LEI COMPLEMENTAR N°. 02, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2006.

INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE BANANEIRAS.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE BANANEIRAS DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TITULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° – Esta Lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras e estabelece normas, princípios, diretrizes e instrumentos para sua implantação, com fundamento na Constituição da República, na Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Constituição do Estado da Paraíba e na Lei Orgânica do Município.

Art. 2° – O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras é o instrumento básico da política municipal para a qualificação e o desenvolvimento equilibrado, integrado e sustentável do meio urbano e rural e cabe cumprir a premissa constitucional da garantia das funções sociais da propriedade e da cidade.

Art. 3° – O Poder Público Municipal promoverá suas atividades e ações, bem como coordenará as iniciativas das administrações públicas, estadual e federal, e do setor privado, em consonância com as diretrizes dispostas na presente Lei.

Art. 4º – As políticas, diretrizes, normas, planos, programas, orçamentos anuais e plurianuais a serem elaboradas e implementadas para o município deverão atender, além das normas vigentes, ao estabelecido nesta Lei.

Art. 5° – Integrarão o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras, as seguintes leis:

I. Lei do Perímetro Urbano;
II. Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
III. Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
IV. Plano Municipal de Saneamento Ambiental
V. Código de Obras e Edificações;
VI. Código de Posturas.

§ 1º – Outras leis, decretos e planos integrarão o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras, desde que, cumulativamente:

I. tratem de matéria relativa ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal;
II. mencionem expressamente em seu texto a condição de integrante do conjunto de leis componentes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras;
III. definam as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos e os deste Plano Diretor, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos das demais leis.

§ 2º – As alterações legislativas que integram o Plano Diretor serão previamente remetidas ao Conselho da Cidade de Bananeiras, sem prejuízo do disposto na Lei Federal 7.347 de 24 de julho de 1985 que disciplina a Ação Civil Pública em caso de desrespeito à ordem urbanística.

TITULO II

DAS DIRETRIZES GERAIS

Capitulo I

Das Finalidades e dos Princípios

Art. 6° – O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras constitui o instrumento de gestão contínua e integrada, da política de expansão urbana e de desenvolvimento municipal e tem por finalidades:

I. estabelecer as diretrizes e metas globais e setoriais, bem como referências obrigatórias para a ação do poder público e da sociedade civil nas questões de

interesse local e, mais especificamente, para a formulação e aprovação dos instrumentos de implementação do Plano Diretor;

II. promover o aperfeiçoamento da legislação de uso e ocupação dos solos urbano e rural, visando ordenar a plena realização das funções sociais do município e garantir a qualidade de vida da população, considerando a promoção da eqüidade social, da eficiência administrativa, da qualidade ambiental e do desenvolvimento sustentável.

Art. 7° – O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras tem por princípios:

I. a justiça social, a redução das desigualdades sociais e regionais e o respeito à diversidade humana;

II. a gestão democrática, participativa e descentralizada com a participação de diversos setores da sociedade civil e do setor público na implementação das ações preconizadas e decorrentes deste Plano;

III. o direito universal à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, a renda e ao lazer;

IV. a preservação e recuperação do ambiente natural e construído;

V. o resgate e desenvolvimento cultural do município pela atratividade e referência histórica;

VI. o incentivo às atividades econômicas, inclusive turísticas, com ênfase na economia solidária e na inclusão produtiva dos segmentos sociais mais vulneráveis;

VII. o fortalecimento da regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação dos espaços urbanos e rurais;

VIII. a integração intersetorial dos órgãos da administração municipal direta e entes da administração indireta, promovendo a atuação coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas deste Plano, consubstanciadas em suas políticas, programas projetos e atividades.

Capitulo I

Dos Objetivos

Art. 8° – O objetivo principal do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras consiste em ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e da cidade e garantir o bem estar dos seus habitantes, conforme o disposto no artigo 172 da Lei Orgânica do município, bem como disciplinar o desenvolvimento municipal de forma sustentável, preservando e conservando os recursos naturais e culturais locais.

Art. 9° – São objetivos específicos do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras:

I. promover o aproveitamento racional dos recursos administrativos, financeiros, naturais, culturais e comunitários do município;

II. proteger o meio ambiente e, em conjunto, o ser humano, de qualquer forma de degradação ambiental, mantendo a qualidade da vida urbana e rural;

III. ordenar o crescimento urbano do Município, em seus aspectos físico-ambiental, econômico, turístico, social, cultural e administrativo, dentre outros;

IV. organizar o uso e ocupação do solo, em consonância com a função socioeconômica da propriedade e da cidade, com vistas a garantir condições de conforto ambiental, privacidade e segurança;

V. disciplinar áreas ocupadas por população em situação de vulnerabilidade social mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo, edificação e segurança da posse, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

VI. promover a equilibrada e justa distribuição espacial da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos essenciais, inclusive aqueles voltados ao saneamento ambiental;

VII. propiciar o amplo desenvolvimento econômico do município, considerando os setores primário, secundário, terciário e, em especial, o turismo;

VIII. promover o desenvolvimento social, com vistas à inclusão de toda a população, em especial a que se encontra em situação de vulnerabilidade social, garantindo a cidadania plena para todos.

IX. propiciar a participação da população na discussão e gestão da cidade e na criação de instrumentos legais de decisão colegiada, conforme estabelecido na legislação vigente.

Capitulo I

Da Função Social da Propriedade

Art. 10– A propriedade urbana e rural, pública ou privada, deve cumprir a sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos neste Plano Diretor e nas leis que a integram, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I. atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos fundamentais individuais e sociais e ao desenvolvimento econômico e social;

II. compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, como também com a preservação da qualidade do

ambiente urbano e natural, além da segurança, bem-estar e saúde de seus moradores, usuários e vizinhos.

§ 1º - O direito de propriedade sobre o solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Público, segundo os critérios estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras e Edificações.

§ 2º - Os direitos decorrentes da propriedade individual estarão subordinados aos interesses da coletividade.

