

LEI DO PDU DE BARREIRAS

LEI N º 651/2004, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2004

Institui o Plano Diretor Urbano de Barreiras, define os mecanismos da sua gestão e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE BARREIRAS, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

APROVOU:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DO OBJETIVO GERAL E DAS DIRETRIZES BÁSICAS DO PDU

Art. 1º. Fica instituído, como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, nos termos dos artigos 156, 182 e 183 da Constituição Federal, o Plano Diretor Urbano (PDU) do Município, que obedecerá ao objetivo e diretrizes estabelecidos nesta Lei.

§ 1º. O PDU tem como área de abrangência a totalidade do território municipal.

§ 2º O objetivo geral e as diretrizes básicas referem-se ao planejamento urbano nos seus aspectos socioeconômicos, físicos, ambientais e administrativos.

§ 3º. São considerados elementos elucidativos e integrantes da presente Lei, as plantas e as tabelas a ela anexas.

§ 4º. O PDU é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as prioridades nele contidas.

Art.2º. Constitui objetivo geral do PDU normatizar o crescimento da Cidade e do Município, com base nos princípios do desenvolvimento sustentável, preservando as suas características geoambientais e buscando a melhoria do padrão de qualidade de vida de todos, principalmente no que se refere a emprego e renda, educação, saúde, tecnologia, cultura, habitação, transporte, esporte, lazer, entretenimento, segurança pública e aos serviços públicos em geral,

de forma a reduzir as desigualdades que atingem as diferentes camadas da população e zonas do município, promovendo a equidade e combatendo as exclusões.

Art. 3º. Constituem diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano:

- I - compatibilizar o adensamento à capacidade instalada da infra-estrutura, às características geoambientais e aos serviços sociais;
- II - fortalecer a base econômica do Município, através de novas atividades, visando sua consolidação, ampliação e diversificação;
- III - dinamizar e modernizar a ação do poder público municipal, tornando-o mais leve e ágil e assumindo a função de agente mobilizador, proponente, orientador do ordenamento urbano e indicador dos rumos da sociedade;
- IV - garantir a preservação do patrimônio natural do Município, constituído pela configuração geográfica – chapada, encosta e vales dos rios Grande e de Ondas;
- V - garantir a prevalência da função social da cidade sobre o uso da propriedade individual;
- VI - assegurar a gestão democrática da cidade por intermédio da efetiva participação da população;
- VII - buscar a distribuição justa e equilibrada dos benefícios e ônus decorrentes de processo de urbanização;
- VIII - assegurar a recuperação financeira dos investimentos públicos;
- IX - adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento local integral e sustentável;
- X - fomentar a colaboração entre governo, iniciativa privada e sociedade civil em atendimento ao interesse social;
- XI - buscar a integração e complementação entre as atividades urbanas e rurais;
- XII - assegurar a aplicabilidade da legislação de parcelamento, do uso e da ocupação do solo.

Art. 4º. A política de desenvolvimento urbano deverá atender a função social da propriedade levando em conta:

- I - a equidade social na distribuição espacial da infra-estrutura;
- II - a correção das distorções de valoração do solo urbano mediante tributação adequada;
- III - o acesso à terra legalizada e à moradia de boa qualidade extensivo a toda a população;
- IV - a adequação do direito de construir às normas urbanísticas, ambientais e aos interesses sociais;
- V - a utilização dos recursos naturais disponíveis, bem como a proteção, preservação e a recuperação do meio ambiente;

- VI - o aproveitamento e utilização da propriedade privada compatíveis com a segurança e a saúde dos usuários e vizinhos;
- VII - a utilização compulsória e tributação progressiva para os imóveis sub-utilizados.

CAPITULO II DOS CONCEITOS

Art. 5º. Para efeito desta Lei, considera-se que:

