

LEI Nº. 1000

DE 20 DE OUTUBRO DE 2009.

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE RIO BANANAL

ÍNDICE

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	2
CAPÍTULO I – DA FINALIDADE.....	2
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES.....	2
TÍTULO II – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO.....	4
CAPÍTULO I – DO OBJETIVO CENTRAL.....	4
CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES	4
CAPÍTULO III – DAS LINHAS ESTRATÉGICAS	5
SEÇÃO I – DAS ESTRATÉGIAS PARA ASSEGURAR INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS DE QUALIDADE	6
SEÇÃO II – DAS ESTRATÉGIAS PARA A RECUPERAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE	6
SEÇÃO III – DAS ESTRATÉGIAS PARA DELIMITAR, ORGANIZAR E QUALIFICAR OS ESPAÇOS URBANOS.....	7
SEÇÃO IV – DAS ESTRATÉGIAS PARA ASSEGURAR OS DIREITOS E A QUALIDADE DE VIDA DO CIDADÃO	8
SEÇÃO V – DA ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTAVEL.....	9
SEÇÃO VI – DA ESTRATÉGIA DE FORTALECIMENTO DA GESTÃO MUNICIPAL.....	9
TÍTULO III – DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	10
CAPÍTULO I – DA MACROZONA RURAL	11
CAPÍTULO II – DAS MACROZONAS URBANAS.....	11
SEÇÃO I – DAS ZONAS DAS MACROZONAS URBANAS 1 E 2	12
SUBSEÇÃO I – DA CAPACIDADE DE ADENSAMENTO DAS ZONAS	12
SUBSEÇÃO II – Da Limitação do Adensamento das Zonas	13
CAPÍTULO III – DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL.....	13
TÍTULO IV – DA POLÍTICA URBANA	14
CAPÍTULO I – DA CIRCULAÇÃO E DOS TRANSPORTES	14
CAPÍTULO II – DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	15
CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	16
SEÇÃO I – DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	16
SEÇÃO II – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO, DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO PAGAMENTO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA.....	17
SEÇÃO III – DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO	18
SEÇÃO IV – DA CONCESSÃO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA	19
SEÇÃO V – DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	20
SEÇÃO VI – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	21
SEÇÃO VII – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	22
SEÇÃO VIII – DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO.....	23
SEÇÃO IX – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	23
SEÇÃO X – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	24
SEÇÃO XI – DA OPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	25
SEÇÃO XII – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	25
SEÇÃO XIII – DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	26
SEÇÃO XIV – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO	27
TÍTULO V – DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE URBANO E TERRITORIAL	28
CAPÍTULO I – GENERALIDADES	28
CAPÍTULO II – DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO.....	29
CAPÍTULO III – DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES URBANAS	31
TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.....	31



LEI Nº. 1000 DE 20 DE OUTUBRO DE 2009.



LEI Nº. 1000

DE 20 DE OUTUBRO DE 2009.

“APROVA O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE RIO BANANAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE RIO BANANAL, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I – DA FINALIDADE

Art. 1º. Esta Lei Complementar aprova o Plano Diretor do Município de Rio Bananal, que se coaduna com as diretrizes e instrumentos instituídos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade e incorpora as políticas públicas e as diretrizes adotadas para a gestão municipal.

Art. 2º. O Plano Diretor do Município de Rio Bananal é o instrumento estratégico da política de desenvolvimento urbano do Município, determinante para a orientação do desempenho dos agentes públicos e privados na produção e gestão do território.

Art. 3º. As normas sobre uso e ocupação do solo urbano, bem como o estabelecimento dos índices urbanísticos para parcelamentos do solo constam do Plano Diretor do Município de Rio Bananal, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e das demais leis específicas.

Art. 4º. A propriedade urbana, no cumprimento de sua função social, atende às exigências fundamentais de ordenamento do território do Município de Rio Bananal, expressas nesta Lei Complementar, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e na Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

Art. 5º. Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I - mapa 1 - Município de Rio Bananal: definição das Macrozonas;

II - Anexo II - mapa 2 - Município de Rio Bananal: definição das Zonas da Macrozona Urbana 1;

III - Anexo III - mapa 3 - Município de Rio Bananal: definição das Zonas da Macrozona Urbana 2;

IV - Anexo IV - mapa 4 - Vias Arteriais e Coletoras.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º. Para os fins desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

I - densidade bruta de uma zona: relação entre o número total de habitantes e a área bruta da zona;

- II** - desapropriação compulsória com pagamento em títulos: pagamento de desapropriação feita em imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, em títulos da dívida pública municipal;
- III** - direito de preempção: direito que confere ao Poder Público municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares;
- IV** - direito de superfície: direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, mediante escritura pública, registrada em Cartório de Registro de Imóvel;
- V** - transferência do direito de construir: autorização, conferida por lei, a proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, ou em outra legislação municipal específica decorrente deste Plano Diretor;
- VI** - concessão de direito real de uso: forma de outorga, pelo Poder Público, mediante contrato registrado no Ofício de Imóveis competente, de utilização, por particulares, de determinado bem imóvel de sua propriedade.
- VII** - habitação de interesse social: aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade;
- VIII** - coeficiente de aproveitamento: relação entre a área edificada e a área da gleba ou do lote;
- IX** - infra-estrutura básica: sistemas de abastecimento de água, de coleta e destinação final de esgotos, de drenagem de águas pluviais, de energia elétrica, de iluminação pública e vias pavimentadas e de coleta, tratamento e transporte de resíduos sólidos;
- X** - impacto de vizinhança: impacto causado pelos empreendimentos que, ao serem implantados, venham sobrecarregar a infra-estrutura básica, a rede viária e de transporte ou que provoquem danos à paisagem urbana e ao patrimônio natural e construído;
- XI** - IPTU progressivo no tempo: majoração da alíquota de Imposto Predial Territorial Urbano durante cinco anos consecutivos, desde que esta não exceda a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento);
- XII** - macrozona: divisão da área urbana em grandes porções para fins de ordenamento do uso do solo e desenvolvimento territorial;
- XIII** - operação urbana consorciada: 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 promover transformações urbanísticas estruturantes, com melhorias sociais e valorização ambiental;
- XIV** - outorga onerosa do direito de construir: concessão, oferecida pelo Município e por meio de pagamento, do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite máximo permitido por zona;
- XV** - outorga onerosa de alteração de uso: concessão oferecida pelo Município, mediante pagamento, pelo direito de alterar o uso de edificação já construída ou a ser construída, atendidos os níveis de incomodidade permitidos;
- XVI** - potencial construtivo de uma gleba ou lote: produto da área da gleba ou lote pelo coeficiente de aproveitamento admitido para a zona onde estiver localizado;
- XVII** - solo urbano subutilizado: solo com aproveitamento inferior ao do coeficiente de aproveitamento mínimo, nos termos desta Lei Complementar;

XVIII - zonas: subdivisões das Macrozonas, delimitadas nesta Lei Complementar e na Lei Uso e Ocupação do Solo, onde são estabelecidas as normas de uso e ocupação específicas.

TITULO II – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO

CAPÍTULO I – DO OBJETIVO CENTRAL

Art. 7º. Constitui objetivo central do Plano Diretor do Município de Rio Bananal assegurar o bem-estar dos habitantes de Rio Bananal, a partir da promoção do desenvolvimento sustentável, envolvendo o ordenamento territorial e urbano e o cumprimento das funções sociais afetas ao poder público e à propriedade urbana.

Parágrafo único. Para atender ao objetivo central do Plano Diretor o Município de Rio Bananal busca firmar-se:

I - como pólo de capacitação, pesquisa, desenvolvimento e produção agrícola na cadeia produtiva do café e demais culturas, de acordo com a vocação municipal.

II – como integrante do pólo de turismo da região do litoral norte do ES, pela atratividade de seus recursos naturais, em especial a lagoa Juparanã;

III – como pólo de apoio às atividades turísticas da região, principalmente na produção e fornecimento de insumos.

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES

Art. 8º. O Plano Diretor de Rio Bananal, de forma coerente com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade adota as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio de participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio-ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;



- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa do imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e degradação ambiental.

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob a sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos da política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificações, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais; e

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

CAPÍTULO III – DAS LINHAS ESTRATÉGICAS

Art. 9º. Para implementação da política municipal de desenvolvimento e de expansão urbana são adotadas as seguintes linhas estratégicas:

I - assegurar infra-estrutura e serviços públicos de qualidade;

II - priorizar investimentos e ações voltados para a recuperação e conservação do meio ambiente;

- III** - delimitar, organizar e qualificar os espaços urbanos;
- IV** - assegurar os direitos e a qualidade de vida do cidadão;
- V** - promover o desenvolvimento econômico sustentável;
- VI** - fortalecer a gestão municipal por meio da implantação das condições para planejar, controlar, monitorar e avaliar processos e resultados de forma compartilhada entre o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil organizada.