Art. 11 – A propriedade urbana, afora o disposto no Art. 10 da presente Lei, atenderá a função social da propriedade mediante sua adequação às exigências fundamentais de ordenação dos espaços urbanos, expressas no Plano Diretor e nas leis que o integram, compreendendo:

I. a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II. a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços da infra-estrutura básica e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

III. a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura prevista em programas e projetos estruturantes;

IV. a promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, de modo a coibir a retenção ou uso especulativo da terra como reserva de valor;

V. a melhoria da paisagem urbana;

VI. a preservação dos recursos naturais e culturais do município;

VII. a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas, visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VIII. o acesso à moradia digna com a regularização fundiária, urbanização e integração socioespacial de assentamentos precários e a adequada oferta de habitação para população de baixa renda;

IX. a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de habitação para a população e, em especial, de renda mais reduzida;

X. a promoção de sistema de circulação e rede de transporte que assegure acessibilidade satisfatória a todas as regiões da cidade e do município;

Parágrafo único. O Município utilizará os instrumentos previstos nesta lei e demais legislações pertinentes, para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Capitulo I

Da Função Social da Cidade

Art. 12 – A função social da cidade de Bananeiras se dará pelo pleno exercício de todos os direitos à cidade, entendida como direito à terra; aos meios de subsistência; ao trabalho; à saúde; à educação; à cultura; à moradia; à proteção social; à segurança; ao meio ambiente ecologicamente equilibrado; ao saneamento; ao transporte público; ao lazer; à informação e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

Art. 13– A função social da cidade será garantida pela:

I. integração de ações públicas e privadas;
II. gestão democrática, transparente, participativa e descentralizada;
III. promoção da qualidade de vida e do meio ambiente;
IV. observância das diretrizes de desenvolvimento do município e sua articulação intra e inter-regional;
V. utilização de instrumentos redistributivos da renda e da terra e controle público sobre o uso e ocupação do espaço público;
VI. priorização na elaboração e execução de programas, planos e projetos para grupos de pessoas que se encontrem em situações de risco e vulnerabilidade social.

Art. 14 – O não cumprimento do disposto no artigo anterior, por ação ou omissão, configura lesão à função social da cidade, sem prejuízo do disposto na Lei Federal 10.257/2001.

TITULO II

DAS DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA O DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL

Art. 15 – A consecução dos objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bananeiras dar-se-á com base na implementação de políticas setoriais integradas, visando ordenar a expansão urbana e o desenvolvimento local, permitindo o seu crescimento planejado e ambientalmente sustentável, com melhoria da qualidade de vida de toda a população.

Art. 16 – As diretrizes estabelecidas nesta Lei deverão ser observadas de forma integral e simultânea pelo Poder Público, visando garantir a sustentabilidade do Município.

Capitulo I

Das Diretrizes de Desenvolvimento Institucional

Art. 17 – As diretrizes de Desenvolvimento Institucional do Município de Bananeiras são determinadas pela adequação da estrutura político-administrativa e a capacitação do seu pessoal técnico para facilitar o atendimento dos interesses do município de Bananeiras, através de:

I. adequação da sua estrutura administrativa, quando necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstas neste Plano e na legislação vigente, mediante a reformulação das competências de seus órgãos da administração direta e indireta;

II. garantia dos recursos e procedimentos necessários à formação e manutenção do quadro funcional para a implementação das propostas definidas neste Plano e em legislação específica;

III. estruturação, implantação e manutenção do Sistema de Informações Municipais e do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;

IV. incorporação no Plano Plurianual de Investimentos, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei de Orçamento Anual, das ações e projetos contidos neste Plano Diretor e na legislação a ele relacionada;

V. articulação com municípios vizinhos, para formulação de políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte do território, baseadas em lei específica, em consonância com o que dispõe a Lei Orgânica Municipal, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como realização de convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado da Paraíba;

VI. revisão e atualização do Cadastro Imobiliário e da Planta de Valores dos imóveis do município e sua manutenção sistemática para que não hajam valores desatualizados nem imóveis sem registro, tanto privados quanto públicos.

Capitulo I

Das Diretrizes de Desenvolvimento Físico-Ambiental

Art. 18 – As diretrizes de Desenvolvimento Físico-Ambiental têm por finalidade a qualificação do território municipal, com sua valorização e ocupação ordenada e sustentável, promovendo as suas potencialidades e garantindo a qualidade de vida e do meio ambiente.

Parágrafo Único – Constituem-se objetos da política de Desenvolvimento Físico-Ambiental do município de Bananeiras, o meio ambiente, os recursos hídricos, o abastecimento de água, a drenagem, o esgotamento sanitário, a coleta e tratamento de resíduos sólidos, a iluminação pública e privada, o sistema viário, o transporte coletivo, os

espaços públicos e equipamentos urbanos, o zoneamento, a ordenação do uso e ocupação do solo urbano, a regularização fundiária e a delimitação do perímetro urbano.

Seção I

Da Ordenação do Território e Desenvolvimento Urbano

Art. 19 – A ordenação do território e o desenvolvimento urbano do município de Bananeiras, além do estabelecido em legislação vigente, deverá atender as seguintes diretrizes:

I. promover o desenvolvimento integrado e racional dos espaços urbanos, inclusive dos distritos, observando-se o disposto nas leis de parcelamento do solo e de ocupação, de uso do solo e de zoneamento;

II. garantir o provimento da infra-estrutura urbana, desconcentrá-la territorialmente e estendê-la a toda população racionalizando seu uso e evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

III. assegurar a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura;

IV. assegurar a distribuição de usos e intensidades de ocupação e uso do solo, de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, ao transporte e ao meio ambiente, de modo a evitar a ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

V. promover a ocupação dos vazios urbanos, preferencialmente com habitações ou equipamentos comunitários;

VI. garantir a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do poder público;

VII. promover a regularização fundiária e urbanização específica de áreas ocupadas pela população de baixa renda;

VIII. incorporar a iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e de transformação dos espaços coletivos da cidade;

IX. promover a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana;

X. promover hierarquização das ruas em função de suas características e uso;

XI. estabelecer parcerias com o governo do Estado, com a União e com outros municípios e agentes sociais, tendo em vista promover ações de interesse comum, em especial as relativas ao sistema viário, ao abastecimento de água, ao tratamento de esgotos, ao meio ambiente, à destinação final de resíduos sólidos, à energia, às telecomunicações, ao parcelamento e uso do solo.