- I - gestão participativa é a utilização de canais democráticos de manifestação pelos cidadãos e por organizações da sociedade civil, para acompanhar atividades e influenciar decisões de caráter público, e participar da implementação do PDU;
- II - desenvolvimento sustentável é a estratégia de indução do desenvolvimento que estabelece a necessidade da preservação ambiental como princípio de balizamento do crescimento econômico, da promoção da qualidade de vida e da redução das disparidades sociais. Pressupõe o estímulo às atividades que servem para conservar o que existe, recuperar o que foi destruído e prevenir futuros danos, adotando um processo de planejamento participativo que tenha como paradigma a preservação das estruturas geoambientais e do patrimônio histórico-cultural, a aplicação de novas tecnologias voltadas para a competitividade, a equidade na apropriação dos resultados do crescimento econômico e a defesa de um sistema político-institucional e democrático, representativo e participativo;
- III - programa estratégico é o programa que contempla atividades e ações de duração continuada que, em geral, expressam seus efeitos nos médio e longo prazos. Pode trazer em seu escopo sub-programas e projetos harmônicos que, em conjunto, produzem efeito sinérgico, mas, de forma isolada, dificilmente poderiam acarretar resultados mais palpáveis e de impacto para o desenvolvimento urbano, o que não lhes retira a importância, face aos benefícios sociais, econômicos e/ou ambientais que produzem. O programa estratégico, em virtude da sua importância para a consolidação da centralidade regional do Município, insere-se nas políticas públicas, sendo, portanto, de duração permanente;
- IV - projeto estratégico é aquele que contribui para o desenvolvimento urbano e produz efeitos a curto e médio prazos, afinando-se com a linha estratégica de estruturação urbana e com as políticas e diretrizes do PDU nos campos do desenvolvimento econômico e social, da qualificação ambiental, e da gestão urbana; satisfaz às expectativas dos cidadãos, quanto aos seus ideais de cidade, e contribui para intervenções de impacto, concorrendo para a geração de postos de trabalho e renda, contribuindo, conseqüentemente, para a dinamização e diversificação da economia do município. O projeto estratégico apresenta um perfil diferenciado, não dependendo, necessariamente, de um programa que lhes dê suporte, nem possuindo, forçosamente,

- relação de dependência com outros projetos, sendo as ações correlatas, diretas e indiretas, intrínsecas — de modo geral — ao próprio projeto;
- V - projeto estruturante é aquele que causa impacto na estrutura urbana, modificando-a ou reforçando-a, produzindo efeitos no curto e médio prazos, beneficiando diretamente as áreas circunvizinhas à sua implantação e, indiretamente, a cidade, não sendo, contudo, considerado prioritário pela população, apesar de seu valor estratégico;
 - VI - operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental;
 - VII - direito de preempção é o instituto que confere ao poder público municipal preferência para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, respeitado seu valor de mercado, desde que haja manifestação prévia, na forma da Lei, a partir de indicações do PDU;
 - VIII - outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso é o instituto utilizado em áreas, determinadas no PDU, nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado ou a alteração de uso será permitida, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário;
 - IX - concessão de uso especial para fins de moradia é o direito de uso em relação ao bem objeto da posse, concedido àquele que, até 30 de junho de 2001, possui como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público, situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural;
 - X - transferência do direito de construir é o instituto mediante o qual o poder público municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no PDU, ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado de interesse público em conformidade com a lei;
 - XI - usucapião especial de imóvel urbano é o instituto pelo qual aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
 - XII - coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

TÍTULO II DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I DAS LINHAS ESTRATÉGICAS

Art 6°. As diretrizes e as propostas para o desenvolvimento urbano estão orientadas nas seguintes linhas estratégicas:

- I - atender, na formulação de programas, projetos e ações, a reivindicação maior da população de transformar Barreiras numa *Cidade Saudável*, adotando o sentido mais amplo do termo salubridade, compreendendo aspectos sanitários, higiênicos, ambientais, físicos, psicológicos, sociais, econômicos, tecnológicos e esportivos;
- II - considerar, na formulação dos projetos estratégicos e estruturantes, a inclusão de:
 - a) intervenções físicas;
 - b) ações voltadas para o atendimento de demandas de políticas públicas;
 - c) empreendimentos privados;
 - d) organizações do terceiro setor, envolvendo, portanto, recursos públicos dos governos municipal, estadual e federal, além de recursos privados.
- III - evitar, na medida do possível, na formulação dos projetos estratégicos, o condicionamento das intervenções ao financiamento total dos empreendimentos propostos, de modo que ações possam ser realizadas tão logo sejam captados, ainda que parcialmente, os recursos financeiros necessários;
- IV - formular um modelo de desenvolvimento urbano que estimule e respalde a formação de parcerias entre os governos municipal, estadual e federal, e entre estes e o setor privado e o terceiro setor, na busca do desenvolvimento sustentável do Município;
- V - racionalizar a ocupação territorial, otimizando investimentos e aproveitamentos de áreas já infraestruturadas, preservando os recursos naturais e garantindo uma adequada qualidade ambiental nas áreas urbanas e rurais do Município;
- VI - fortalecer, consolidar, ampliar e diversificar a base econômica do Município, através de novas atividades, preparando-o para renovar sua importância econômica no nível regional;
- VII - dinamizar e modernizar a ação do poder público, tornando a administração municipal mais leve e ágil para assumir as funções de agente mobilizador, proponente, orientador do ordenamento urbano e indicador dos rumos da sociedade.