SEÇÃO I – DAS ESTRATÉGIAS PARA ASSEGURAR INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS DE QUALIDADE

Art. 10. Com o propósito garantir serviços públicos de qualidade no que concerne ao abastecimento de água tratada, à coleta e tratamento do esgotamento sanitário, à drenagem pluvial nas áreas urbanas, à limpeza das áreas públicas urbanas, ao aperfeiçoamento do sistema de coleta, tratamento e disposição dos resíduos sólidos e à melhoria do sistema de transporte público coletivo, serão adotadas políticas públicas relativas a:

- I** - ampliação da infra-estrutura de esgoto da sede do município e implantação de sistema de coleta nas áreas rurais, por meio de fossas sépticas;
- II** - implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto na sede do distrito de São Jorge do Tiradentes;
- III** - ampliação da rede de reservatórios e de distribuição de água nas áreas urbanas;
- IV** - implantação de sistema de tratamento e distribuição de água na área rural;
- V** - implantação de sistema de drenagem pluvial na sede do município e na sede do distrito de São Jorge do Tiradentes;
- VI** - recuperação das áreas de proteção permanente ao longo do Rio Bananal e contenção de sua ocupação irregular;
- VII** - expansão e implantação de melhorias no sistema de coleta, disposição e tratamento de lixo nas áreas urbana e rural;
- VIII** - disciplinamento e promoção da qualidade dos serviços de transporte público coletivo no meio urbano e rural.

SEÇÃO II – DAS ESTRATÉGIAS PARA A RECUPERAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

Art. 11. A recuperação, a proteção e a conservação do patrimônio ambiental de Rio Bananal e o fortalecimento da gestão sustentável dos recursos naturais deverão ocorrer pela adoção das seguintes estratégias:

- I** – Para o fortalecimento da gestão ambiental;
 - a)** definição e implantação de políticas públicas voltadas para o meio ambiente;
 - b)** regulação e fiscalização do meio ambiente pelo poder público municipal, em interação e parceria com poder público federal e estadual;

c) adequação da estrutura organizacional da administração pública municipal e provimento dos meios necessários para a gestão ambiental;

d) implantação de unidades de conservação no território municipal, em interação com o poder público federal e estadual.

II – Para a recuperação de áreas degradadas no território municipal;

a) contenção do desmatamento e da ocupação indevida de áreas de proteção ambiental e recuperação das áreas de proteção permanente degradadas ou suscetíveis à degradação, incluindo o reflorestamento das áreas de mananciais e a recuperação de matas ciliares.

III – Para a gestão sustentável dos meios de produção agrícola;

a) promoção do uso controlado de defensivos agrícolas e dos recursos hídricos para irrigação, por meio de pactos com o setor produtivo local;

b) controle dos efeitos nocivos ao meio ambiente advindos do processo de secagem do café.

SEÇÃO III – DAS ESTRATÉGIAS PARA DELIMITAR, ORGANIZAR E QUALIFICAR OS ESPAÇOS URBANOS

Art. 12. Para a qualificação do espaço físico-territorial por seu ordenamento e para a melhoria da configuração urbanística da sede municipal, da sede do distrito de São Jorge e das vilas rurais serão adotadas como estratégias:

I - a hierarquização e melhoria do sistema viário e reordenamento do trânsito urbano;

II - a implantação, recuperação e manutenção de espaços e equipamentos urbanos visando o bem-estar e a mobilidade do cidadão, incluindo a criação de parques e a arborização de áreas públicas;

III - a adoção de uma política habitacional dirigida à população de baixa renda e em risco social;

IV - a regulamentação e o controle dos usos e da ocupação do solo urbano;

V - a adoção de medidas para promoção da regularização fundiária nas áreas urbana e rural;

VI - a realização de estudos e implementação de sistema de informação para a formulação de políticas públicas e para a gestão habitacional e urbana,

VII - a organização do território do Município a partir do macrozoneamento e do zoneamento de usos e ocupações, de modo a qualificar e caracterizar as áreas aptas à consolidação e ao adensamento urbano e as áreas de interesse paisagístico e ambiental;

VIII - a estruturação e a configuração do espaço urbano visando facilitar o desenvolvimento de atividades cotidianas e incentivar a e a diversificação de usos urbanos - residencial, comercial, institucional e de serviços, de forma a possibilitar uma estrutura coesa de vida e trabalho;

IX - criação e implementação de estruturas de controle e fiscalização em regime de parceria entre a Defesa Civil e os demais órgãos públicos municipais, de forma a evitar a ocupação de áreas de risco, nelas incluídas as áreas inundáveis.

SEÇÃO IV – DAS ESTRATÉGIAS PARA ASSEGURAR OS DIREITOS E A QUALIDADE DE VIDA DO CIDADÃO

Art. 13. A promoção do direito à saúde, à educação e à segurança pública de qualidade, bem como o acesso à cultura, ao esporte e ao lazer a toda a população deverão ser alcançadas por meio de estratégias relativas a:

I – No que concerne à Saúde:

- a)** implantação de melhorias e manutenção da qualidade dos serviços públicos de saúde prestados pelo município;
- b)** promoção da articulação entre o sistema local de saúde com os demais municípios da região, tendo em vista a suplementação do atendimento.

II – No setor educacional:

- a)** oferta de educação básica de qualidade para a totalidade dos habitantes do município na idade escolar correspondente;
- b)** planejamento da oferta e implantação de unidades de educação básica de acordo com a demanda e com os locais de moradia da população em idade escolar;
- c)** atendimento à demanda de educação profissional, em parceria com o poder público estadual e federal e com a participação do empresariado, considerando as demandas do setor produtivo local e as vocações econômicas do município;
- d)** promoção do acesso da população à educação de nível superior, considerando a demanda local e a oferta existente em nível regional.

III – Quanto ao esporte, ao lazer e à cultura:

- a)** promoção e incentivo a opções variadas de esporte e lazer, acessíveis a toda a população;
- b)** implantação de equipamentos públicos voltados para a prática do esporte e lazer;
- c)** valorização da memória cultural;
- d)** resgate da cultura local por meio da promoção e incentivo às manifestações culturais, folclóricas e religiosas.

IV – Quanto à promoção social:

- a)** definição e implantação de política municipal de promoção social voltada para a população de baixa renda, de forma a permitir o resgate da cidadania, a participação e inserção social e o estabelecimento de condições para uma vida digna e cidadã.

SEÇÃO V – DA ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 14. O incentivo ao crescimento e à diversificação da economia municipal com enfoque sustentável constitui estratégia prioritária a ser adotada, buscando promover:

I - a ampliação da cadeia produtiva dos diferentes setores da economia referentes às vocações manifestas no município, com ênfase para o setor cafeeiro, fruticultura, setor madeireiro e pecuário;

II - a modernização dos recursos técnicos e tecnológicos;

III - o aumento da competitividade dos produtos locais;

IV – o incentivo ao cooperativismo e outros mecanismos de associação, de forma a promover o setor produtivo e minimizar barreiras para o acesso aos mercados regionais;

V - e a criação de alternativas diversificadas de emprego e renda;

VI – a ampliação e a verticalização das atividades da agricultura e silvicultura típicas e o incentivo à diversificação de culturas agrícolas;

VII - a organização e o desenvolvimento da economia voltada para as atividades turísticas regionais, incluindo;

a) a preparação da infra-estrutura e implantação de equipamentos para promoção do turismo, considerando o potencial turístico da Lagoa Juparanã;

b) a recuperação e preservação de nascentes e cursos d'água que alimentam o complexo lagunar no município de Rio Bananal e região do litoral norte do ES, por sua importância no contexto do meio ambiente e no turismo regional;

c) o incentivo à capacitação profissional para participação na cadeia produtiva do turismo regional.

SEÇÃO VI – DA ESTRATÉGIA DE FORTALECIMENTO DA GESTÃO MUNICIPAL

Art. 15. O fortalecimento da gestão municipal constitui estratégia inerente ao desenvolvimento sustentável de Rio Bananal, buscando implantar as condições necessárias para o planejamento, o controle, o monitoramento e a avaliação de processos e resultados de forma compartilhada entre o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil organizada.

Art. 16. A implantação de um modelo inovador e eficaz de gestão municipal pressupõe:

I – a ampliação e a intensificação do intercâmbio e da parceria com o poder público federal e estadual e com a iniciativa privada, tendo em vista a consecução dos objetivos e metas de desenvolvimento municipal e o bem-estar da população local, em especial os grupos menos favorecidos e em situação de risco social;

II – a implantação das condições estruturais e de organização e modernização da administração pública municipal, visando o cumprimento eficaz das competências do poder executivo, com destaque para o planejamento, a regulação e a gestão das políticas públicas;

III - a implantação de sistema de planejamento integrado da gestão municipal, priorizando a informação e o diálogo permanente com as lideranças dos diferentes grupos sociais;

IV – o aperfeiçoamento e a implantação dos instrumentos legais e normativos e a capacitação para exercício da regulação e da fiscalização dos serviços públicos, do meio ambiente e do uso e ocupação do solo no meio urbano e rural;

V – o aperfeiçoamento dos meios e processos da gestão financeira municipal, visando o aumento da arrecadação e a contenção da evasão de divisas.

