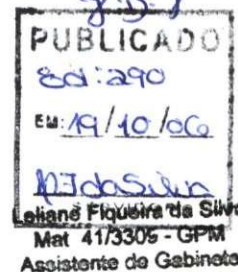




**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**Prefeitura Municipal de Bom Jardim**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 076, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006.**

**PLANO DIRETOR TERRITORIAL DE BOM JARDIM**



Dispõe sobre o desenvolvimento urbano e rural do Município de Bom Jardim, institui o Plano Diretor Territorial de Bom Jardim e dá outras providências.

**O PREFEITO DE BOM JARDIM**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Bom Jardim aprovou e ele sancionou a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DO OBJETO, ABRANGÊNCIA, APLICAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS DO**  
**PLANO DIRETOR**

**CAPÍTULO I**  
**DO OBJETO, ABRANGÊNCIA E APLICAÇÃO**

Art. 1º - A presente Lei, denominada de Plano Diretor Territorial, estabelece princípios, diretrizes e regras que nortearão as políticas públicas de desenvolvimento territorial, urbano, rural e ambiental do município de Bom Jardim, observado o disposto na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica Municipal.

Art. 2º - O Plano Diretor Territorial de Bom Jardim é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Parágrafo único. - A Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, o Código de Mobilidade, o Código de Edificações e o Código de Posturas são leis complementares a este Plano Diretor.

**CAPÍTULO II**  
**DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS**

Art. 3º - São princípios do Plano Diretor:

I - a função sócio-ambiental da cidade;

II - a função sócio-ambiental da propriedade;

III - a gestão democrática e a participação da sociedade nos processos de decisão, planejamento e gestão;

IV - a sustentabilidade das ações públicas e privadas.

Art. 4º - A função sócio-ambiental da cidade no Município de Bom Jardim corresponde ao direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbanizada e legalizada, à

moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, à mobilidade e acessibilidade urbanas e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Art. 5º - A propriedade cumpre sua função sócio-ambiental quando atende as diretrizes fundamentais de ordenação da cidade e do solo expressas nesta Lei, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao desenvolvimento das atividades econômicas e à preservação e uso sustentável dos recursos naturais, levando-se em conta:

I – o aproveitamento e a utilização compatíveis com a segurança de seus usuários e da sua vizinhança, bem como a preservação da qualidade do meio ambiente;

II – o aproveitamento compatível com a capacidade de atendimento dos serviços públicos, infra-estrutura disponível.

Art. 6º - A gestão da política urbana se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

Art. 7º - A sustentabilidade das ações públicas e privadas corresponde à inclusão nos processos de decisão das variáveis ambientais e sociais.

## **TÍTULO II DA POLÍTICA DE GESTÃO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA DE GESTÃO TERRITORIAL**

Art. 8º - São Princípios e Diretrizes da Política de Gestão Territorial do Município de Bom Jardim:

I - a incorporação da dimensão ambiental nas políticas setoriais urbanas, procurando combinar dinâmicas de promoção social com as dinâmicas de redução dos impactos ambientais no território;

II - garantia do direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, respeitadas as peculiaridades do território do município;

III - participação da população na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial através do Conselho da Cidade;

IV - cooperação entre governos, iniciativa privada e sociedade no processo de urbanização;

V - planejamento do desenvolvimento territorial do Município de Bom Jardim de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VI - oferta de equipamentos urbanos e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

VII - ordenação e controle do uso do solo;

VIII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, em especial nas Zonas de Transição Urbano-rural;

IX - 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;

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

XI - adequação da política econômica, tributária e financeira e dos gastos do Município aos objetivos do desenvolvimento territorial;

XII - recuperação dos investimentos do Poder Público municipal de que tenha resultado a valorização de imóveis;

XIII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

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

XV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

XVI - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle.

XVII - estímulo e assistência técnica, de projetos comunitários e associativos de construção de habitação e serviços.

Art. 9º - São Objetivos Gerais da Política de Gestão Territorial do Município de Bom Jardim:

I - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sócio-ambientais do município e da propriedade garantindo o direito à cidade sustentável, abrangendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - integrar e racionalizar as infra-estruturas físicas e naturais do município;

III - simplificar a 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 dos lotes e unidades habitacionais;

IV - buscar a integração regional com os outros municípios vizinhos, de forma a integrar as ações para a sustentabilidade do território;

V - ampliar os espaços públicos e reconhecer sua importância como áreas essenciais para a expressão da vida coletiva;

VI - estabelecer parcerias com o setor privado para a preservação ambiental e para a valorização e utilização de seu potencial eco-turístico.

## **CAPÍTULO II DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**

Art. 10º - O Município deverá promover programas de saneamento básico, destinados a melhorar as condições sanitárias e ambientais das áreas urbanas e os níveis de saúde da população.