CAPÍTULO II DAS POLÍTICAS E DIRETRIZES DO PDU

Art. 7º. Para cumprimento do objetivo geral e viabilização das linhas estratégicas do PDU, foram definidas as seguintes diretrizes:

- I - respaldar a definição do partido urbanístico e garantir, no futuro, o cumprimento de suas orientações, principalmente quanto ao zoneamento ambiental, zoneamento de uso e ocupação do solo, e intervenções no sistema viário ou para a implantação de redes de infraestrutura;
- II - assegurar a distribuição espacial dos equipamentos sociais propostos;
- III - promover a atração de interessados em investir em empreendimentos ou negócios, cujas oportunidades são arroladas no PDU;
- IV - garantir o planejamento e a implementação das ações propostas pelo PDU;
- V - patrocinar o encaminhamento adequado das inovações, inserções e alterações de textos legais necessárias à implementação do PDU.

Art. 8º. As políticas e diretrizes setoriais, definidas para atender as proposições da comunidade, contemplam:

- I - promoção e inclusão social;
- II - educação e cultura;
- III - saúde;
- IV - esporte e lazer;
- V - segurança pública;
- VI - serviços essenciais.

Parágrafo único. O detalhamento das políticas e diretrizes e a relação dos programas e projetos a elas associados constam do Anexo I desta Lei.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 9º. Para viabilização das intervenções e ações apresentadas no PDU foram definidas as seguintes diretrizes de estruturação e qualificação urbanística:

- I - orientar o processo de ocupação da porção leste da Cidade, vetor de crescimento limitado pelo anel rodoviário e perímetro urbano, conforme indicações das Plantas 01 e 05, anexas a esta Lei;
- II - ordenar o uso do solo de acordo com as indicações das Plantas 05 e 06, anexas a esta Lei, prevendo o crescimento da zona comercial junto às margens das rodovias que cruzam a Cidade, nas denominadas Áreas de Intensificação do Terciário, e concentrando as atividades de serviços na Área Central;

- III - incentivar a ocupação dos vazios existentes na malha urbana, indicados na Planta 05, anexa a esta Lei, priorizando-os para implantação de equipamentos de interesse coletivo e para programas habitacionais de interesse social, evitando a expansão periférica da cidade e os altos custos para ampliação de redes infra-estruturais;
- IV - acompanhar as tendências:
 - a) de verticalização da área central e bairros circunvizinhos, com o estabelecimento de recuos e gabaritos que garantam a ambiência arquitetônica da cidade;
 - b) de ocupação da porção leste da cidade, zona de influência da rodovia BR – 242, sentido Salvador;
 - c) de adensamento da área localizada às margens esquerda e direita do rio Grande.
- V - respeitar os seguintes entraves de ocupação existentes, conforme indicações da Planta 01, anexa a esta Lei:
 - a) mancha industrial na direção nordeste, área de penetração da rodovia BR-135, onde se localiza o Distrito Industrial;
 - b) altas declividades encontradas nas porções norte e sudeste da cidade;
 - c) situação fundiária consolidada pela existência das dependências do 4º Batalhão de Engenharia de Construção (4º BEC), a noroeste, e dos projetos de irrigação da Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e Parnaíba (CODEVASF) ao sul e norte da cidade;
 - d) área de interesse ambiental representada pelo Parque Ecológico do rio de Ondas.
- VI - implantação e estruturação do sistema viário, pontes, intersecções viárias eanel rodoviário constantes da Planta 02, anexa a esta Lei, com a finalidade de proteção ao pedestre, o manejo do tráfego e do sistema de circulação, melhorias no sistema de transporte coletivo e integração viária, envolvendo intervenções em três estágios:
 - a) no curto prazo:
 1. elaboração do Plano de Transporte e Circulação Viária;
 2. colocação de abrigos e baias nos pontos de parada do transporte coletivo;
 3. regularização e arborização das calçadas;
 4. implantação de ciclovias;
 5. previsão de estacionamentos, regulamentação das operações de carga e descarga;
 6. calçamento e tratamento paisagístico das vias existentes;
 7. sinalização viária horizontal e vertical;

8. articulação da Prefeitura com as demais esferas administrativas para viabilizar a municipalização do serviço de trânsito.
- b) no médio prazo:
1. implantação do Plano de Transportes e Circulação Viária;
 2. implantação de passarelas ao longo das rodovias tendo em vista uma possível postergação de implantação do anel viário, etapas 1 e 2;
 3. aberturas de vias e pontes de integração entre as áreas da cidade em processo de ocupação, com prioridade para a porção leste, em conformidade com as indicações da Planta 05, anexa a esta Lei, para a Zona de Ocupação Prioritária, onde se pretende estimular o adensamento urbano, dotadas de características físicas adequadas à sua função estrutural, aos usos futuros e à necessidade de proteger os pedestres e ciclistas;
 4. implantação de vias marginais ao longo das rodovias, nos trechos das suas bordas ainda desocupados;
 5. municipalização do serviço de trânsito.
- c) no longo prazo:
1. aberturas de novas vias e pontes de integração entre as áreas da cidade, para onde se pretende orientar a sua expansão, em conformidade com as indicações da Planta 05, anexa a esta Lei, para a Zona de Ocupação Secundária, dotadas de características físicas adequadas à sua função estrutural, aos usos futuros e à necessidade de proteger os pedestres e ciclistas;
 2. consolidação dos procedimentos operacionais de tráfego e controle municipal da gestão do sistema de trânsito.
- VII - regularização fundiária dos imóveis em conformidade com os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e demais normas pertinentes;
- VIII - proteção às áreas que representem elementos de paisagem significativos, de valor ambiental ou cultural, tais como vales dos rios, chapadas, encostas, talwegues, parques e edificações representativas, indicadas na Planta 06, anexa a esta Lei.