TÍTULO III – DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 17. O território municipal é dividido em Macrozonas integradas com o objetivo de possibilitar o planejamento adequado para implementação das estratégias e ações definidas pelo Plano Diretor.

Art. 18. Ficam instituídas as seguintes Macrozonas integradas no Município de Rio Bananal, conforme Anexo I desta Lei Complementar:

I - Macrozona Rural;

II - Macrozona Urbana 1;

III - Macrozona Urbana 2;

IV - Macrozona de Preservação Ambiental.

Art. 19. Sobrepõem-se à Macrozona Urbana as Áreas de Diretrizes Especiais, que exigem parâmetros de uso e ocupação do solo diferenciados e preponderantes sobre aqueles da referida Macrozona.

Art. 20. As Áreas de Diretrizes Especiais são:

I – Áreas de Risco: consideradas como porções específicas do território urbano, com restrições ao adensamento em decorrência da limitação do meio físico natural, seja por risco de deslizamentos, inundações ou outros que possam causar danos à ocupação humana e ao meio natural.

II – Áreas de Parques e Recuperação Ambiental – APR, indicadas no Anexo I desta Lei Complementar, tidas como porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas à preservação da natureza, com densidades demográfica e construtiva baixas.

III – Área de Projetos Especiais compreende toda orla dos rios Bananal e Iiritimirim e seus tributários localizados dentro do perímetro urbano, indicadas no Anexo I desta Lei Complementar. São tidas como porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e a atividades correlatas à preservação da natureza, onde são impedidas novas atividades urbanas.

§ 1º As áreas de que tratam os incisos I, II e III deste artigo poderão ser acrescidas de outras que venham a ser identificadas futuramente.

§ 2º As áreas de Diretrizes Especiais serão objeto de estudos específicos, a partir dos quais serão definidas as limitações de uso e de edificações nas áreas.

§ 3º Aplica-se aos terrenos particulares situados nas áreas de Diretrizes Especiais o instrumento da transferência do direito de construir.

§ 4º Nas áreas de Diretrizes Especiais a ocupação urbana se restringe àquela já existente, sendo que novas ocupações serão coibidas.

Art. 21. As áreas urbanas são as áreas utilizadas para fins urbanos, compreendendo os terrenos parcelados e os ainda não parcelados, destinados ao crescimento normal da cidade.

Art. 22. As áreas urbanas de Rio Bananal são delimitadas pelos perímetros urbanos definidos em legislação específica, constituindo a sede do município e a sede do distrito de São Jorge de Tiradentes.

Art. 23. Nas Macrozonas Urbanas 1 e 2 o coeficiente de aproveitamento básico será igual a 1,0 (hum) para todos os lotes, exceto na Zona de Chácaras, na forma tratada nos termos da Lei.

CAPÍTULO I – DA MACROZONA RURAL

Art. 24. A Macrozona Rural, conforme Anexo I desta Lei Complementar, é constituída pelas áreas restantes do território do Município, destinadas às atividades agrossilvopastoris e extrativistas.

§ 1º A transformação do solo rural em urbano dependerá de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos termos estabelecidos pelo Art. 53 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Para a instalação de qualquer obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente na Área Rural será exigido estudo prévio de impacto ambiental na forma da legislação vigente.

§ 3º O desmembramento de imóvel rural que vise constituir unidade com destinação diversa daquela estabelecida no caput deste artigo deve observar o disposto no Decreto Federal nº 62.504 de 8 de abril de 1968.

CAPÍTULO II – DAS MACROZONAS URBANAS

Art. 25. As Macrozonas Urbanas, conforme Anexo I desta Lei Complementar, são compostas pela Macrozona Urbana 1, compreendida pelo perímetro urbano da sede do município, a cidade de Rio Bananal, e pela Macrozona Urbana 2, compreendida pelo perímetro urbano da sede do distrito de São Jorge de Tiradentes, da cidade de mesmo nome.

§ 1º A produção e organização dos espaços urbanos dentro das zonas que compõem as Macrozonas Urbanas 1 e 2 serão regulamentadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, que também indicará os parâmetros urbanísticos a serem adotados.

§ 2º As Macrozonas Urbanas 1 e 2 são dedicadas efetivamente à ocupação urbana, correspondendo às porções do território nas quais os componentes ambientais, em função da urbanização, foram modificados ou suprimidos.

Art. 26. A Macrozona Urbana 1, conforme Anexo II desta Lei Complementar, é dividida em 6 (seis) zonas:



- I - Zona de Uso Residencial 1 – ZUR 1;
- II - Zona de Uso Residencial 2 – ZUR 2;
- III - Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1;
- IV - Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2;
- V - Zona Industrial – ZIN;
- VI - Zona de Chácaras - ZCH;

Art. 27. A Macrozona Urbana 2, conforme Anexo III desta Lei Complementar, é dividida em 4 (quatro) zonas:

- I - Zona de Uso Residencial 1 – ZUR 1;
- II - Zona de Uso Residencial 2 – ZUR 2;
- III - Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1;
- IV - Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2.

SEÇÃO I – DAS ZONAS DAS MACROZONAS URBANAS 1 E 2

SUBSEÇÃO I – DA CAPACIDADE DE ADENSAMENTO DAS ZONAS

Art. 28. A Zona de Uso Residencial 1 – ZUR 1, conforme Anexos II e III desta Lei Complementar, é aquela onde as condições de infra-estrutura básica permitem a intensificação moderada do uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Na Zona de Uso Residencial 1 – ZUR 1 o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1,5 (hum e meio).

Art. 29. A Zona de Uso Residencial 2 – ZUR 2, conforme Anexos II e III desta Lei Complementar, é aquela onde a infra-estrutura e a rede viária são limitadas e onde a necessidade de maior controle sobre o meio ambiente natural e construído restringe a intensificação do uso e ocupação do solo, impondo limites a construções.

Parágrafo único. Na Zona de Uso Residencial 2 – ZUR 2 o coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao básico 1,0 (hum).

Art. 30. A Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1, conforme Anexos II e III desta Lei Complementar, é aquela onde a disponibilidade de infra-estrutura, a rede viária, o meio ambiente natural e construído e a estratégia de desenvolvimento territorial permitem a intensificação do uso e ocupação do solo, com vocação para o comércio e pequenas indústrias não poluentes e que não causem prejuízo ao bem-estar da vizinhança.

Parágrafo único. Na Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1 o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro).

Art. 31. A Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2, conforme Anexos II e III desta Lei Complementar, é aquela onde a disponibilidade de infra-estrutura, a rede viária, o meio ambiente natural e construído e a estratégia de desenvolvimento territorial permitem a intensificação do uso e ocupação do solo, com vocação para o comércio e para instalação de instituições.

Parágrafo único. Na **Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2** o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro).

Art. 32. A Zona Industrial – ZIN, conforme Anexo II desta Lei Complementar, é aquela onde a disponibilidade de infra-estrutura adequada, a rede viária de fácil acesso própria para o tráfego de veículos de grande porte, o meio ambiente natural e construído e a estratégia de desenvolvimento territorial permitem a intensificação do uso e ocupação do solo com a instalação de equipamentos especiais, cujas atividades envolvam processos de transformação, de beneficiamento, de montagem ou de acondicionamento de bens intermediários, de capital ou de consumo.

Parágrafo único. Na Zona Industrial o coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao básico 1,0 (hum).

Art. 33. Zona de Chácaras – ZCH, conforme Anexo II desta Lei Complementar, destina-se ao uso habitacional de baixa densidade, por estar localizada em área ambientalmente sensível, atualmente utilizada para hortifruticultura.

Parágrafo único. Na **Zona de Chácaras – ZCH** o coeficiente de aproveitamento máximo é de 0,15 (zero vírgula quinze) para lotes com até 20.000m² e de 0,10 (zero vírgula dez) para lotes com mais de 20.000m².

SUBSEÇÃO II – DA LIMITAÇÃO DO ADENSAMENTO DAS ZONAS

Art. 34. A densidade bruta é o indicador para limitar o adensamento das Zonas.

Parágrafo único. O índice de densidade bruta representa o referencial técnico limitante, determinado em função da capacidade de suporte da infra-estrutura, do sistema viário e dos serviços públicos na distribuição e no consumo de terra urbana gerado pelo processo de urbanização.