Seção II

Da Produção de Habitação e Regularização Fundiária

Art. 20 - A produção de habitação no município de Bananeiras e as ações de regularização fundiária têm como diretrizes e princípios:

I. democratizar o acesso ao solo urbano e a oferta de terras, a partir da disponibilidade de imóveis públicos e da utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade;

II. assegurar o direito à moradia aos grupos sociais mais vulneráveis e carentes, nos termos do que dispõe o art. 6º da Constituição Federal;

III. coibir as ocupações em áreas de risco e não edificáveis;

IV. possibilitar condições adequadas de higiene, conforto e segurança para moradias;

V. prover adequada infra-estrutura urbana tanto no distrito sede quanto na sede dos demais distritos;

VI. assegurar a compatibilização entre a distribuição populacional, a disponibilidade e a intensidade de utilização da infra-estrutura urbana;

VII. oportunizar participação da população nas fases de projeto, desenvolvimento e implantação de programas habitacionais, conforme estabelecido na legislação vigente;

VIII. priorizar ações no sentido de resolver a situação dos residentes em áreas de risco e insalubres;

IX. assegurar, sempre que possível, a permanência das pessoas em seus locais de residência, limitando as ações de remoção aos casos de residentes em áreas de risco ou insalubres;

X. desenvolver programas preventivos e de esclarecimento quanto à ocupação e permanência de grupos populacionais em áreas de risco ou insalubres;

XI. priorizar, quando da construção de moradias de interesse social, as áreas já devidamente integradas à rede de infra-estrutura urbana, em especial as com menor intensidade de utilização;

XII. promover a regularização das áreas ocupadas de forma ilegal, como loteamentos irregulares e clandestinos;

XIII. coordenar a urbanização das áreas ocupadas por famílias de baixa renda, inclusive assegurando-se a elas acesso ao título de propriedade e a integração sócio-espacial;

XIV. estruturar, no prazo de 240 dias, um programa de regularização fundiária e produção de moradias populares tendo em vista promover a progressiva eliminação do déficit quantitativo e qualitativo de moradias, em especial para os segmentos populacionais socialmente vulneráveis, priorizando os residentes há mais tempo no município;

XV. promover e apoiar programas de parceria e cooperação para a produção de moradias populares e melhoria das condições habitacionais da população.

Parágrafo Único – O município deverá implementar o Conselho da Habitação, o Fundo Municipal de Habitação e demais dispositivos relativos a política de habitação de interesse social, em consonância com a legislação vigente.

Seção II

Do Meio Ambiente

Art. 21 – A Gestão Ambiental municipal deve cumprir as seguintes diretrizes além das estabelecidas em planos e outros instrumentos de planejamento ambiental ou relacionados:

I. planejar e desenvolver ações de promoção, proteção, conservação, preservação, recuperação, restauração, reparação, vigilância e melhoria da qualidade ambiental;

II. preservar as áreas ambientalmente frágeis e recuperar as degradadas, especialmente às margens de córregos e rios e áreas de interesse turístico;

III. realizar cadastro de áreas de interesse ambiental e paisagístico, com fins de aplicação instrumentos adequados visando sua preservação e conservação;

IV. elaborar e iniciar a implementação, no prazo de 180 dias, de um Plano de Saneamento Ambiental, que contemple soluções tanto para as áreas urbanas da sede e dos distritos como para todo território municipal, relativas ao abastecimento d'água, ao esgotamento sanitário, a coleta, tratamento e destinação dos resíduos sólidos, além da definição de medidas específicas para a preservação do meio ambiente, tanto nas áreas já definidas em Lei, quanto nas que vierem a ser, medidas estas consideradas fundamentais para o desenvolvimento econômico do município, em especial do turismo, em médio e longo prazo;

V. elaborar Plano de Manejo para as Áreas de Preservação Ambiental, já definidas em Lei, no prazo de 180 dias, visando orientar a adequada utilização destes espaços e garantir sua sustentabilidade;

VI. elaborar projeto de coleta seletiva de resíduos sólidos, no prazo de 180 dias, para implementação no prazo de 3 anos, que contemple ações intersetoriais, como campanhas educativas nas escolas e comunidades, capacitação de pessoal, experiência piloto, material informativo e de divulgação, para melhor aproveitar e reciclar o material recolhido e criar oportunidades de geração de trabalho e renda;

VII. implantar e implementar medidas e ações relacionadas ao meio ambiente, estabelecidas nos capítulos IX e XI da Lei Orgânica do município de Bananeiras.

Seção II

Do Zoneamento

Art. 22 – Lei específica estabelecerá o Zoneamento das áreas urbanas do distrito sede e da sede dos distritos, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, através de plantas e mapas atualizados, elaborados e delimitados em escalas adequadas e que deverá conter, no mínimo:

I. as áreas especiais de interesse social, compostas dos assentamentos precários, ocupados irregularmente e ilegalmente, em áreas públicas e privadas, inclusive em áreas de risco e também as áreas destinadas à construção de habitações para população de baixa renda;

II. as áreas de interesse ambiental, em seus vários níveis de proteção e preservação;

III. as áreas de interesse cultural e histórico, seja por suas características arquitetônicas, paisagísticas ou turísticas;

IV. as áreas destinadas à expansão urbana, as quais serão dadas prioridades para investimentos em infra-estrutura e serviços que garantam sua efetiva ocupação, de forma ordenada;

V. outras áreas que mereçam destaque por sua relevância ou para utilização de determinados instrumentos urbanísticos.

Parágrafo Único – A Lei de que trata o caput deste artigo definirá quais os instrumentos urbanísticos que serão utilizados em cada área específica, para que as mesmas possam atender as suas respectivas funções sociais.

Seção II

Do Desenvolvimento Rural

Art. 23 - São diretrizes para o desenvolvimento rural do Município:

I. prover condições adequadas de infra-estrutura para o desenvolvimento, valorização e ocupação produtiva do espaço rural;

II. estruturar e prover de serviços essenciais básicos os núcleos urbanos das áreas rurais;

III. elaborar cadastro das propriedades rurais do município e mapeamento de usos e culturas;

IV. fomentar a agroindústria e a agricultura de base familiar, com apoio técnico, qualificação de pessoal e investimentos necessários ao desenvolvimento das atividades;

V. promover a articulação entre os sistemas de infra-estrutura rural, assistência técnica, crédito, comercialização e fiscalização;

VI. garantir em condições adequadas de funcionamento a estrutura de circulação de pessoas e mercadorias do município;

VII. promover e incentivar a geração, a adaptação e a adoção de tecnologias e de práticas gerenciais adequadas para o desenvolvimento das atividades rurais;

VIII. apoiar iniciativas de comercialização direta entre os produtores familiares e os consumidores;

IX. incentivar e apoiar a estruturação de cooperativas e formas associativas que contribuam para o fortalecimento da economia rural;

X. apoiar e estimular o desenvolvimento de atividades relacionadas ao turismo rural e turismo ecológico.

Capitulo I

Das Diretrizes de Desenvolvimento Econômico e Social

Seção II

Do Desenvolvimento Econômico

Art. 24 – As diretrizes de Desenvolvimento Econômico são determinadas pelas possibilidades de integração entre o poder público, a sociedade civil e o setor privado e tem por objetivo proporcionar a inclusão produtiva, através da criação de oportunidades de geração de trabalho e renda, da qualificação e re-qualificação da mão-de-obra, do incentivo a pequenos empreendedores e fortalecimento das cadeias produtivas locais, em especial relacionadas ao turismo e desenvolvimento rural.