Art. 10. As intervenções e atividades urbanas deverão atender às exigências da sustentabilidade ambiental, através de medidas de prevenção, controle, qualificação e recuperação ambiental, considerando as seguintes diretrizes:

- I - elaboração de cadastro de zonas de sensibilidade diferencial para reconhecimento de prioridades com referência a casos de:

- a) alagamentos;
 - b) erosões;
 - c) assoreamentos;
 - d) insalubridade.
- II - inclusão de estudos de drenagem e esgotamento sanitário em todo processo de planejamento, como elemento de orientação, controle e limitação;
- III - proposição de ações que considerem drenagem e esgotamento sanitário como prioridade nas intervenções de natureza pública ou privada, no que se refere a infra-estrutura em rede, sistema viário e loteamentos; criação de indicadores para a avaliação da qualidade ambiental urbana.
- § 1º. O Poder Executivo estabelecerá as condições necessárias para que o atendimento às exigências da sustentabilidade ambiental considere ainda:
- I - no curto prazo:
 - a) a avaliação e a adoção de providências quanto a possíveis interferências com outros serviços públicos;
 - b) o planejamento e execução, de forma integrada, das ações de drenagem e esgotamento sanitário;
 - c) a normatização e inclusão de drenagem e esgotamento sanitário como itens compulsórios no processo de análise e aprovação de empreendimentos, para fins de licenciamento;
 - d) a elaboração de lei dispendo sobre a política municipal de drenagem urbana e esgotamento sanitário.
 - II - no médio prazo:
 - a) a revisão dos procedimentos de autorização de edificações e/ou empreendimentos que possam influenciar, transpor ou interceptar os sistemas implantados;
 - b) a revisão do programa de intervenções, estabelecendo prioridades comuns às entidades envolvidas.
 - III - no longo prazo
 - a) a implantação de um banco de projetos, objetivando a viabilização de captação de recursos para as ações de drenagem e esgotamento sanitário;
 - b) a implantação de um cadastro geral geo-referenciado das redes existentes, com monitoramento do comportamento dos diversos dispositivos.

§ 2º. O Poder Executivo envidará os esforços necessários à efetivação de parcerias com instituições locais de ensino superior e de pesquisas, representações de órgãos governamentais estaduais e federais, empresas públicas e privadas, e organizações do terceiro setor, no desenvolvimento das seguintes ações integradas:

- I - recomposição de matas ciliares e áreas degradadas;
- II - monitoramento da qualidade das águas dos rios de Ondas e Grande;
- III - capacitação de professores de primeiro e segundo grau em educação sanitária e ambiental;
- IV - divulgação de técnicas no combate à degradação ambiental;
- V - controle da poluição por agrotóxicos;
- VI - criação de unidade de reprodução de mudas de plantas nativas para fins de reflorestamento;
- VII - promoção da educação ambiental;
- VIII - controle e fiscalização da utilização dos recursos naturais.

CAPÍTULO IV DOS PROGRAMAS ESTRATÉGICOS

Art. 11. Os programas estratégicos componentes do PDU são:

- I - Urbanização e Paisagismo.
- II - Bem Viver, composto de:
 - a) sub-programa 1: Saúde Ambiental;
 - b) sub-programa 2: Habitação para Todos;
 - c) sub-programa 3: Recuperação de Moradias e Bairros Populares.

Parágrafo único. O detalhamento dos programas estratégicos consta do Anexo II desta Lei.

CAPÍTULO V DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS

Art. 12. Os projetos estratégicos inseridos no PDU são os seguintes:

- I - Implantação do Distrito Industrial Municipal;
- II - Orla do Rio Grande;
- III - Revitalização da Área Central;
- IV - Centros Esportivos Nucleados;
- V - Urbanização da Barreirinhas.

§1º O detalhamento dos projetos estratégicos consta do Anexo II desta Lei.

§2º As áreas destinadas à implantação dos projetos estratégicos, bem como dos projetos estruturantes, constam da planta 04, anexa a esta Lei.