Art. 35. As densidades demográficas brutas máximas para as Zonas Urbanas são:

I - 120 hab/ ha na Zona de Uso Residencial 1 – ZUR 1;

II - 30 hab/ha na Zona de Uso Residencial 2 – ZUR 2;

III - 120 hab/ ha na Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1;

IV - 120 hab/ha na Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2;

V - 30 hab/ha na Zona Industrial – ZIN.

VI – 10 hab/ha na Zona de Chácaras – ZCH

CAPÍTULO III – DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 36. A Macrozona de Preservação Ambiental, conforme Anexo I desta Lei Complementar, é aquela que abriga ecossistemas que requerem proteção ambiental, como a Mata Atlântica, mata ciliar e unidades de conservação, onde são impedidas novas atividades urbanas.

§ 1º A Macrozona de Preservação Ambiental é dedicada à proteção dos ecossistemas e dos recursos naturais.

§ 2º Na Macrozona de Preservação Ambiental são permitidos usos voltados para a pesquisa, lazer/ turismo e educação ambiental.

Art. 37. A Macrozona de Preservação Ambiental será objeto de projeto específico que definirá as limitações de uso e de edificações na área.

Art. 38. A criação e a implementação de unidades de preservação serão objeto de instrumento legal específico.

Parágrafo único. A Macrozona de Preservação Ambiental visa garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

TÍTULO IV – DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DA CIRCULAÇÃO E DOS TRANSPORTES

Art. 39. O sistema de transportes urbanos de Rio Bananal, compreendendo o transporte público de passageiros, a infra-estrutura viária, a circulação de veículos e pessoas, estacionamentos, abrigos e terminais de passageiros e cargas e é de responsabilidade da administração municipal, a quem compete definir a sua política.

§ 1º O Sistema Viário – SV é integrado pela infra-estrutura física das vias e logradouros públicos destinados a qualquer meio de transporte terrestre.

§ 2º O Sistema de Circulação – SC envolve todo o conjunto de dispositivos exigidos para a operação do Sistema Viário e do Sistema de Transporte Público de Passageiros, inclusive a sinalização e os equipamentos necessários à fiscalização e ao controle do tráfego.

§ 3º A operação do Sistema de Transportes Urbanos compete ao Município, podendo ser executada diretamente ou mediante contrato de concessão a terceiros, precedido sempre de licitação pública.

Art. 40. A política de transporte municipal deverá ser integrada às demais políticas urbanas, de forma especial às de uso do solo e de meio ambiente, e tem por objetivos:

I - compatibilizar a acessibilidade com o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano planejados;

II - induzir a uma ocupação urbana racional, de forma a melhorar e racionalizar o uso da infra-estrutura existente ou prevista;

III - proporcionar condições adequadas de deslocamento para atender às necessidades básicas da população;

IV - assegurar a circulação de bens necessários ao funcionamento da estrutura de produção, comércio e serviços, sem comprometer o deslocamento das pessoas;

V - garantir uma oferta de transporte público de passageiros compatível com a demanda e com a renda dos usuários;

VI - estimular o uso do transporte público de passageiros, proporcionando alternativas capazes de reduzir o uso do transporte individual.

Art. 41. Constituem diretrizes gerais para execução da política de transportes urbanos:



I - priorizar a circulação das pessoas em relação aos veículos, restituindo e ampliando os espaços destinados aos pedestres, calçadas, praças e travessias, proporcionando-lhes condições seguras de deslocamento e humanizando a cidade;

II - estruturar o Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros, adotando a integração operacional e tarifária, de forma a proporcionar aos seus usuários condições adequadas de conforto e segurança e reduzir os tempos de viagem e as tarifas;

III - estruturar e hierarquizar o sistema viário de forma a possibilitar maior mobilidade e prioridade de acesso nas vias arteriais, mobilidade e acesso adequados nas vias coletoras e menor mobilidade, com amplo acesso, nas vias locais;

IV – estruturar o sistema de circulação viária de forma que proporcione alternativas ao atual traçado, que faz convergir para o centro da cidade as vias principais e as estradas estadual e vicinais;

V - estabelecer mecanismos de controle de circulação e de tráfego para racionalizar a operação do sistema de transporte, melhorar a segurança do trânsito e restringir o uso, por veículos, das áreas de concentração de pedestres, bem como de áreas residenciais e de vivência coletiva;

VI - limitar o uso de espaço público para fins de estacionamento de veículos por período de longa duração, principalmente na área central e nas vias de elevado volume de tráfego e ofertar alternativas de estacionamento por períodos curtos e com tarifa adequada;

VII - estimular a implantação de estacionamentos periféricos integrados ao transporte público e disciplinar as áreas de estacionamento público exploradas pelo setor privado;

VIII - restringir a circulação de veículos de grande porte destinados ao transporte de carga nas vias de elevado volume de tráfego, limitando rotas e horários de operação e estabelecendo áreas para carga e descarga;

IX - estimular o escalonamento de horários para funcionamento das principais atividades geradoras de tráfego, de forma a reduzir a concentração dos deslocamentos nos horários de pico.

Art. 42. As vias arteriais e coletoras integrantes da rede viária básica do Município estão definidas no Anexo IV desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O parcelamento do solo urbano deverá considerar a rede viária básica existente, bem como harmonizar-se com o sistema de transporte municipal.

Art. 43. O órgão municipal responsável pelo gerenciamento do sistema de transportes urbanos deverá responsabilizar-se pela fiscalização do cumprimento das posturas municipais relacionadas ao setor.

Art. 44. Deverá ser criado em local de fácil acesso e circulação, que não gere conflito com as atividades urbanas existentes, um terminal rodoviário de passageiros, para facilitar o embarque e desembarque dos passageiros, bem como o escoamento dos veículos e as manobras.

Parágrafo único. Cabe à administração municipal providenciar os estudos específicos e identificar a área mais indicada para implantação do terminal rodoviário de passageiros.

CAPÍTULO II – DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 45. O Poder Público Municipal definirá as formas e as condições para a construção de habitação de interesse social, estabelecendo, entre outros, os seguintes critérios:

- I** - padrões de parcelamento do solo e da unidade habitacional;
- II** - preços e mecanismos de financiamento específicos para as diferentes faixas de renda a serem atendidas;
- III** – utilização do instrumento da Concessão de Direito Real de Uso, se necessário, para os imóveis públicos, nos casos dos programas e projetos habitacionais de interesse social; ;
- IV** – garantia do controle social no caso de programas e projetos habitacionais de interesse social que demandarem dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal, assegurando a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Art. 46. A assistência técnica, urbanística, jurídica e social gratuita será prestada pelo Poder Executivo aos indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos nas áreas de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão na Cidade da população de baixa renda.

CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 47. Para atender às diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, o Município de Rio Bananal poderá utilizar os instrumentos de política urbana a seguir elencados:

- I** - zonas especiais de interesse social;
- II** - IPTU progressivo no tempo, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e pagamento da indenização pela desapropriação com títulos da dívida pública;
- III** - usucapião especial de imóvel urbano;
- IV** - concessão especial para fins de moradia;
- V** - direito de superfície;
- VI** - direito de preempção;
- VII** - outorga onerosa do direito de construir;
- VIII** - outorga onerosa de alteração de uso;
- IX** - operações urbanas consorciadas;
- X** - consórcio imobiliário;
- XI** - operação de interesse social;
- XII** - transferência do direito de construir;
- XIII** - estudos de impacto de vizinhança.

SEÇÃO I – DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 48. São consideradas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, as áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidas espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos.

Art. 49. As Zonas Especiais de Interesse Social deverão ser criadas com o objetivo de promover a regularização fundiária e edilícia de imóveis em situação irregular, bem como de produzir habitações de interesse social.

Art. 50. As Zonas Especiais de Interesse Social serão objeto de legislação municipal específica, que as regulamentará e estabelecerá seus limites.

Art. 51. As Zonas Especiais de Interesse Social terão planos urbanísticos e de regularização fundiária específicos, observando-se para sua execução as seguintes diretrizes:

I - adequar a propriedade e sua função social, priorizando o direito de moradia sobre o direito de propriedade;

II - exercer efetivamente o controle do uso e ocupação do solo;

III - preservar a tipicidade e características da ocupação, mantendo sempre que possível, as edificações existentes e o traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público Municipal;

IV - destinar os investimentos públicos ao atendimento das necessidades locais, notadamente as de habitação, equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário, lazer e meio ambiente;

V - criar instrumentos que restrinjam a especulação imobiliária e evitem a expulsão indireta dos moradores;

VI - incentivar e garantir a participação comunitária, diretamente ou por meio das entidades organizadas da sociedade civil, no processo de regularização fundiária e urbanização das áreas;

VI - instalar equipamentos urbanos e comunitários consentâneos com a necessidade e as características socioeconômicas e culturais dos moradores das ZEIS;

VII - priorizar a utilização de mão-de-obra local;

VIII - preservar e fortalecer as atividades produtivas existentes na área.