Parágrafo único: A ação do Município deverá orientar-se para:

I - ampliar progressivamente a responsabilidade local, pela prestação de serviços de saneamento básico;

II - executar programas de saneamento em áreas pobres, atendendo à população de baixa renda, com soluções adequadas e de baixo custo para o abastecimento de água e esgoto sanitário;

III - executar programas de educação sanitária e melhorar o nível de participação das comunidades na solução de seus problemas de saneamento;

IV - levar à prática, pelas autoridades competentes, tarifas sociais para os serviços de água.

Art. 11 O Poder Público municipal deverá promover o mapeamento das nascentes e cursos de água presentes no território do município objetivando sua preservação para futuro abastecimento da população.

Art. 12 Nas áreas em que fique economicamente inviável o abastecimento público de água, o Poder Público poderá permitir a abertura de poços artesianos e o aproveitamento das nascentes, incentivando dessa forma a preservação das mesmas.

Parágrafo único. Nos casos do previstos do *caput*, o Poder Público municipal procederá ao controle e o acompanhamento da qualidade da água.

Art. 13 A delimitação das áreas de proteção ambiental seguirá a seguinte classificação:

I – Reservas Ecológicas: áreas de domínio público ou privado, destinadas a proteção dos mananciais, das nascentes e demais formas de vegetação naturais de preservação permanente, onde não serão permitidas quaisquer atividade modificadora do meio ambiente;

II – Áreas de Proteção Ambiental: podem conter áreas de domínio público ou privado, que destinam-se à conservação do sistema natural a fim de assegurar o bem-estar da população e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais, evitando a descaracterização das belezas naturais e dos recursos hídricos, que constituem fonte de exploração turística do município.

III – Áreas de Recuperação Ambiental: áreas em que o reflorestamento e a recuperação ambiental são prioritários, além de áreas sujeitas a eventos, que possam trazer riscos aos assentamentos humanos e ao patrimônio natural, histórico e cultural ou que apresentem espécies ameaçadas ou em extinção, classificadas em listas oficiais.

Art. 14 - São Áreas de Proteção Ambiental do município, existentes ou a serem constituídas através de ato do Poder Público Municipal, ouvidos o Conselho Municipal da Cidade e o Conselho Municipal de Meio Ambiente:

I - o Horto Florestal - UTP de Bom Jardim;

II - o Parque Municipal Cel. Luiz Corrêa da Rocha Sobrinho - UTP de Bom Jardim;

III - o Parque Eliezer da Silveira Dias - UTP de Bom Jardim;

IV - a Pedra Aguda e a Serra de Macabú - UTP de Barra Alegre;

V - o Riacho Ribeirão do Capitão - UTP de São José;

VI - o Mão de Luva - UTP de São José;

VII - Pedra da Simpatia - UTP de São José;

VIII - a Cachoeira do Rosário - UTP de Banquete;

IX - Matas do Rosário e da Pedra de Santa Tereza - UTP de Banquete;

X - Mata do Retiro - UTP de Banquete.

Art. 15 - O entorno de uma reserva ecológica será considerado Zona Amortecimento, cujos critérios de ocupação e uso do solo serão devidamente detalhados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 16 - Para alcançar os objetivos ambientais da presente Lei, o Poder Público Municipal poderá instituir o Conselho Municipal de Meio Ambiente e ativar a Agenda 21 local, com a participação da sociedade civil organizada.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

Art. 17 - O Poder Público Municipal incentivará, através de políticas públicas específicas e com auxílio dos Conselhos Municipais competentes, o turismo eco-sustentável, cultural e rural aliado à preservação histórica e ambiental.

Art. 18 - Os objetivos dessas políticas públicas serão, entre outros:

I - a geração de emprego e renda das comunidades interessadas;

II - a preservação do patrimônio ambiental e histórico do município;

III - o desenvolvimento sustentável da economia das pequenas propriedades rurais;

IV - a preservação de prédios de relevante interesse histórico e arquitetônico nas UTPs;

V - a preservação e o resgate da história das UTPs;

VI - a fixação do homem no campo, de forma a evitar a migração para os centros urbanos.

Art. 19 - As estratégias para a realização dos objetivos acima expostos serão:

I - a criação de circuitos eco-rurais e o envolvimento das comunidades interessadas, em especial os pequenos produtores rurais;

II - a captação de recursos estaduais, federais e privados;

III - o mapeamento e o planejamento das atividades culturais e turísticas e sua divulgação fora do município;

IV - a busca de parcerias com a iniciativa privada.

Art. 20 - A preservação do patrimônio cultural no Município de Bom Jardim obedecerá à seguinte classificação:

I - Ponto de Interesse Cultural;

II - Zona de Interesse Cultural.