CAPÍTULO VI DOS PROJETOS ESTRUTURANTES

Art. 13. Os projetos estruturantes inseridos no PDU são os seguintes:

- I - Reordenamento do Abastecimento;
- II - Anel Rodoviário;
- III - Centro Administrativo Municipal;
- IV - Urbanização das Margens do Rio de Ondas;
- V - Distrito Industrial para Micro e Pequenas Empresas.

§1º O detalhamento dos projetos estruturantes consta do Anexo III desta Lei.

§2º As áreas destinadas à implantação dos projetos estruturantes, bem como dos projetos estratégicos, constam da planta 04, anexa a esta Lei.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DO ZONEAMENTO URBANO - AMBIENTAL E DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 14. O zoneamento urbano-ambiental caracteriza a Cidade a partir de suas particularidades físico-espaciais e ambientais, com ênfase no padrão de habitação, parcelamento do solo, sistema de circulação, infra-estrutura existente, de modo a permitir o crescimento das áreas urbanas, o atendimento das demandas de infra-estrutura e de serviços e ao interesse da comunidade, sem comprometer a estabilidade dos sistemas sócio-ambientais e a qualidade da vida.

Art. 15. As zonas de ocupação do solo do Município, concebidas em função das características, do estágio de ocupação, de suas restrições ambientais e das condições atuais de infra-estrutura, conforme plantas 05 e 06, anexas a esta Lei, são as seguintes:

- I - Zona de Ocupação Prioritária (ZOP):
 - a) Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP 1);
 - b) Zona de Ocupação Prioritária 2 (ZOP 2);
 - c) Zona de Ocupação Prioritária 3 (ZOP 3).
- II - Zona de Ocupação Secundária (ZOS):
 - a) Zona de Ocupação Secundária 1 (ZOS 1);
 - b) Zona de Ocupação Secundária 2 (ZOS 2);
 - c) Zona de Ocupação Secundária 3 (ZOS 3);

- d) Zona de Ocupação Secundária 4 (ZOS 4).
- III - Zona Central (ZC);
- IV - Zona Residencial (ZR):
 - a) Zona Residencial 1 (ZR 1);
 - b) Zona Residencial 2 (ZR 2);
 - c) Zona Residencial 3 (ZR 3);
 - d) Zona Residencial 4 (ZR 4);
 - e) Zona Residencial 5 (ZR 5);
- V - Zona Mista (ZM):
 - a) Zona Mista (ZM 1);
 - b) Zona Mista (ZM 2);
 - c) Zona Mista (ZM 3);
- VI - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):
 - a) Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1);
 - b) Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2);
 - c) Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3);
 - d) Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS 4).
- VII - Zona Industrial (ZI);
- VIII - Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
- IX - Zona de Interesse Ambiental (ZIA).

§ 1º. Complementarmente ao zoneamento proposto, são definidas as seguintes áreas especiais, dotadas de parâmetros urbanísticos que se sobrepõem aos parâmetros das zonas a que pertencem ou destinadas a programas e projetos especiais:

- I - Área de Intensificação do Terciário:
 - a) Área Central;
 - b) Vias Arteriais e Vias Marginais.
- II - Área de Proteção ou Preservação Ambiental:
 - a) Área de Proteção Ambiental:
 - 1. APA do rio de Janeiro;
 - 2. Unidade de Conservação de Proteção Integral - Parque Ecológico do rio de Ondas;
 - 3. Unidade de Conservação de Proteção Integral – Parque do Cerrado.
 - b) Área de Proteção de Rios:
 - 1. Área de Proteção de Encostas e Escarpas;
 - 2. Área de Proteção de Drenagem Natural e Artificial;
 - 3. Área de Proteção de Parques Públicos.
- III - Área de Interesse Social;
- IV - Área de Incentivo à Ocupação.

§ 2º. As zonas e áreas indicadas neste artigo estão descritas na Lei de Parcelamento do Solo, Sistema Viário, Circulação e Transporte e Zoneamento.

§ 3º. As demais áreas, exteriores ao perímetro urbano, serão consideradas áreas rurais.

CAPÍTULO II DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 16. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º. O Poder Público municipal poderá utilizar o direito de preempção nos programas e projetos constantes dos artigos 11 e 12; nas zonas definidas no inciso VI do artigo 15; e nos itens 2 e 3 da alínea "a" do inciso II do parágrafo primeiro do mesmo artigo, conforme indicações da planta 07, anexa a esta lei, sem prejuízo de outras áreas a serem adicionadas posteriormente.

§ 2º. O direito de preempção será regulamentado através de lei municipal e fixará prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 3º. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 2º deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 17. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público municipal necessitar de áreas para:

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

Art. 18. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no caput deste artigo 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. O Município publicará, em órgão oficial e em, pelo menos, um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput deste artigo e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º. Transcorrido o prazo mencionado no edital, sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º. Concretizada a venda do imóvel a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar cópia do instrumento público de alienação do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias contado da sua lavratura.