SEÇÃO II – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO, DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO PAGAMENTO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 52. O Poder Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação sucessiva, dos institutos do:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto predial e territorial urbano-IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. É considerado solo urbano subutilizado o lote ou a gleba edificado nas seguintes condições:

I - destinado exclusivamente ao uso residencial unifamiliar que contenha edificações cuja área seja inferior a 10% do coeficiente de aproveitamento básico ou área inferior a 450 metros quadrados, prevalecendo o índice menor, exceto na Zona de Chácaras - ZCH;

II - destinado aos demais usos, que contenha edificações cuja área seja inferior a 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento básico;

III - área ocupada por estacionamentos ou atividades com uso diferente do estabelecido na legislação urbanística, com ou sem edificação precária, desde que o uso não seja justificado por estudo de demanda.

Art. 53. Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação dos instrumentos previstos no art. 54 desta Lei Complementar, de acordo com os incisos I e II do §4º do art. 182 da Constituição Federal e com os §§ 1º, 2º e 3º, do art. 7º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, os lotes ou glebas não edificados, subutilizados ou não utilizados, que estejam localizados na:

I - Zona de Uso Residencial 1 – ZUR 1;

II - Zona de Uso Residencial 2 – ZUR 2;

III - Zona de Uso Misto 1 – ZM 1;

IV - Zona de Uso Misto 2 – ZM 2;

V - Zona Industrial – ZIN;

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.

Art. 55. Lei específica estabelecerá as condições e prazos para implementação das obrigações a que se refere esta Seção, estabelecendo as alíquotas do IPTU progressivo a serem aplicadas.

SEÇÃO III – DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 56. A Usucapião Urbana, individual ou coletiva, é o instrumento previsto para a regularização fundiária de áreas urbanas particulares, ocupadas para fins de moradia, por meio de ações judiciais.

Parágrafo único. O reconhecimento da propriedade, nos termos desse instituto, será realizado apenas uma vez ao mesmo possuidor e depende de sentença judicial.

Art. 57. São requisitos essenciais e simultâneos para a usucapião individual:

I - a área ou a edificação a ser adquirida não pode exceder 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - a área deve estar ocupada para fins de moradia, sem oposição e pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos;

III - o ocupante não pode possuir outro imóvel urbano ou rural.

Art. 58. São requisitos essenciais e simultâneos para usucapião coletiva:

I - a área a ser adquirida coletivamente deve ser maior que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);



II - a área deve estar ocupada por população de baixa renda, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos e sem oposição;

III - os ocupantes não podem possuir outro imóvel urbano ou rural.

Art. 59. Deverão ser obedecidas as demais normas constantes do art. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

SEÇÃO IV – DA CONCESSÃO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 60. O Executivo deverá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com artigo 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

§ 1º O Poder Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de a moradia estar localizada em área de risco, cuja condição não possa ser sanada por obras e outras intervenções.

§ 2º O Poder Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;

II - ser área onde houver necessidade de diminuição da densidade por motivo de projeto e obra de urbanização;

III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres;

V - ser área localizada em Área de Preservação Permanente - APP, nos termos da Lei Federal nº 4771/65, atendida a excepcionalidade dos casos de regularização fundiária de interesse social, previstos na legislação.

§ 3º A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 4º Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 5º Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, pela constatação da destinação diversa da moradia para si ou para sua família ou por aquisição de outra moradia, nos termos previstos pelo art. 8º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

§ 6º É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido coletivamente o título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 61. É responsabilidade do Poder Público promover obras de urbanização nas áreas usucapidas coletivamente para fins de moradia, podendo promover plano de urbanização com a participação dos moradores para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental.

SEÇÃO V – DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 62. O proprietário urbano poderá conceder a outrem, mediante prévia autorização do Poder Executivo, o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. O Cartório de Registro de Imóveis, para proceder ao registro da escritura de transferência do direito de superfície, exigirá, obrigatoriamente, do concedente e do concessionário, certidões municipais autorizando a transferência e comprovante de pagamento dos impostos cabíveis.

§ 2º. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística, ou seja, este Plano Diretor, o Código de Meio Ambiente, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Código de Edificações, o Código de Posturas.

§ 3º. A concessão gratuita ou onerosa do direito de superfície em área pública será efetuada pelo Poder Executivo municipal, desde que autorizada pela Câmara Municipal.

§ 4º. A concessão do direito de superfície, envolvendo áreas privadas, poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 5º. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 6º. O direito de superfície pode ser transferido a terceiros obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 7º. Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se aos seus herdeiros.

Art. 63. Em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 64. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 65. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º. Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedida.

§ 2º. A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 66. O Poder Público municipal poderá conceder, de forma onerosa, às empresas concessionárias de serviços públicos o direito de superfície para utilização do solo público do município.

§ 1º Lei específica estabelecerá as normas para implantação de estações de serviço, subestações, derivações, torres de transmissão, postes, ramais aéreos ou subterrâneos, aparelhos de medição ou quaisquer outros componentes utilizados pelas concessionárias de serviços públicos, definindo seu uso.

§ 2º A implantação, expansão e operação dos componentes referidos no parágrafo anterior, em área pública ou privada, deverá ser precedida de licença ou autorização do órgão municipal competente.

SEÇÃO VI – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 67. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

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

Art. 68. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público 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.

Parágrafo único. A lei municipal prevista no §1º do art. 68 desta Lei Complementar deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 69. 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 À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebido nos termos do *caput* deste artigo e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

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

§ 6º Ocorrida à hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO VII – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 70. Nas Zonas de Uso Residencial 1 – ZUR 1, Zona de Uso Misto 1 – ZM 1 e Zona de Uso Misto 2 – ZM 2, o Poder Executivo poderá outorgar, de forma onerosa, autorização para construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até os limites máximos, definidos neste Plano Diretor.

§ 1º Os recursos financeiros provenientes da outorga onerosa, referidos neste artigo, integrarão o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º O valor do metro quadrado de área construída, da outorga mencionada neste artigo, será igual ao valor venal do metro quadrado do terreno, constante da Planta de Valores Imobiliários do Município de Rio Bananal, incorporando fatores de atualização monetária, entre a data-base utilizada para a determinação do valor do imóvel e a data do efetivo pagamento da outorga.

§ 3º O Poder Executivo deverá submeter à Câmara Municipal lei que disponha sobre o recebimento de imóveis urbanos em pagamento de outorga onerosa.

Art. 71. O Poder Executivo poderá outorgar de forma gratuita, para iniciativa privada e demais agentes promotores, a título de contrapartida pelo incentivo à promoção social, autorização para construir habitação de interesse social com área edificada superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, respeitados os limites máximos, definidos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. Esta autorização deverá ser feita mediante análise conclusiva do projeto de habitação de interesse social.

Art. 72. A Lei de Uso e Ocupação do Solo ou lei específica estabelecerá as condições para a outorga onerosa do direito de construir, determinando se for o caso:

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

Art. 73. A edificação que ultrapassar a área autorizada no alvará de construção e, desde que não exceda ao coeficiente máximo de aproveitamento da zona, sujeitará o infrator a uma multa calculada sobre o produto da área construída em excesso, pelo valor de mercado do metro quadrado do terreno.

§ 1º A penalidade prevista no *caput* deste artigo somente será aplicada em relação à parcela em excesso.

§ 2º Na hipótese da ocorrência de construções que excedam o coeficiente máximo, utilizar-se-á o Poder Público municipal dos institutos do embargo e da ação demolitória, além de outras cominações legais.

SEÇÃO VIII – DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 74. Poderá ser permitida a alteração de uso na Zona de Uso Residencial 1 – ZUR 1, na Zona de Uso Misto 1 – ZM 1, e na Zona de Uso Misto 2 – ZM 2, nos termos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 75. Lei específica ou a Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa 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. 76. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de alteração de uso serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

SEÇÃO IX – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 77. O Poder Público municipal delimitará, por meio de lei específica, áreas para a aplicação do instrumento da Operação Urbana Consorciada, visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais na cidade.

§ 1º Entende-se por Operação Urbana Consorciada o conjunto integrado de intervenções e medidas a serem coordenadas pelo Poder Público, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º 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 do 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. 78. Na lei específica que aprovar uma determinada operação urbana consorciada deverá constar o Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa de ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada;
- IV - finalidades da operação;
- V - estudo prévio do 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 §2º, do art. 78 desta Lei Complementar;

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. 79. 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 adicional 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.

§ 3º A lei específica de uma determinada operação urbana consorciada estabelecerá um estoque de área adensável, independente dos estoques da Zona em que estiver situada, em função da organização espacial dos usos pretendidos e um programa de obras públicas necessárias e previstas, devendo este estoque ser adquirido onerosamente pelos proprietários e empreendedores interessados em participar da operação.