Art. 25 – Para atender a estes objetivos serão observadas as seguintes diretrizes:

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

II. dinamização da economia, com a articulação e integração das atividades turística, cultural, rural, agroindustrial, comercial e de serviços;

III. incentivo à permanência do pequeno agricultor na zona rural, com apoio as atividades desenvolvidas, incentivo a novas atividades, criação de mecanismos de comercialização de produtos e condições adequadas de moradia e serviços básicos;

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

V. investimento na qualificação permanente de mão-de-obra;

VI. utilização de forma adequada e racional das áreas de preservação ambiental garantindo sustentabilidade às atividades econômicas dela decorrentes;

VII. captação de recursos públicos e ou privados acoplados aos dispositivos de planejamento específico, para a implementação de planos de turismo, meio ambiente e também para o setor rural;

VIII. investimento no planejamento e no desenvolvimento de atividade econômica familiar.

Seção II

Do Desenvolvimento do Turismo

Art. 26 - São diretrizes específicas para o desenvolvimento do turismo sustentável no município de Bananeiras:

I. apoiar e promover eventos e roteiros já consolidados e aqueles com potencial turístico;

II. compatibilizar os eventos, roteiros e iniciativas turísticas com as potencialidades culturais, educacionais e naturais do município e da região;

III. apoiar e incentivar iniciativas para instalação de infra-estrutura de suporte ao turismo;

IV. estimular e apoiar a qualificação e capacitação de pessoal necessário ao desenvolvimento da atividade turística no município;

V. apoiar e orientar iniciativas para o desenvolvimento do turismo sustentável, em especial o turismo rural e ecológico;

VI. aprovar e implementar um Plano de Desenvolvimento Turístico para o município;

VII. desenvolver programas que promovam o turismo rural sustentável no Município, integrando-as com iniciativas de âmbito regional e intermunicipal.

Seção II

Do Desenvolvimento Social

Art. 27– As diretrizes e ações relacionadas ao Desenvolvimento Social visam a universalização dos direitos sociais a fim de proporcionar aos seus habitantes vida digna e saudável para o exercício de uma cidadania plena e responsável, respeitando a diversidade humana e com atenção especial aos grupos sociais mais vulneráveis.

Art. 28 – A responsabilidade pelo cumprimento da Política Municipal de Assistência Social compete ao Executivo Municipal, em regime de colaboração com a União, Estado e Conselho Municipal de Assistência Social.

Art. 29– A política de Assistência Social do município será gerenciada com a ampla participação da sociedade civil organizada, mediante representação legal nos Conselhos Setoriais e demais canais existentes.

Art. 30 – Planos setoriais de desenvolvimento social serão elaborados ou atualizados pelos respectivos órgãos da administração municipal, observando sempre que possível, sua integração com as diretrizes dos outros setores da administração local, como saúde, educação, habitação, lazer, dentre outros.

Art. 31 – A política municipal de Desenvolvimento Social obedecerá as seguintes diretrizes:

I. assegurar ás famílias o direito à política de assistência em substituição às ações pontuais de caráter clientelista;

II. desenvolver políticas sociais no âmbito de sua competência, no sentido da valorização dos cidadãos e da garantia dos mínimos sociais;

III. estimular a livre organização da comunidade através da valorização das associações de bairro, dos movimentos populares e de toda organização que garanta o pleno direito de participação da sociedade;

IV. estimular e apoiar as organizações comunitárias no redimensionamento de sua concepção e função a fim de instrumentalizá-las para o compartilhamento da gestão em relação as atividades sociais do Município;

V. definir ações municipais articuladas de assistência social destinadas à infância e à adolescência, ao idoso, à pessoa portadora de deficiência, ao migrante e ao morador de rua, para prover o acesso à renda, à educação formal e informal, ao lazer, ao esporte e à cultura e ao pleno desenvolvimento de suas capacidades, direitos e deveres;

VI. garantir ações para o desenvolvimento de projetos de produção associada de bens e serviços para estimular a autonomia econômica e ampliar a geração de trabalho e renda dos moradores de áreas populares e ocupações precárias.

Capitulo I

Das Diretrizes de Preservação do Patrimônio Cultural

Art. 32 – As diretrizes de Preservação do Patrimônio Cultural do município de Bananeiras têm por objetivo preservar, qualificar, resgatar e dar utilização social a toda expressão material e imaterial, natural ou construída, tomada individual ou em conjunto, desde que portadora de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

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

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

Art. 33– A preservação do patrimônio cultural, além do que dispõe o Capitulo VI da Lei Orgânica Municipal, nortear-se-á pelas seguintes diretrizes:

I. incentivar e valorizar iniciativas experimentais, inovadoras e transformadoras em todos os segmentos sociais e grupos etários;

II. preservar e divulgar as tradições culturais e populares do município;

III. descentralizar e democratizar a gestão e as ações da área cultural, valorizando-se as iniciativas culturais provenientes dos centros comunitários e distritos;

IV. preservar e conservar, em colaboração com a comunidade, os bens do patrimônio histórico, artístico e cultural;

V. criar incentivos para a implantação de espaços destinados a manifestações culturais;

VI. implantar e manter centros comunitários como espaços de apoio às atividades artísticas e culturais;

VII. implantar e apoiar a manutenção de espaços destinados à proteção e divulgação de acervo que represente os valores artísticos, culturais e históricos;

