UG
- V - Fundo Municipal do Plano Diretor

SEÇÃO I

DOS ÓRGÃOS DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 97 - O processo de gestão do Plano Diretor será desenvolvido pelo executivo Municipal, através da implantação de um Conselho Municipal do Plano Diretor, Conferências Municipais e do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 98 - Fica criado o Conselho Municipal do Plano Diretor, de caráter deliberativo, com as seguintes atribuições:

I - Realizar a Conferência Municipal de Política Urbana e Rural que ocorrerá anualmente nos dois primeiros anos de implantação do Plano Diretor Municipal e a partir de então bianual;

II - Fiscalizar e fazer cumprir a implementação das normas contidas na Lei do PDM;

III - Elaborar alterações no zoneamento e definir sobre propostas apresentadas;

IV - Opinar sobre a compatibilidade das propostas de obras contidas nos PPA e nos Orçamentos anuais;

V - Deliberar sobre os casos omissos da Lei do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento;

VI - Elaborar regimento interno;

VII - Gerir o fundo financeiro do Plano Diretor.

Parágrafo único - O conselho deverá se reunir uma vez a cada três meses e havendo necessidade será convocada reunião extraordinária

Art. 99 - O Conselho será composto por 11 membros efetivos, além de seus respectivos suplentes, com mandato de 2 anos e terá a seguinte composição:

I - 5 membros do Poder Público sendo três do executivo e dois do legislativo

II - 6 membros da sociedade civil (empresarial da indústria e comércio, do setor popular como organização de moradores, entidades religiosas, movimentos sindicais, profissionais liberais) e Conselho de Desenvolvimento Comunitário;

§ 1º - Os membros titulares e suplentes serão indicados pelos respectivos setores, de acordo com o regimento interno, em seguida nomeados pela Comissão Executiva do PDM;

§ 2º - Os Conselheiros deverão ter no mínimo ensino fundamental completo e serem residentes no Município de Conceição do Castelo.

Art. 100 - O primeiro conselho do Plano Diretor será composto pelos membros da comissão executiva do PDM, com mandato a ser exercido até um mês após a eleição;

Art. 101 - Os membros do Conselho no exercício de suas atividades não receberão qualquer tipo de remuneração ou subsídio

Art. 102 - Caberá a Secretaria Municipal de Administração o suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do Conselho, podendo ocorrer em casos eventuais a contratação de parecer técnico especializado.

Art. 103 - As reuniões do Conselho serão públicas, facultando aos munícipes solicitar por escrito com justificativa, que se inclua assunto de seu interesse na pauta da reunião subsequente;

Art. 104 - O Poder Executivo convocará a Conferência Municipal da Cidade, que terá como objetivos:

I - Avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas na Lei do PDM;

II - Sugerir alteração, que deverá ser aprovada por lei, das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor;

III - Sugerir alteração no cronograma de investimentos prioritários em obras (contemplando as propostas que foram apresentadas de acordo com cronograma de prioridades para compor o PDM);

Art. 105 - A Conferência Municipal deverá ser amplamente convocada e dela poderão participar, debatendo e votando, representantes do executivo, de órgãos técnicos, da Câmara Municipal, entidades comunitárias, religiosas, empresariais e sociais;

Art. 106 - A Conferência Municipal deverá ser realizada no primeiro ano de cada legislatura.

SEÇÃO II

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 107 - O Sistema de Informações Municipais, gerenciado pela Secretaria Municipal de Administração, e apoiado pela Secretaria Municipal de Finanças, tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º. O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º. Para a consecução dos objetivos do Sistema deverá ser definida unidade territorial de planejamento e controle.

Art. 108 - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I - da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;e,

II – da democratização, publicação e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

SEÇÃO III

DAS UNIDADES DE GESTÃO

Art. 109 - A Unidade de Gestão - UG é o núcleo de discussão, composto por representantes da sociedade civil mais os membros do Grupo Técnico de Apoio que formularão alternativas e propostas para os processos de urbanização existentes ou a existir em cada setor de sua competência no município.

SEÇÃO IV

DO FUNDO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art. 110 - Fica criado o Fundo Municipal do Plano Diretor constituído pelas fontes de receita:

- I - recursos próprios do Município;
- II - transferências intergovernamentais;
- III - transferências de instituições privadas;
- IV - transferências do exterior;
- V - transferências de pessoa física;
- VI - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;
- VII - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VIII - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- IX - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X - doações;
- XI - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§1º. O Fundo Municipal do Plano Diretor será gerido pelo Conselho Municipal do Plano Diretor a ser constituído pelo Executivo Municipal, que regulamentará seu funcionamento.

§ 2º. Os recursos especificados no inciso VII serão aplicados:

- I - na produção de HIS em todo o Município;
- II - em infra-estrutura e equipamentos públicos na Zona de Recuperação Urbana.

CAPÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 111 - Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - Fórum Municipal de Política Urbana;
- II - audiências públicas;
- III - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IV - plebiscito e referendo popular;
- V - conselhos municipais relacionados à política urbana.

Art. 112 - Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho Municipal do Plano Diretor relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, o Executivo o enviará à Câmara Municipal e dará publicidade ao mesmo.

SEÇÃO I

DO FÓRUM MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 113 - O Fórum Municipal de Política Urbana ocorrerá ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Parágrafo único. As reuniões do Fórum serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 114 - O Fórum Municipal de Política Urbana deverá, dentre outras atribuições:

- I - apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- III - sugerir ao Executivo as adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;
- IV - deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- V - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 115 - O executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor, após cinco anos após a aprovação desta Lei, ou a qualquer tempo em caso de necessidade ou calamidade pública.

Art. 116 - É o Prefeito Municipal de Conceição do Castelo autorizado a promover a edição do texto integral do Plano Diretor Municipal – PDM, do Município de Conceição do Castelo-ES, que serão distribuídos gratuitamente.

Art. 117 - Fazem parte integrante desta lei, os seguintes anexos:

- I- Mapa 1, Macrozonas Urbana, de Expansão e Rural e de Restrição à Expansão Urbana;
- II- Mapa 2, Área de Planejamento –APs
- III- Mapa 3, Zoneamento relativo às Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana;
- IV- Quadro I – Tabela de Índices e Parâmetros Urbanísticos (Anexos I, II, III e IV);
- V- Quadro II – Tabela de Atividades por Tipos de Grupos.

Art. 118 - Esta lei complementar entra em vigor 01 (um) ano após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Conceição do Castelo-ES, 25 de Março de 2011.

ODAEL SPADETO
Prefeito Municipal