§ 4º Os proprietários de lotes ou glebas poderão apresentar propostas para Operação Urbana Consorciada, devendo ser demonstrados, concomitantemente, o interesse público e anuência expressa de pelo menos $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos proprietários envolvidos na proposta, cabendo aos proprietários o financiamento da infra-estrutura básica para sua viabilização.

SEÇÃO X – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 80. Consórcio Imobiliário é a forma de viabilizar planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público o seu imóvel.

§ 1º O Poder Executivo poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão ou outra forma de contratação.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel para o Município nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 4º O valor referido no parágrafo anterior, deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano à época da transferência do imóvel ao Poder Público;



II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente nos termos desta Lei Complementar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas.

Art. 81. O proprietário de imóvel poderá requerer ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de valorização financeira do plano de urbanização.

Art. 82. No Consórcio Imobiliário o proprietário entrega ao Poder Executivo seu imóvel e, após a realização de obras, recebe como pagamento, imóvel devidamente urbanizado de valor correspondente ao valor original de seu imóvel, antes das obras realizadas com recursos públicos.

SEÇÃO XI – DA OPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 83. O Poder Público Municipal poderá, em Operação de Interesse Social, outorgar autorização para construir área superior àquela correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico para usos não residenciais, em troca de valor equivalente em habitação de interesse social, na mesma operação.

Art. 84. Será exigido, na Operação de Interesse Social, que o total de área construída para habitação seja, no mínimo, igual à área do terreno.

Art. 85. O Poder Público municipal poderá declarar de interesse social para fins de desapropriação, imóveis incluídos em Operação de Interesse Social cujos proprietários não participem dos projetos, como forma de facilitar a sua execução.

Parágrafo único. As despesas com a indenização dos imóveis desapropriados correrão por conta dos proprietários participantes da Operação de Interesse Social.

Art. 86. O Poder Público municipal poderá convocar proprietários de imóveis para participarem de Consórcio Imobiliário ou Operação de Interesse Social.

SEÇÃO XII – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 87. Lei municipal, baseada neste Plano Diretor 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 nesta Lei Complementar ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 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 As demais condições referentes à aplicação da transferência do direito de construir serão definidas pela lei municipal referida neste artigo.

Art. 88. O potencial construtivo do imóvel impedido por lei de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento da área urbana em que estiver localizado poderá ser transferido, por instrumento público, mediante prévia autorização do Poder Executivo, obedecidas às disposições desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A transferência do potencial construtivo para uma zona passível de adensamento poderá ser concedida pelo Poder Executivo, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a obras viárias, equipamentos públicos, urbanização de favelas e nos programas executados nas Zonas Especiais de Interesse Social.

SEÇÃO XIII – DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 89. Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, cujo efeito de sua implantação venha a gerar comprometimento da infra-estrutura básica, danos para os ecossistemas e para a sociedade.

Parágrafo único. Os empreendimentos potencialmente impactantes ao meio ambiente, estarão sujeitos a um prévio licenciamento ambiental pelo órgão ambiental municipal, de acordo com os preceitos da Resolução CONAMA nº 001/88 e nº 237/97 e do Código Municipal de Meio Ambiente.

Art. 90. Deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV os empreendimentos públicos ou privados cujos projetos venham a sobrecarregar a infra-estrutura básica, a rede viária e de transporte, ou induzir mudanças significativas no uso e ocupação do solo, não excluindo os estudos ambientais pertinentes.

Parágrafo único. Os empreendimentos sujeitos à elaboração de estudo de impacto ambiental (EIA) serão dispensados da elaboração do EIV, desde que o Termo de Referência abrigue as exigências relativas ao EIV, fazendo-se um só estudo.

Art. 91. O Poder Público municipal definirá quais os empreendimentos sujeitos à apresentação do EIV e RIV, o qual deverá ser exigido para a obtenção das licenças de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 92. O EIV e RIV deverão obrigatoriamente informar sobre:

- I - a demanda dos serviços de infra-estrutura básica;
- II - a sobrecarga na rede viária e de transporte;
- III - os movimentos de terra e produção de entulho;
- IV – a impermeabilização do solo;
- V – o acréscimo do escoamento superficial;
- VI - os danos ao meio ambiente;
- VII - o adensamento populacional;
- VIII - a necessidade de equipamentos urbanos e comunitários;
- IX - a valorização ou desvalorização imobiliária;
- X - a ventilação e iluminação;
- XI - a alteração da paisagem urbana, do patrimônio natural ou cultural;

XII - a geração e destinação de resíduos.

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

Art. 93. Compete ao órgão coordenador do Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial, ao classificar os empreendimentos como causadores de Impacto de Vizinhança, elaborar parecer técnico quanto à liberação da licença, que será condicionada ao atendimento das exigências a serem feitas ao empreendedor para que, às suas expensas, em forma de contrapartida, realize obras ou programe medidas corretivas no sentido de eliminar, atenuar, compensar ou neutralizar os impactos previstos.

SEÇÃO XIV – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 94. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Rio Bananal nos termos explicitados a seguir.

Art. 95. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será constituído pelo produto das receitas a seguir especificadas:

I - valores em dinheiro correspondentes à outorga onerosa do direito de construir para área superior ao coeficiente de aproveitamento básico;

II - aplicação pelo Município de Rio Bananal, dos seguintes instrumentos de política urbana, além de outros previstos em leis específicas:

a) concessão de uso;

b) concessão de direito real de uso;

c) direito de superfície

d) outorga onerosa do direito de construir;

e) outorga onerosa da alteração de uso;

III - alienação ou locação de imóveis em razão de finalidades urbanísticas;

IV - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;

V - repasses ou dotações de origem orçamentária da União;

VI - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;

VII - contribuições e subvenções de instituições financeiras oficiais;

VIII - recursos provenientes de convênios com organismos e entidades nacionais ou internacionais, governamentais e não governamentais;

IX - doações e contribuições de pessoas físicas e jurídicas;

X - acordos, contratos, consórcios e convênios;

XI - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;

XII - retorno das aplicações nos projetos e programas;

XIII - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas

XIV - multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de aplicações de instrumentos urbanísticos;

XV - taxas decorrentes de atividades de natureza urbanística;

XVI - preços públicos oriundos de prestação de serviços e emissão de documentos de natureza urbanística;

XVII - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

Art. 96. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será regulamentado por meio de Decreto do Prefeito Municipal.

TÍTULO V – DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE URBANO E TERRITORIAL

CAPÍTULO I – GENERALIDADES

Art. 97. O Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial será efetivado por meio de ações de gestão, execução, acompanhamento, fiscalização e controle social da política urbana e territorial sob coordenação de órgão específico da administração municipal.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano é parte integrante do Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial.

Art. 98. O órgão responsável pelo Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial tem por competência a elaboração, atualização, controle e avaliação do Plano Diretor do Município de Rio Bananal, nos termos desta Lei.

Parágrafo Único. O Plano Diretor Municipal alimentará o Plano de Governo, o Plano Plurianual, os Planos Setoriais, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e outros instrumentos de planejamento municipal.

Art. 99. Além das competências que lhe forem conferidas por lei, caberá ao órgão coordenador do Sistema de Planejamento Urbano e Territorial, sempre em sintonia com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - coordenar e acompanhar a fase executiva do Plano Diretor e elaborar as propostas de revisão normativa, mediante fundamentação técnica e audiência dos órgãos diretamente envolvidos;

II - elaborar, avaliar e encaminhar as propostas, bem como as revisões, dos Planos de Desenvolvimento Local, dentro dos prazos assinalados.

III - elaborar, avaliar e encaminhar as propostas referentes à legislação de parcelamento e de uso e ocupação do solo;

IV - disciplinar o uso e controlar o consumo e disponibilidade dos estoques de área edificável promovendo sua revisão periódica;

V - pronunciar-se sobre os empreendimentos que possam causar impacto de vizinhança ou impacto ambiental, conforme previsto em lei;

VI - avaliar e propor leis específicas para os instrumentos da política urbana previstos nesta Lei Complementar, e para as demais intervenções e instrumentos de política urbana;

VII - autorizar e registrar as transferências de potencial construtivo admitidas na presente Lei;

VIII - disciplinar e controlar os usos incômodos;

IX - coordenar as atividades de pesquisa, coleta de informações e documentação segundo as prioridades do Sistema;

X - implementar as medidas necessárias ao cumprimento desta Lei Complementar e exercer todas as atividades que, neste sentido, lhe forem deferidas pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a este propiciando as condições de funcionamento eficaz como órgão consultivo e deliberativo do governo municipal.

Art. 100. O Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial pressupõe a integração efetiva dos planos e ações a ele pertinentes com os demais planos e ações setoriais relativos aos demais órgãos da administração pública.

CAPÍTULO II – DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 101. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial de Rio Bananal.