VIII. promover estudos sistemáticos para orientar ações de política cultural;

IX. promover cursos nas áreas culturais e artísticas;

X. proporcionar aos cidadãos meios de acesso democrático à informação, à comunicação e ao entretenimento;

XI. motivar e qualificar tecnicamente o pessoal envolvido na gestão das políticas culturais;

XII. criar condições para maior autonomia orçamentária e financeira aos órgãos de política cultural, inclusive para captação e aplicação de recursos externos;

XIII. promover atividades culturais como instrumentos de integração regional;

XIV. definir os imóveis de interesse do patrimônio histórico e cultural, para fins de preservação e a definição dos instrumentos aplicáveis;

XV. garantir o uso adequado das edificações incluídas no patrimônio arquitetônico público ou privado;

XVI. realizar parcerias com órgãos estadual e federal para intercâmbios necessários visando o tombamento e a preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural do município;

XVII. incentivar iniciativas culturais associadas à proteção do meio ambiente;

XVIII. incluir o componente patrimônio histórico e cultural nas políticas municipais com a criação de programas municipais de educação para o patrimônio;

XIX. garantir a participação, através dos processos de gestão, co-gestão e parceria, da sociedade civil em geral, nas ações culturais desenvolvidas no município.

Parágrafo Único – Deverá ser elaborada lei específica que disponha sobre a preservação e conservação de bens imóveis e móveis de interesse histórico, arqueológico, cultural, paisagístico, artístico, arquitetônico, natural, etnográfico, ambiental ou documental.

Art. 34 – Será implantada, no prazo de 180 dias, a estrutura necessária à gerenciamento das ações relacionadas ao patrimônio histórico e a cultura do município, conforme preceitua os artigos 158 e 163 da Lei Orgânica Municipal.

TÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 35 - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, o município de Bananeiras adotará os instrumentos de política de desenvolvimento municipal previstos no art. 4º da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, sem prejuízo de outros instrumentos de política urbana.

§ 1º - Os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade regem-se por legislação que lhes é própria, observado o disposto neste Plano Diretor.

§ 2º - A utilização de instrumentos para o desenvolvimento municipal deve ser objeto de controle social, garantindo a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

Capitulo I

Dos Instrumentos de Planejamento

Art. 36 - Para os fins deste Plano Diretor, serão utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos de planejamento, a serem objeto de regulamentação específica e sem prejuízo de outros:

I. Plano Plurianual;
II. Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
III. Zoneamento de Organização e Controle do Uso e Ocupação do Solo;
IV. Diretrizes para Parcelamento do Solo;
V. Código de Obras e Edificações;
VI. Código de Posturas;
VII. Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
VIII. Planos, Programas e Projetos Setoriais;
IX. Programas e Projetos Especiais de Urbanização;

X. Zoneamento Ambiental.

Capitulo I

Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 37 - Para os fins deste Plano Diretor, serão utilizados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos, a serem instituídos por normas legais específicas e sem prejuízo de outros:

I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
II. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
III. Desapropriação com Pagamento mediante Títulos da Dívida Pública;
IV. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
V. Transferência do Direito de Construir;
VI. Operações Urbanas Consorciadas;
VII. Consórcio Imobiliário;
VIII. Direito de Preempção;
IX. Direito de Superfície;
X. Estudo de Impacto de Vizinhança;
XI. Tombamento;
XII. Desapropriação;
XIII. Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental; e
XIV. Licenciamento Ambiental.

Seção I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 38 - Nas áreas urbanas definidas em lei específica será exigido do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação das seguintes medidas previstas no Estatuto da Cidade:

I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
II. imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
III. desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública.

Art. 39 - O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios visam promover uma justa reforma urbana e estruturação de uma política fundiária que garanta a função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas.

§ 1º - Considera-se solo urbano subutilizado o que não atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo de 10% (dez por cento) do coeficiente de aproveitamento estabelecido para a área, a partir de um tamanho mínimo de terreno conforme índice urbanístico da zona, nas áreas indicadas em lei específica.

§ 2º - Imóvel urbano não utilizado compreende todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos em que esse fato decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 3º - Ficam excluídos das classificações dos parágrafos anteriores:

I. os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II. os imóveis de propriedade de cooperativas habitacionais.

III. as áreas de preservação permanente e de interesse ambiental;

IV. os imóveis tombados e os de interesse histórico, paisagístico e turístico conforme for estabelecido em Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do município.

§ 4º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo, propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

Art. 40 - Lei municipal específica estabelecerá regras para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios e o IPTU progressivo no tempo, entre as quais:

I. notificação do proprietário do imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado, observada a legislação federal aplicável;

II. prazo e a forma para apresentação de defesa por parte do proprietário;

III. órgão municipal competente para, após apreciar a defesa, decidir pela aplicação do parcelamento, ocupação ou utilização compulsórios do imóvel;

IV. prazos para cumprimento do dever de parcelar, edificar ou utilizar o solo urbano, observando, no que couber, a legislação federal aplicável;

V. situações que representam o cumprimento do dever de parcelar, edificar ou utilizar o solo, inclusive para fazer cessar a aplicação do IPTU progressivo, quando for o caso;

VI. majoração progressiva da alíquota do IPTU no tempo.

Seção II

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 41- Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na lei municipal específica, prevista no Art. 39, e parágrafos desta Lei, o município

procederá a aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º - A progressividade das alíquotas será estabelecida em lei municipal específica, observando os limites estabelecidos na legislação federal aplicável, não podendo exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, sendo a alíquota máxima de quinze por cento.

§2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar e 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 aplicação da medida da desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 42 – É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva para fazer cumprir a função social da propriedade.

Seção II

Da Desapropriação com Pagamento Mediante Títulos da Dívida Pública

Art. 43 – Decorridos os 05 (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 à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do Artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto das Cidade.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 44 – A Outorga Onerosa do Direito de Construir, também denominada Solo Criado, é a concessão emitida pelo município, para edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos ou alteração de uso e porte, ao setor privado, em áreas dotadas de infra-estrutura adequada, mediante a contrapartida financeira.

Art. 45 – A *outorga onerosa do direito de construir propicia maior adensamento* de áreas já dotadas de infra-estrutura, sendo que os seus recursos serão aplicados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, com as finalidades previstas no Artigo 26 do Estatuto da Cidade e determinadas em lei específica.

Art. 46– Lei municipal específica definirá as áreas e estabelecerá as condições a serem observadas para as concessões de Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando, entre outros itens:

I. fórmula de cálculo para a cobrança da outorga onerosa do direito de construir;
II. casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
III. contrapartidas do beneficiário; e
IV. competência para a concessão.