Art. 21 - Ponto de Interesse Cultural: são os imóveis urbanos ou rurais isolados, desvinculados de outros pontos de semelhante interesse cultural e histórico.

§ 1º - Os Pontos de Interesse Cultural são propícios para futura integração turísticas através de circuitos.

§ 2º - Os Pontos de Interesse Cultural são ainda propícios para determinação de futuros tombamentos, ou projetos de preservação histórica e restauração.

Art. 22 - Zona de Interesse Cultural: trata-se de um trecho que contenha vários pontos de interesse cultural vinculados ou próximos, merecendo uma demarcação conjunta.

Parágrafo único - As Zonas de Interesse cultural coincidem com os centros urbanos, na maioria dos casos, podendo ser determinadas através das respectivas ruas.

Art. 23 - São objetivos do estabelecimento de pontos e zonas culturais:

I - conquistar atenção do poder público, terceiro setor e sociedade para o patrimônio cultural, por seu valor histórico e seu potencial turístico.

II - restrição genérica, porém formal, para alterações e demolições em patrimônios culturais.

III - iniciar discussão com proprietários e sociedade quanto ao verdadeiro valor e função social de cada construção histórica para o município e qual a melhor forma de conservá-las.

IV - intimidar ações indesejadas contra os monumentos valorizados pela coletividade

V - servir como base de informação de interesse popular para os trabalhos e decisões tomadas pelo Conselho da Cidade;

VI - delimitar o local para aplicação de eventuais investimentos públicos ou privados;

VII - áreas pré-estabelecidas para receberem atenção política específica, quando da elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VIII - são demarcações determinantes para o desenvolvimento sustentável e respeitoso do município.

Art. 24 - Os Pontos e Zonas de Interesse Cultural distribuídos pelas UTPs estão indicados sumariamente no Mapa de Política Setorial de Preservação Cultural e serão descritos mais precisamente em lei específica.

Art. 25 - O Poder Público municipal, através de lei específica, deverá criar incentivos, estratégias e parcerias com os proprietários dos imóveis do artigo anterior objetivando:

I - a preservação dos mesmos;

II - o fomento ao uso comercial, artístico e turístico dos imóveis que se encontrarem fechados e inutilizados;

III - a sua visitação pública, se situados ao longo dos circuitos turísticos a serem criados no município.

#### **CAPÍTULO IV DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA AGRICULTURA**

Art. 26 - O Poder Público municipal, através dos órgãos competentes e da criação de parcerias com os governos Estadual e Federal e com a iniciativa privada procurará incentivar permanentemente a produção agropecuária do município, através das seguintes ações:

I - priorizar a adoção de tecnologias para incrementar a produtividade, de forma ecologicamente sustentável;

II - fornecer treinamento e educação continuada aos produtores e trabalhadores rurais de forma a minimizar o desperdício, o risco à saúde e o impacto ambiental;

III - buscar alternativas para o aumento da competitividade dos produtores locais, incentivando inclusive a agricultura orgânica e a obtenção de crédito;

Art. 27 - O Executivo buscará recursos e parcerias para a instalação de um mercado municipal a ser instalado na UTP de Bom Jardim.

#### **TÍTULO III DO PLANEJAMENTO DO TERRITÓRIO CAPÍTULO I DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL**

Art. 28 - A divisão territorial do município de Bom Jardim obedecerá a definição de Unidades Territoriais de Planejamento - UTP.

Parágrafo único. São objetivos das UTPs:

I - a descentralização administrativa que aproxime o poder público municipal das necessidades da população;

II - incentivar o associativismo e a participação popular em cada uma das UTPs;

Art. 29 - São definidas 4 (quatro) UTPs:

I - A Unidade Territorial de Planejamento de Bom Jardim;

II - A Unidade Territorial de Planejamento de São José;

III - A Unidade Territorial de Planejamento de Banquete;

IV - A Unidade Territorial de Planejamento de Barra Alegre.

§ 1º - As Unidades Territoriais de Planejamento definidas no presente artigo correspondem aos limites administrativos dos respectivos distritos.

§ 2º - O órgão responsável pela elaboração da Lei de Uso e Ocupação do solo, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, redefinirá, se for o caso, os limites das UTPs de forma a melhor alcançar os seus objetivos e os objetivos gerais desta Lei.

## **CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO DAS UTP**

Art. 30 - Lei municipal dispendo sobre uso e ocupação do solo delimitará os perímetros do zoneamento municipal.

Art. 31 - As UTPs são divididas em MACRO ZONA URBANA e MACRO ZONA RURAL.

Art. 32 - A Macro Zona Urbana é dividida em:

I - Zona Urbana já constituída: são as zonas em que já existe infra-estrutura urbana de qualidade. O plano regulará sua utilização respeitando as peculiaridades de cada distrito, estabelecendo para cada caso diretrizes de uso e ocupação.