Art. 102. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano é órgão deliberativo, efetivo e permanente, que têm como objetivo a participação da sociedade civil organizada na gestão da política urbana, tendo por competências:

I - manifestar-se sobre as políticas, diretrizes e estratégias de zoneamento, produção, ocupação e uso do solo, saneamento básico, habitação, transporte e mobilidade do Município;

II - pronunciar-se sobre as propostas, iniciativas, programas, planos e projetos referentes ao desenvolvimento do Município, notadamente as que exerçam impacto sobre o espaço urbano;

III - propor dispositivos e instrumentos de fiscalização e controle das normas de ocupação do solo;

IV - propor a edição de normas municipais de natureza urbanística e manifestar-se sobre propostas de criação e alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano;

V - propor aos órgãos competentes medidas e normas para a implantação, acompanhamento, avaliação da legislação urbanística e, em especial do Plano Diretor;

VI - propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos municipais de impacto sobre o desenvolvimento urbano e ambiental;

VII - propor e apoiar mecanismos de cooperação com os Governos da União, do Estado e dos Municípios da região norte do Espírito Santo e a sociedade na formulação e execução da política municipal e regional de desenvolvimento urbano;

VIII - sugerir medidas para a integração da política urbana com as políticas sócio-econômicas e ambientais municipais e regionais;

IX - dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões;

X - propor realização de estudos, pesquisas, debates, seminários ou cursos afetos a política de desenvolvimento urbano;

XI - opinar sobre os assuntos ligados à sua competência específica e que lhe forem remetidos pela sociedade civil organizada, pelo Poder Público e por qualquer cidadão;

XII - elaborar o seu Regimento Interno, para aprovação do Chefe do Poder Executivo;

XIII - apreciar os planos e as contas de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

XIV - propor políticas para solução de conflitos na delimitação dos limites do Município, terrestres e marítimos;

XV - opinar sobre ameaças à defesa do patrimônio histórico, arquitetônico, natural e cultural do município;

XVI - propor medidas com vistas à implantação do planejamento urbano contínuo no município;

XVII - sugerir medidas a serem tomadas pelos órgãos fiscalizadores da política urbana do Município;

XVIII - opinar sobre a cartografia oficial do município bem como quanto ao fornecimento de informações da base de dados geográficos do Município.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano vincula-se ao órgão coordenador do Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial.

Art. 103. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será constituído por 08(oito) Conselheiros, obedecida a seguinte composição:

I - 3 (três) representantes indicados pelo Poder Executivo;

II - 2 (dois) representantes indicados pelos Movimentos Sociais e Populares;

III - 1 (um) representante indicado pelo segmento empresarial;

IV - 1 (um) representante indicado pela organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano;

V - 1 (um) representante indicado pelas organizações não governamentais.

§ 1º Cada Conselheiro terá um suplente, que o substituirá em suas ausências, faltas, licenças e afastamentos.

§ 2º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será presidido pelo titular do órgão coordenador do Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial e, em sua ausência, por seu respectivo suplente.

§ 3º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, após a aprovação desta Lei Complementar, proporá o respectivo Regimento Interno, sendo o mesmo aprovado por Decreto do Prefeito Municipal.

Art. 104. As deliberações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverão estar articuladas com os Conselhos Setoriais do Município, buscando a integração das diversas ações e políticas responsáveis pela intervenção urbana, garantindo-se sempre a participação da sociedade.

CAPÍTULO III – DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES URBANAS

Art. 105. Fica instituído o Sistema de Informações Urbanas do Município de Rio Bananal, como instrumento de planejamento, gestão e avaliação das políticas públicas ligadas à gestão urbana e territorial.

Art. 106. O Sistema de Informações Urbanas ficará afeto ao órgão coordenador do Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial, cabendo-lhe manter, atualizar periodicamente e gerenciar banco de dados sistematizado, em base cartográfica única - quando aplicável – composto, dentre outras, pelas seguintes informações:

- a) Relação dos recursos naturais existentes;
- b) Malha viária, existente e projetada;
- c) Sistema de transportes públicos;
- d) Cadastro imobiliário atualizado;
- e) Dados demográficos e sociais, obtidos através dos dados do IBGE, das secretarias Municipais ou outras fontes;
- f) Infra-estrutura e equipamentos urbanos do Município;
- g) Condições da oferta de serviços públicos de educação, saúde, habitação e lazer;
- h) Plantas dos loteamentos e conjuntos habitacionais;
- i) Bens públicos;
- j) Cadastro dos contemplados com a regularização fundiária através do instrumento das AEIS;
- k) As receitas e despesas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental;
- l) Protocolos de acompanhamento de obras de edificação e parcelamento no Município;
- m) Legislação urbana vigente;
- n) Subsidiar as ações voltadas para o desenvolvimento urbano;
- o) Disponibilizar para consulta pública as informações coletadas;
- p) Base Cartográfica;
- q) Planta de Valores Imobiliários.

TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 107. A atual legislação de Rio Bananal relativa ao parcelamento e ao uso e ocupação do solo permanecerão em vigor até a efetiva aprovação e publicação lei específica sobre a matéria, exceto quanto ao coeficiente de aproveitamento diferenciado por zona, que obedecerá ao disposto na presente Lei Complementar.

Art. 108. O Plano Diretor objeto desta Lei Complementar será revisado a cada 10 (dez) anos.



LEI Nº. 1000 DE 20 DE OUTUBRO DE 2009.



Parágrafo único. Poderão ser admitidas alterações neste Plano Diretor em prazos diferentes do estabelecido no *caput* deste artigo por motivos excepcionais ou por interesse público comprovado.

Art. 109. A administração pública municipal promoverá estudos e promoverá os ajustes da estrutura organizacional do Poder Executivo necessários para adequá-lo aos termos desta Lei Complementar, obedecendo ao prazo máximo de 90 dias após a sua aprovação.

Art. 110. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 111. Revogam-se as disposições em contrário.

Registre-se, publique-se.

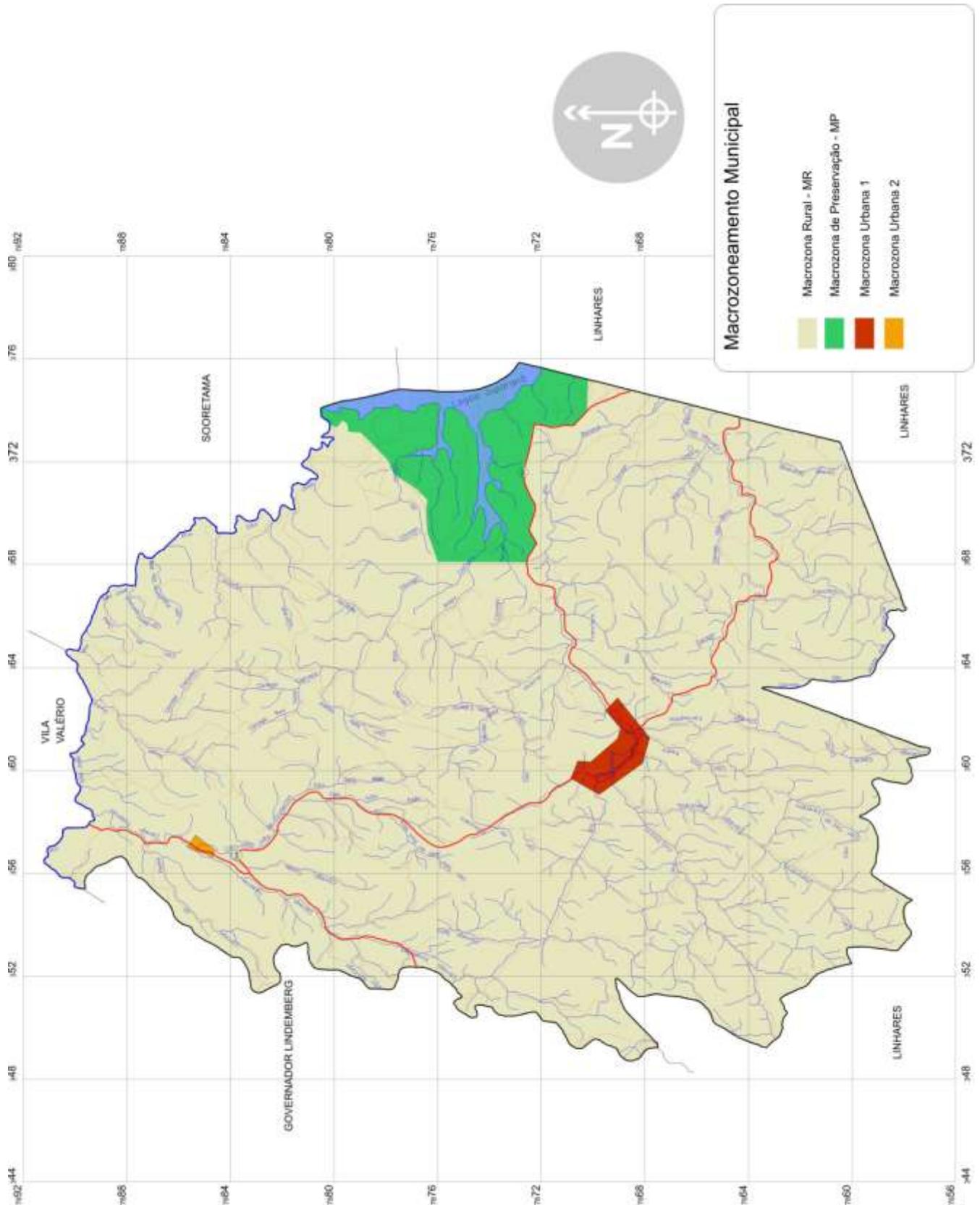
Gabinete do Prefeito Municipal de Rio Bananal, aos vinte (20) dias do mês de outubro (10) do ano de dois mil e nove (2009).