§ 5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no § 5º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 19. O direito de construir poderá ser exercido nas áreas indicadas na Planta 10, anexa a esta Lei, acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 20. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 21. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados nas áreas definidas pelo inciso III, parágrafo primeiro do artigo 15 desta Lei, com a finalidade de construção e melhoria de unidades habitacionais; urbanização das

áreas precárias; qualificação urbanístico-ambiental, com implantação de infra-estrutura, serviços e equipamentos sociais, transportes, pavimentação e arborização dos logradouros; relocação das famílias situadas em área de risco ou de valor ambiental e regularização fundiária dos imóveis, em conformidade com os instrumentos previstos na lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. O instrumento definido neste artigo poderá ser aplicado, também, nas zonas referidas na alínea "c", inciso II; alínea "a", inciso IV; e incisos III e V do artigo 15; e nas áreas especiais constante do parágrafo primeiro inciso I do mesmo artigo.

CAPÍTULO IV DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 22. Lei municipal específica, baseada no PDU, delimitará áreas para aplicação de operações urbanas consorciadas.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 23. Da lei específica que aprovar as operações urbanas consorciadas constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. programa básico de ocupação da área;
- III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. finalidades da operação;
- V. estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do parágrafo único do artigo 22 desta lei;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º. Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º. A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 24. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º. Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º. Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional de construção será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 25. Poderão ser objeto de operação urbana consorciada os programas e projetos constantes dos artigos 11 e 12; as zonas constantes das alíneas "a", "b" e "g" do inciso IV e dos incisos III, V e VI do artigo 15; e as áreas referidas no parágrafo primeiro, incisos I e III do mesmo artigo, conforme indicações da Planta 11.

CAPÍTULO V DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 26. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir tratado nesta Lei ou em legislação urbanística dela decorrente, quando o imóvel de sua propriedade for considerado necessário para fins de:

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

§ 1º. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo.

§ 2º. O direito de construir somente poderá ser transferido para as zonas constantes da alínea "a" do inciso IV; da alínea "c" do inciso II; e dos incisos III, V e VI do artigo 15; e das áreas referidas no parágrafo primeiro, inciso I do mesmo artigo.

§ 3º. O Poder Executivo regulamentará as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 27. Lei municipal específica determinará as áreas, incluídas no PDU, em que poderá se proceder ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, devendo, ainda, fixar as condições e os prazos para sua implementação.

§ 1º. As condições e prazos a que se refere o caput deverão estar em consonância com os dispositivos da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

§ 2º. Considera-se sub-utilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido na legislação do PDU ou dela decorrente.

§ 3º. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 4º. O instrumento definido neste artigo poderá ser aplicado nas zonas constantes dos incisos I e II do artigo 15 e alíneas "a" e "g" do inciso IV do mesmo artigo, conforme indicações da Planta 08, anexa a esta Lei.

CAPÍTULO VII DO IPTU COMPULSÓRIO NO TEMPO

Art. 28. Em caso de descumprimento das condições e prazos previstos na lei específica para instituição do instrumento constante do artigo 27 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei a que se refere o caput do artigo 27 e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 8º da citada Lei Federal nº 10.257.

§ 3º. O instrumento definido neste artigo poderá ser aplicado nas zonas constantes das alíneas "a" e "b" do inciso I; das alíneas "f" e "g" do inciso IV; e dos incisos II, III e V do artigo 15, conforme indicações da Planta 09, ane3xa a esta Lei.

CAPÍTULO VIII DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 29. O Poder Público, visando o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, poderá se utilizar dos seguintes instrumentos, previstos na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001:

- I - usucapião especial de imóvel urbano, aplicável nas zonas definidas nas alíneas "b" e "c" dos incisos I e II; alíneas "a", "b", "e", "f" e "g" do inciso IV; e inciso VI do artigo 15;
- II - concessão do direito real de uso, aplicável nas zonas definidas nas alíneas "b" e "c" do inciso I; alíneas "a", "b" e "c" do inciso II; alíneas "a", "b" e "g" do inciso IV; e inciso VI do artigo 15;
- III - desapropriação, aplicável para implantação de equipamentos de interesse coletivo e de regularização fundiária, nas zonas definidas na alínea "a": do inciso I; alínea "c" do inciso II; e incisos III e V do artigo 15.

CAPÍTULO IX DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 30. Lei específica definirá os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EPIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público.

Art. 31. O EPIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo, no mínimo, a análise das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - infra-estrutura e serviços;
- III - equipamentos urbanos e comunitários;

- IV - uso e ocupação do solo;
- V - valorização imobiliária;
- VI - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VII - ventilação e iluminação;
- VIII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EPIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público, por qualquer interessado.

Art. 32. O EPIV será um instrumento básico para a aprovação de estudo de impacto ambiental (EIA), em consonância com a Lei de Política Ambiental.