Art. 47 – Ato do Poder Executivo Municipal regulamentará o procedimento administrativo para aprovação da outorga onerosa do direito de construir.

Seção II

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 48 – O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, previsto neste Plano Diretor e na legislação dele decorrente, para as seguintes finalidades:

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

§ 1° - O proprietário de imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, por limitações relativas a preservação do patrimônio ambiental ou cultural, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial deste imóvel.

§ 2º - O mesmo direito poderá ser concedido ao proprietário que doar ao município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos do caput deste artigo.

Art. 49 – Este instrumento poderá ser aplicado nos seguintes imóveis:

I. lotes com áreas de interesse ambiental cadastradas pela Prefeitura Municipal e em conformidade com Art. 21 e alíneas, desta Lei;
II. lotes em que haja interesse histórico, cultural ou paisagístico tombados, conforme estudo específico a ser realizado nos termos do parágrafo único do Art. 33, inciso XIV desta lei.

Art. 50 – Lei Municipal específica normatizará as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir, e definirá, dentre outras:

I. os parâmetros de ocupação máxima;
II. as densidades máximas admitidas;
III. os casos de alterações de usos;
IV. as definições de contrapartida;

V. as fórmulas de cálculo;
VI. os casos passíveis de renovação de potencial; e
VII. as condições de averbação em registro de imóveis.

Seção II

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 51 – A Operação Urbana Consorciada é um conjunto de medidas e intervenções, a serem coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a finalidade de realizar transformações urbanísticas estruturantes, melhorias sociais e valorização ambiental, sendo realizadas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 52 – Cada Operação Urbana Consorciada será criada por legislação específica, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade e o previsto neste Plano Diretor, contendo, no mínimo:

I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
II. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
III. programa de atendimento econômico 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 e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;
VII. forma de controle da operação; e
VIII. conta ou fundo específico, que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Poderão ser contempladas na lei específica, dentre outras medidas:

I. a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrentes; e
II. a regularização de usos, construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante contrapartida dos beneficiados.

Art. 53 – A lei específica que criar 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, desapropriações necessárias à própria operação, para aquisição de terreno para a construção de habitação de interesse social na área de abrangência da operação, visando o barateamento do custo da unidade para o

usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Parágrafo único. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

Art. 54 – Os recursos obtidos pelo Poder Público como contrapartida nas Operações Urbanas Consorciadas, conforme item VIII, Art. 52 desta norma, deverão ser aplicados exclusivamente no programa de intervenções, estabelecido em lei especifica que será elaborada para cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 55 – Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não serão passíveis de receber potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 56 – A execução de obras de intervenção ou melhoramento urbanístico poderá ser realizada por empresa privada de forma remunerada, a partir de concessões de uso pelo Poder Público.

Art. 57 – O Poder Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fins de moradia, nos termos do Estatuto da Cidade.

Seção II

Do Consórcio Imobiliário

Art. 58 – Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel, inclusive os atingidos pela obrigação de que trata o Art. 45 desta lei, propor ao poder Executivo Municipal o estabelecimento de Consórcio Imobiliário.

Art. 59 – Entende-se por Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público Municipal e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 60 – O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao ex-proprietário do terreno será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Parágrafo único. O valor real desta indenização deverá:

I. refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza; e

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

Seção II

Do Direito de Preempção

Art. 61 - O Direito de Preempção, nos termos do § 1º do artigo 25 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, aplicar-se-á nas áreas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme o que preconiza o Art. 22, incisos e parágrafo.

Art. 62– O Município de Bananeiras, por meio do direito de preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite 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, principalmente para implantação do sistema viário;
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. 63 – As áreas em que incidirá o Direito de Preempção serão delimitadas em legislações específicas, que também fixarão seus prazos de vigência e as finalidades para as quais os imóveis se destinarão.

§1º - O uso deste instrumento deverá ser prioritariamente aplicado às Zonas delimitadas em lei específica.

§2º - Os prazos de vigência não serão superiores a 5 (cinco) anos, renováveis a partir de um ano após o decurso de prazo.

§3º - O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir da vigência da lei que estabelecer a preferência do Município diante da alienação onerosa.

§4º - Ato do Poder Executivo regulamentará os procedimentos administrativos para o exercício do Direito de Preempção, respeitados a Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001, a presente lei e a legislação específica.

Seção II

Do Direito de Superfície

Art. 64 – O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, nos termos dos artigos 1369 a 1377 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, e segundo os artigos 21 a 24 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

Art. 65 – O Poder Executivo poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes do Plano Diretor, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Art. 66 – O Poder Público poderá exercer o Direito de Superfície:

I. em todo o território municipal;
II. em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
III. em caráter transitório para remoção temporária de moradores de favela, pelo tempo que durar as obras de urbanização;
IV. em áreas públicas que integram seu patrimônio e que sejam objeto de interesse por parte das concessionárias de serviços públicos de forma onerosa ou gratuita;
V. onerosamente em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta Lei.

Seção II

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 67 – Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do município.

Art. 68 – O Estudo de Impacto de Vizinhança compreende a análise de impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, de ordem urbana, ambiental, social e econômica, incluindo, para análise, no mínimo, os seguintes itens:

I. descrição detalhada do empreendimento;
II. delimitação das áreas de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade considerando entre outros aspectos:
a) adensamento populacional;
b) equipamentos urbanos e comunitários;

c) uso e ocupação do solo;

d) valorização imobiliária;

e) geração de tráfego e demanda por transporte público;

f) ventilação e iluminação;

g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

h) condições ambientais.

III. identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade; e

IV. apresentação de medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias.

§1º - O município de Bananeiras poderá exigir a adoção de medidas compensatórias e mitigadoras, e alterações em projetos, visando à mitigação e controle dos efeitos negativos apontados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e a adequação do empreendimento ou atividade ao cumprimento das funções sociais da cidade.

§2º - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis a consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Art. 69 – Lei municipal específica definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em áreas urbanas que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Art. 70 – A elaboração do EIV e do RIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental - RIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

Seção II

Do Tombamento

Art. 71 – O tombamento constitui limitação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio ambiental, histórico e cultural do município, cuja conservação e proteção sejam de interesse público.

Art. 72 – Constitui o patrimônio ambiental, histórico e cultural do município o conjunto de bens móveis e imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, sejam de interesse público proteger, preservar e conservar.