FELISMINO ARDIZZON
Prefeito Municipal

REGISTRADO E PUBLICADO, NESTA SECRETARIA DATA SUPRA.

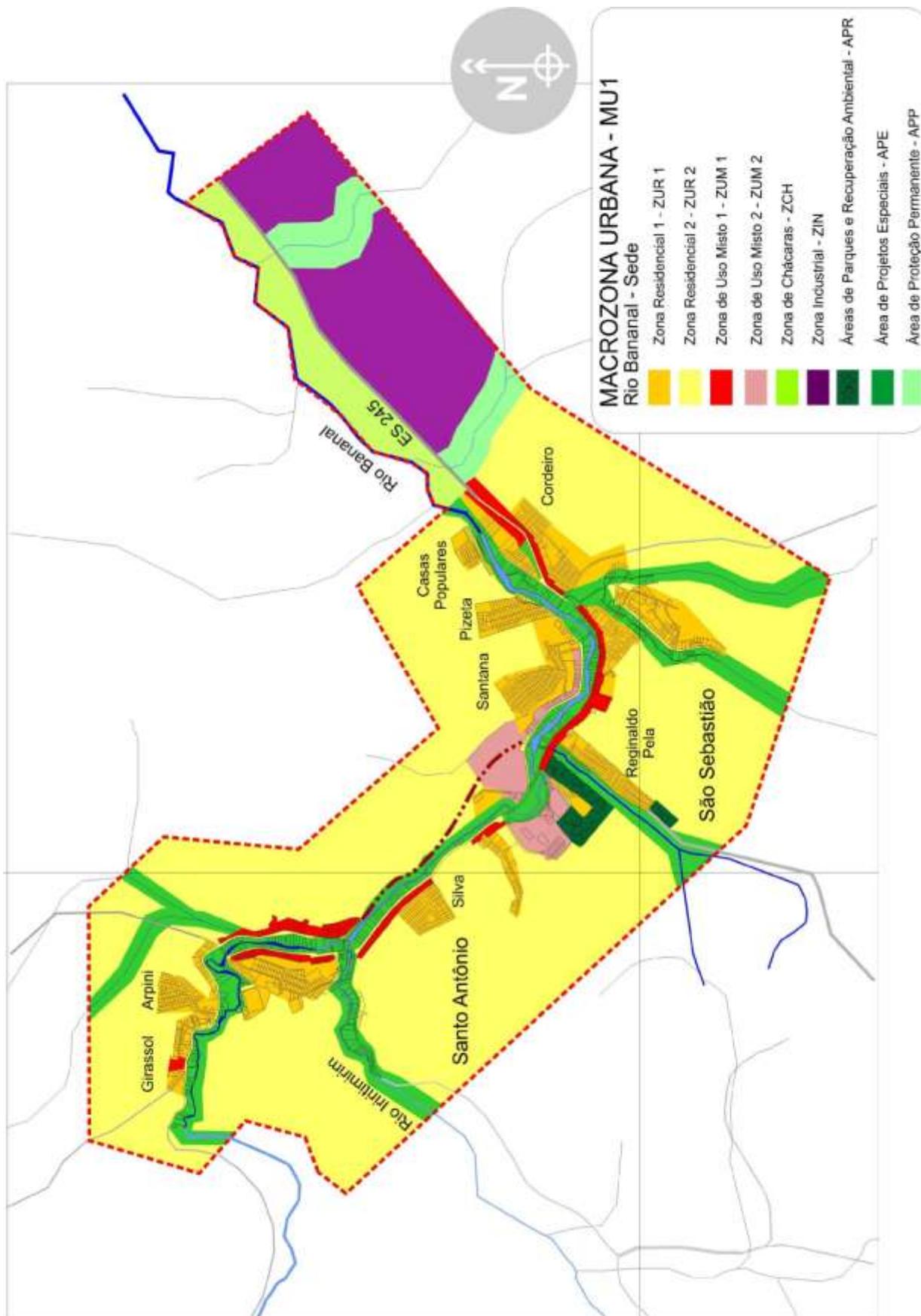
JOSEMAR LUIZ BARONE
Secretário Municipal de Administração

ANEXO I



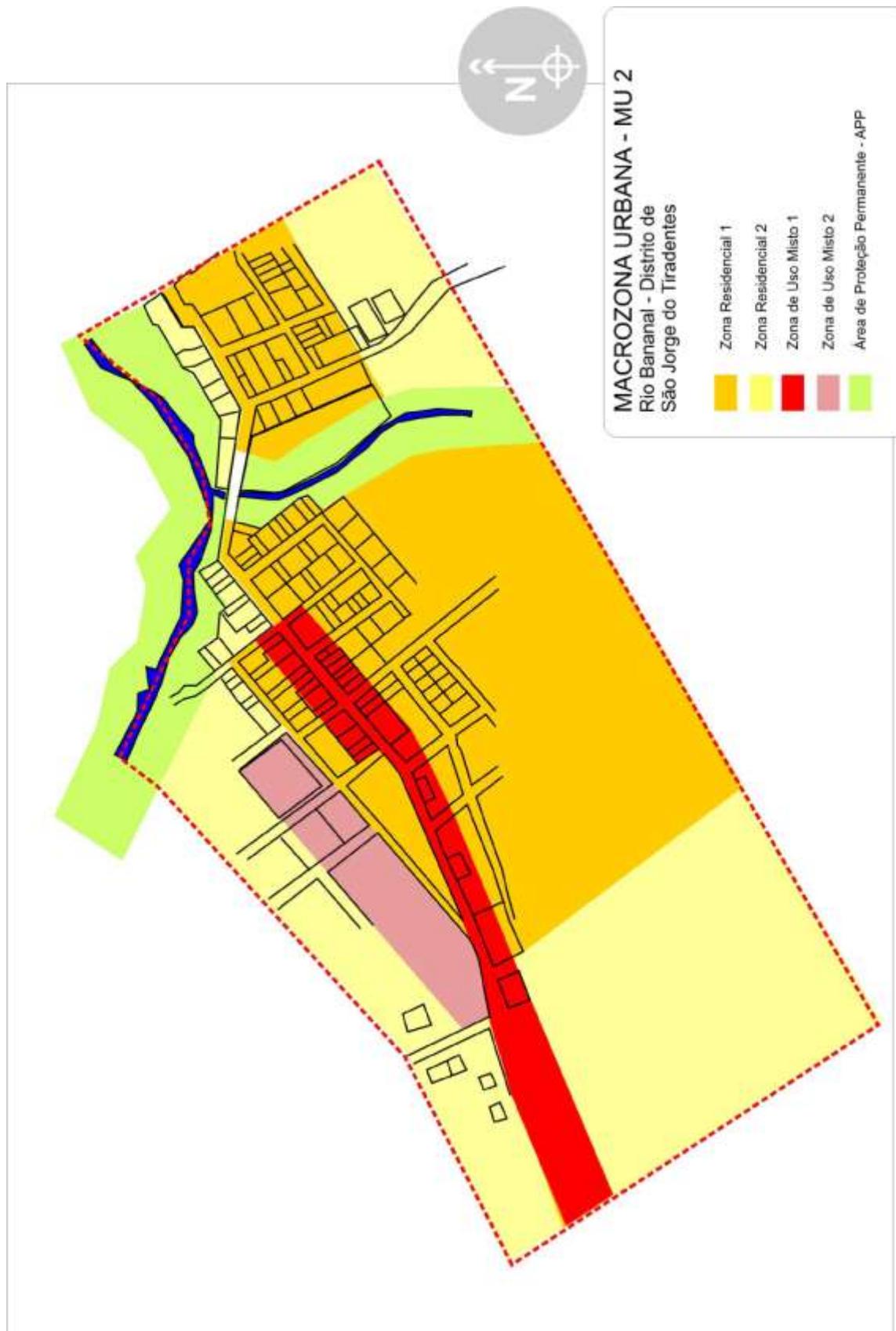


ANEXO II





ANEXO III





ANEXO IV