TITULO IV DA GESTÃO DO PDU

CAPITULO I DO MODELO DE GESTÃO

Art. 33. A gestão do PDU será realizada de forma integrada pelos órgãos do Poder Executivo e da sociedade civil, através de representações de entidades do setor privado e do terceiro setor.

Art. 34. Da gestão do PDU, participarão de forma integrada:

- I - o Prefeito e os integrantes do seu gabinete;
- II - o Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- III - a Secretaria de Planejamento e Acompanhamento;
- IV - os órgãos de execução centralizados, incluindo as secretarias e respectivas gerências, e os descentralizados, incluindo autarquias, fundações, empresas de economia mista, entre outros;
- V - as organizações da sociedade civil representantes do setor privado e do terceiro setor.

CAPITULO II DAS ATRIBUIÇÕES DOS ATORES INTERVENIENTES DO MODELO DE GESTÃO

Seção I Do Prefeito e dos integrantes do seu gabinete

Art. 35. Compete ao Prefeito e aos integrantes do seu gabinete:

- I. estabelecer os meios necessários à efetiva integração dos atores intervenientes no modelo de gestão adotado, particularmente no que diz respeito ao funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- II. promover a captação dos recursos financeiros necessários à implantação dos projetos estratégicos, estruturantes e demais propostas do PDU;
- III. determinar, aos órgãos específicos da estrutura da Prefeitura, a execução, em caráter prioritário, das ações necessárias à implantação dos projetos estratégicos, bem como exigir dos mesmos o cumprimento das metas estabelecidas.

Seção II Do Conselho Municipal de Desenvolvimento

Art. 36. O Conselho Municipal de Desenvolvimento, vinculado ao gabinete do Prefeito, de caráter deliberativo, consultivo e cooperativo, tem a finalidade de auxiliar o Poder Executivo nas seguintes matérias:

- I - propostas orçamentárias;
- II - política de uso do solo urbano;
- III - política de abastecimento e saneamento básico;
- IV - plano diretor urbano;
- V - situações de calamidade pública ou de emergência;
- VI - política de meio ambiente.

Parágrafo único. Além das competências previstas no artigo 21 da Lei da Política Ambiental do Município, relativas ao licenciamento das atividades de maior potencial de impacto ambiental, cabe ao Conselho Municipal de Desenvolvimento:

- I - aprovar as políticas urbana e ambiental;
- II - estabelecer normas e procedimentos para a autorização ou licenciamento de atividades relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente;
- III - deliberar sobre os limites máximos para as emissões sólidas, líquidas e gasosas das atividades potencialmente poluidoras, mediante apresentação de proposta do órgão ambiental competente;
- IV - avaliar o estudo de impacto de vizinhança e os impactos identificados no artigo 21 da Lei da Política Ambiental Municipal e no Anexo III da Lei do Parcelamento do Solo, Sistema Viário, Circulação, Transporte e Zoneamento municipal;
- V - julgar em segunda instância os recursos decorrentes das multas aplicadas pelos órgãos ambiental e urbanístico competentes;
- VI - recomendar, mediante proposta do órgão municipal competente, o cancelamento de benefícios fiscais, quando o beneficiário cometer infração que o sujeite à

penalidade prevista no inciso VI do artigo 50 da Lei da Política Ambiental Municipal;

- VII - monitorar o processo de implementação do PDU, especialmente aqueles relacionados com os programas e projetos estratégicos, propondo, quando for o caso, correção e atualização dos mesmos.

Art. 37. A composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento deverá incluir igualmente representantes do Poder Público e de instituições da sociedade civil.

Parágrafo único. Decreto do Poder Executivo definirá a composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Seção III

Da Secretaria de Planejamento e Acompanhamento;

Art. 38. São atribuições da Secretaria de Planejamento e Acompanhamento:

- I - coordenar a elaboração do planejamento participativo, incluindo orçamentos anuais e plurianuais, planos diretores e/ou de ação;
- II - acompanhar o andamento dos programas e projetos sob a responsabilidade dos diversos órgãos de execução;
- III - analisar, avaliar, e consolidar em relatório a ser encaminhado mensalmente ao prefeito, secretários e órgãos colegiados, as informações recebidas dos diversos setores relacionadas com a execução de programas e projetos sob suas responsabilidades, destacando aquelas referentes aos projetos estratégicos, estruturantes e demais proposições do PDU;
- IV - indicar, quando for o caso, a necessidade de revisão e atualização de planos, programas e metas;
- V - coordenar a operacionalização do Balcão de Informações.