Parágrafo único. Equiparam-se aos bens referidos neste artigo e são também sujeitos a tombamento, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciados pelo homem.

Art. 73 – Os bens, referidos no Art. 72, passarão a integrar o patrimônio histórico e sócio-cultural quando de sua inscrição, isolada ou agrupada, no livro do Tombo, mantido pela Secretaria de Cultura, Turismo e Esportes ou órgão por ele designado.

§ 1º - O imóvel tombado poderá mudar de uso desde que haja compatibilização adequada entre a preservação das características do edifício e as adaptações necessárias ao novo uso.

§ 2º - Um bem tombado poderá ser alugado ou vendido, desde que o bem continue sendo preservado, não existindo qualquer impedimento para a venda, aluguel ou herança de um bem tombado. No caso de venda, deve ser feita uma comunicação prévia à instituição que efetuou o tombamento, para que esta possa manifestar seu interesse na compra do mesmo.

Art. 74 – Compete ao órgão que efetuou o tombamento estabelecer, nas áreas de entorno de bens tombados, os limites e as diretrizes para as intervenções.

§ 1º - O entorno do imóvel tombado, que é a área de projeção localizada na vizinhança dos imóveis tombados, deve ser delimitado com objetivo de preservar o imóvel tombado e impedir que novos elementos obstruam ou reduzam sua visibilidade.

§ 2° - Os projetos para execução de obras em imóveis tombados ou localizados em áreas de entorno deverão ser encaminhados à apreciação das equipes técnicas dos órgãos responsáveis pelo tombamento dos mesmos, com consonância com a legislação estadual e federal vigente.

Art. 75 – Estes dispositivos se aplicam, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas naturais, bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público interno.

Art. 76 – O Município promoverá o tombamento das edificações, obras e monumentos de interesse de preservação, no que couber, bem como a instituição de servidões, com vistas à sua preservação, sempre observada a preferência estabelecida pelos seus graus de proteção.

Seção II

Da Desapropriação

Art. 77 – A desapropriação, para fins de atendimento às diretrizes deste Plano Diretor, poderá ocorrer nos seguintes casos:

I. abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos;

II. a execução de planos de urbanização e de expansão urbana;

III. o loteamento de terrenos, edificados ou não, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética;

IV. o funcionamento dos meios de transporte coletivo;

V. a preservação e conservação dos monumentos históricos, e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda,

VI. a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza.

Seção II

Do Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental

Art. 78 – Fica instituído o Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC, que representa um documento legal, firmado entre o Poder Público e pessoas físicas ou jurídicas, com o intuito, entre outros, de reparação, readequação ou mesmo recomposição de eventuais danos ocorridos tanto ao meio ambiente e ecossistema local quanto à sociedade.

§1º - O Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC será objeto de regulamentação por ato do Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta lei.

§2º - Os recursos financeiros advindos da aplicação do Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC constituirão receita que integrará o Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Seção II

Do Licenciamento Ambiental

Art. 79 – O Licenciamento Ambiental é o instrumento exigido para o funcionamento de atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, conforme requisitos estabelecidos nas Resoluções CONAMA Nº 001de 23 de janeiro de 1986 e Nº 237, de 19 de dezembro de 1997.

Art. 80 – Os parâmetros e os processos administrativos para o Licenciamento Ambiental seguirão os estabelecidos pelo Código Ambiental Estadual.

Capitulo I

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 81 – Para os fins deste Plano Diretor, serão utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos de regularização fundiária, a serem regulamentados por normas específicas e sem prejuízo de outros:

I. Zonas Especiais de Interesse Social

II. Concessão de Direito Real de Uso;

III. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
IV. Usucapião Especial de Imóvel Urbano
V. Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
VI. Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social; e
VII. Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo Único: Legislação específica disporá e regulamentará acerca do estabelecido no Art. 81 e seus respectivos incisos.

TITULO II

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 82– Entende-se por gestão democrática a participação dos cidadãos nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das ações públicas, através da atuação em espaços institucionalizados.

Art. 83 – Deverá ser respeitada a participação de todas as entidades da sociedade civil organizada, bem como daqueles que tiverem interesse, em todas as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades contidas neste Plano Diretor, de modo a garantir o controle social das atividades e o pleno exercício da cidadania, através das seguintes instâncias:

I. conferências municipais;
II. debates, audiências, assembléias e consultas públicas;
III. plebiscito e referendo popular;
IV. órgãos colegiados e conselhos municipais; e
V. iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos.

Art. 84 – São diretrizes gerais da gestão democrática:

I. valorizar o papel do cidadão como colaborador, co-gestor , prestador e fiscalizador das atividades da administração pública;
II. ampliar e promover a interação da sociedade com o poder público;
III. garantir o funcionamento e qualificação das estruturas de controle social, como os Conselhos Municipais, previstas em legislação específica, como principais instâncias de assessoramento, consulta, fiscalização da população sobre decisões e ações do governo municipal;
IV. valorizar as entidades organizadas e representativas como legítimas interlocutoras da comunidade, respeitando a sua autonomia política;
V. instituir a publicização sistemática, em linguagem acessível, do planejamento e execução orçamentária e financeira além de relatórios de gestão e de planos e projetos de relevância;

VI. apoiar e participar de iniciativas que promovam a integração social e o aprimoramento da vida comunitária.

TITULO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 85 – Fica instituído o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, reformulando estruturas e instituindo processos democráticos e participativos, que permitam o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de gerenciamento municipal.

Art. 86 – São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

I. coordenar e executar as ações necessárias ao planejamento do desenvolvimento municipal e ao gerenciamento do Plano Diretor, bem como servir de suporte ao trabalho do Conselho da Cidade de Bananeiras;
II. gerenciar a formulação e aprovação de programas e projetos bem como acompanhar a sua implementação;
III. monitorar a utilização dos instrumentos urbanísticos e seu inter-relacionamentos com programas e projetos setoriais;
IV. criar e estruturar canais de participação da sociedade na gestão da política municipal de desenvolvimento sustentável urbano e rural;
V. garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 87– O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é formado por:

I. Assessoria de Planejamento do Gabinete do Prefeito
II. Conselho da Cidade de Bananeiras
III. Sistema de Informações Municipais;
IV. Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 88– O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é gerenciado pela Assessoria de Planejamento e Gestão do Gabinete do Prefeito, à qual, entre outras atribuições, compete:

I. estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano e ambiental, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo do município de Bananeiras, através da elaboração, monitoramento e revisão de planos, programas e projetos, visando sua permanente atualização;
II. consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento sustentável do município, bem como estruturar e qualificar equipe para sua condução;
III. gerenciar a normatização necessária ao planejamento urbano e territorial;

IV. acompanhar e monitorar a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos em Lei.

V. articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não governamentais estabelecendo, aditivamente, formas de integração entre os participantes com o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;

VI. implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de ordenação do solo urbano e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados;

VII. gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo Único – Lei específica tratará da criação da Assessoria de Planejamento do Gabinete do Prefeito, no prazo de 180 dias e dos ajustes e adequações necessários na estrutura administrativa, compatibilizando-a com as necessidades do Plano Diretor.

Capitulo I

Do Conselho da Cidade de Bananeiras

Art. 89 – Fica criado o Conselho da Cidade de Bananeiras, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza territorial e de política urbana, formado, paritariamente, por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, que terá por finalidade propor, avaliar e validar políticas, planos, programas e projetos para o desenvolvimento sustentável do município.

Parágrafo único: O Conselho da Cidade de Bananeiras será vinculado à Assessoria de Planejamento do Gabinete do Prefeito.

Art. 90 – O Conselho da Cidade de Bananeiras será composto por 14 (quatorze) membros e seus respectivos suplentes, dos quais 7 (sete) representantes do Setor Público e 7 (sete) representantes da Sociedade Civil, de acordo com os seguintes critérios:

I. 01 representante da Assessoria de Planejamento do Gabinete do Prefeito

II. 01 representante da Secretaria de Desenvolvimento Social

III. 01 representante da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos

IV. 01 representante da Secretaria da Cultura, Turismo e Esportes

V. 01 representante da Secretaria Executiva do Meio Ambiente

VI. 01 representante da concessionária de águas e esgotos

VII. 01 representante do setor público estadual

VIII. 01 representantes do empresariado ligado ao setor imobiliário ou turístico

IX. 01 representantes do empresariado ligado a pequena empresa ou pequenos produtores

X. 01 representante de entidades técnicas e instituições de ensino ou pesquisa

XI. 01 representante do sindicato ou associação de trabalhadores

XII. 01 representante de associação de moradores da área urbana

XIII. 01 representante de associação de moradores da área rural

XIV. 01 representante de movimentos sociais

§ 1º - Os membros do Conselho da Cidade de Bananeiras serão formalmente indicados pelos respectivos órgãos ou entidades que representam, apresentados à sociedade através de audiência publica, coordenada e formalizada pelo Executivo, com mandatos de dois anos, admitindo-se uma única recondução.

§ 2º - Os representantes do Executivo Municipal serão de livre nomeação e mandato.

§ 3º - As deliberações do Conselho serão feitas por dois terços dos presentes, observado o número mínimo de 50% de seus membros para deliberar.

§ 4º - Os pareceres emanados do Conselho deverão ser orientados para atender a função social da cidade e da propriedade.

Art. 91– Compete ao Conselho da Cidade de Bananeiras:

I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II. deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III. acompanhar e avaliar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV. deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento Legislativo Municipal;

V. gerir os recursos advindos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável e fiscalizar sua aplicação;

VI. monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da Transferência do Direito de Construir;

VII. aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VIII. tomar ciência da cessão de uso de bens públicos municipais;

IX. acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

X. estimular e apoiar a integração das políticas setoriais;

XI. deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

XII. convocar, organizar e coordenar as conferências, assembléias e audiências públicas;

XIII. elaborar e aprovar o seu regimento interno, a ser instituído em Resolução própria.

Art. 92– O Executivo submeterá anualmente ao Conselho da Cidade o relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período o qual, após analisado pelo Conselho, será enviado pelo Executivo à Câmara Municipal, que, posteriormente, o tornará público.

Art. 93 – O Conselho da Cidade de Bananeiras poderá instituir Câmaras Técnicas e Grupos de Trabalho específicos para dar apoio necessário às atividades previstas no Plano Diretor.

Art. 94 – O Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional ao Conselho da Cidade de Bananeiras, necessário ao seu pleno funcionamento.

Capitulo I

Do Sistema de Informações Municipais

Art. 95 – Fica criado o Sistema de Informações Municipais (SIM), que tem como objetivo fornecer informações para planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas de desenvolvimento municipal e urbano, subsidiando a tomada de decisões na gestão pública.

§ 1° - O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o município, devendo ser progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§ 2 ° - O Sistema de Informações Municipais fica vinculado à Assessoria de Planejamento do Gabinete do Prefeito que dotará de recursos materiais e humanos necessários a sua implementação.

Art. 96– O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

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

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

Capitulo I

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável

Art. 97 – Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável constituído pelas seguintes fontes de receitas:

I. dotações orçamentárias do município;

II. transferências intergovernamentais;

III. transferências de instituições privadas;

IV. transferências do exterior;

V. transferências de pessoa física;

VI. receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;

VII. receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
VIII. receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
IX. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
X. valores arrecadados em decorrência da aplicação de multas por desrespeito às normas do Plano Diretor;
XI. outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Art. 98 – Os recursos especificados neste artigo serão aplicados:

I. produção de Habitação de Interesse Social em todo o município;
II. infra-estrutura e equipamentos públicos na Zona Especial de Interesse Social e nos núcleos urbanos dos distritos.
III. obras e equipamentos públicos ou comunitários, em especial de lazer;
IV. outras ações determinadas pelo Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

§ 1º - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável será gerido pelo Conselho da Cidade de Bananeiras.

§ 2º - A aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável será orientada pela ordem de prioridade estabelecida nos incisos deste artigo.

TITULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 99 – O presente Plano Diretor está sujeito a reavaliações periódicas, a cada 10 (dez) anos ou sempre que fatos significativos o requeiram, de acordo com o Artigo 40, § 3° da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 100 – Fica assegurada a validade das licenças e dos demais atos praticados antes da vigência desta Lei, de acordo com a legislação aplicável à época.

§ 1º - Extinguindo-se os efeitos do ato, por qualquer motivo, qualquer novo requerimento deverá ser apreciado à luz desta Lei.

Art. 101– Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bananeiras, 13 de Dezembro de 2006.

MARTA ELEONORA ARAGÃO RAMALHO

Prefeita