Seção IV

Dos Órgãos de Execução Centralizados e Descentralizados

Art. 39. Compete aos órgãos de execução centralizados e descentralizados:

- I. assumir e colocar em andamento, nas suas respectivas especialidades, as ações e providências para a realização das obras e serviços necessárias à implantação dos programas e projetos estratégicos previstos no PDU;

- II. cuidar para que as obras e serviços sejam realizados dentro das especificações recomendadas nos estudos e projetos e para que os cronogramas físicos e financeiros sejam cumpridos;
- III. informar mensalmente à Secretaria de Planejamento e Acompanhamento, através relatório, o andamento dos programas e projetos sob suas respectivas responsabilidades, bem como eventuais dificuldades na realização das ações na forma prevista.

Art. 40. Os órgãos de execução deverão, em articulação com a Secretaria de Planejamento e Acompanhamento e com o Conselho Municipal de Desenvolvimento, compatibilizar suas ações para que os seus planos, programas, projetos e atividades, estejam de acordo com as diretrizes propostas no PDU.

Seção V Das Organizações da Sociedade Civil

Art. 41. São organizações da sociedade civil, para efeito desta Lei, as entidades não governamentais representativas das sociedades privadas e das organizações do terceiro setor, as associações sem fins lucrativos e as representações de classe que tenham por objetivo o desenvolvimento sustentável do Município.

Art. 42. Compete às entidades mencionadas no artigo 41, dentro da categoria à qual pertençam:

- I - a indicação de representantes para integrar o Conselho Municipal de Desenvolvimento, de acordo com o regulamento desta lei;
- II - a captação de recursos financeiros junto às instituições nacionais e internacionais para o desenvolvimento dos projetos estratégicos, estruturantes e demais proposições do PDU;
- III - o apoio e o estímulo ao fortalecimento da capacidade organizacional das Organizações de Base Comunitária (OBC) e das comunidades menos favorecidas, objetivando prepará-las para, entre outras ações comunitárias, a implantação e o bom gerenciamento dos projetos estratégicos, estruturantes e demais proposições do PDU;
- IV - o desenvolvimento, em parceria com o Poder Público, mediante contrato ou outra modalidade de participação, de obras e serviços relacionados com os projetos estratégicos, estruturantes e demais proposições do PDU;
- V - o patrocínio de campanhas de interesse público voltadas para a melhoria da qualidade de vida da população;

- VI - o monitoramento da implantação dos projetos estratégicos, estruturantes e demais proposições do PDU, além de outras ações que viabilizem o desenvolvimento sustentável do Município.
- VII - a participação em estudos, pesquisas e projetos voltados para o desenvolvimento sustentável do Município;
- VIII - o investimento, em empreendimentos próprios do setor privado e do terceiro setor, previstos nos programas e projetos estratégicos, estruturantes e demais proposições do PDU;
- IX - a promoção de ações de estímulo ao desenvolvimento sustentável do Município.

CAPITULO III DO BALCÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 43. Fica instituído o Balcão de Informações, que disponibilizará dados e informações, a serem mantidas e atualizadas pelo Poder Executivo, produzidas pelos órgãos da administração centralizada e descentralizada do Município, entre outras fontes.

Parágrafo único. É garantido o acesso de qualquer pessoa às informações disponibilizadas no Balcão de Informações.

Art. 44. Os dados e informações a serem disponibilizados no Balcão de Informações permitirão aos munícipes acompanhar a implantação do PDU, além de dados e informações de cunho:

- I - histórico-cultural;
- II - econômico e financeiro;
- III - geográfico e cartográfico;
- IV - ambiental.

Art. 45. Decreto do Poder Executivo estabelecerá as condições de funcionamento do Balcão de Informações e as políticas e diretrizes de disseminação das informações, identificando aquelas a serem disponibilizadas gratuitamente e aquelas a serem fornecidas mediante pagamento do interessado.

TITULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. Esta lei deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 1º. No processo de revisão do PDU e na fiscalização de sua implementação, deverão ser garantidos:

- I - a avaliação anual do processo de implementação do PDU, que deverá acompanhar a mensagem do Prefeito encaminhada à Câmara Municipal;
- II - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- III - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
- IV - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 2º. A modelagem urbana pretendida com a implementação do PDU é a constante das Plantas 02, 04, 05 e 06, anexas a esta Lei, que deverá ser monitorada e avaliada anualmente, quanto ao avanço na sua implementação.

Art. 47. No prazo máximo de 90 (noventa) dias, o Poder Executivo encaminhará projeto de lei ao Legislativo, modificando e adequando a Lei nº 571, de 19 de dezembro de 2002, às disposições desta lei.

Art. 48. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei nº 255 de 23 de janeiro de 1995.

Sala das Sessões, em 17 de novembro de 2004.

HERONILDO RODRIGUES DE SOUSA
Presidente

ANTÔNIO LUIZ CHAVES
1º Secretário em exercício

NÚBIA FERREIRA SOUZA DE ARAÚJO
2º Secretário em exercício