II - Zona de Expansão Urbana: são zonas nas quais a cidade está naturalmente crescendo, ou áreas onde o crescimento da cidade poderá ser incentivado.

III - Zona de Transição Urbano-Rural: são áreas que ainda não são completamente urbanas, mas já deixaram de ser plenamente rurais. As regras de uso e ocupação dessas áreas apresentarão índices que possibilitem tanto a manutenção de seu uso pela agricultura, pequenas agroindústrias, assim como a permissão da ocupação do solo por pequenas propriedades, chácaras, entre outros.

Art. 33 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas já constituídas e nas Zonas de Expansão Urbana.

## **CAPÍTULO III DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 34 - Zonas Especiais de Interesse Social são as áreas públicas ou privadas, ocupadas pelos segmentos da população em situação de maior vulnerabilidade social, destinadas prioritariamente à regularização fundiária, à urbanização e produção de habitação popular.

Art. 35 - As prioridades e as formas de atuação nas Zonas Especiais de Interesse Social serão definidas no processo de planejamento e implementação dos programas e projetos habitacionais, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

Art. 36 - As Zonas Especiais de Interesse Social, em razão das características de uso e ocupação da área urbana, subdividem-se em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social I, são os locais identificados como assentamentos precários em terrenos públicos ou particulares, ocupados por favelas ou



por assentamentos assemelhados, onde haja interesse público na promoção da regularização urbanística e/ou fundiária;

II - Zonas Especiais de Interesse Social 2, são os locais identificados como assentamentos precários em loteamentos irregulares ou clandestinos, onde haja interesse público em se promover a regularização urbanística e/ou fundiária do parcelamento;

III - Zonas Especiais de Interesse Social 3, são os terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas e projetos habitacionais de interesse social, especialmente destinados ao reassentamento da população residente em situação de risco.

Art. 37 - Para se garantir a destinação das Zonas Especiais de Interesse Social, deverão ser constituídos programas de intervenção nas ZEIS, como os de regularização urbanística e fundiária, de lotes urbanizados e de construção de moradias populares.

Art. 38 - Como mecanismo para viabilizar a sua urbanização poderá se permitir nas Zonas Especiais de Interesse Social, a outorga gratuita de autorização para construir área superior à do coeficiente de aproveitamento do terreno para a zona em que se situe, de modo a possibilitar a oferta de Habitação de Interesse Social.

Art. 39 - Deverá ser elaborado um Plano de Urbanização, específico e diferenciado, para cada uma das intervenções propostas nas Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 1º. O Plano de Urbanização deverá definir a forma de gestão e de participação da população nos processos de delimitação, implementação e manutenção das Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2, bem como, da participação da iniciativa privada, dos proprietários de terrenos, dos promotores imobiliários e das associações e cooperativas de moradores.

§ 2º. Nos Planos de Urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 serão definidas, se for o caso, as necessidades de remoção e reassentamento de famílias e moradias atendendo as diretrizes previstas nesta Lei.

§ 3º. Serão estabelecidos parâmetros específicos de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano para cada ZEIS 1 e 2, na aprovação dos Planos de Urbanização.

§ 4º. Para assegurar a sua finalidade social, após a aprovação do Plano de Urbanização da Zona Especial de Interesse Social, não será permitido o desmembramento de lotes, exceto para a implantação de equipamentos comunitários públicos.

§ 5º. O Plano de Urbanização será aprovado por ato do Poder Executivo e toda e qualquer intervenção urbanística para implantação do plano de urbanização de Zona Especial de Interesse Social deverá ser submetida à análise e aprovação do Conselho Municipal da Cidade.

§ 6º - A instituição de novas ZEIS, além das previstas nos mapas mencionados no *caput* deste artigo, será feita a partir da aprovação por ato do Poder Executivo Municipal, após ouvido o Conselho Municipal da Cidade, como Proposta de Lei encaminhada ao Legislativo Municipal.

Art. 40 - As ZEIS presentes no território do município são:

I - Bairro Veloso - UTP de Bom Jardim;

II - Bairro Jardim Boa Esperança - UTP de Bom Jardim;

III - Comunidade de Maxambomba - UTP de São José;

IV - Comunidade Alto de São José - UTP de São José;

V - Comunidade Tardenlândia - UTP de Barra Alegre.

Parágrafo único - Os limites e perímetros das ZEIS estão descritos no Mapa de Zoneamento do Solo.

## **CAPÍTULO IV ZONAS INDUSTRIAIS**

Art. 41 - São ZONAS INDUSTRIAIS presentes no território do município aquelas identificadas no Mapa de Ordenamento do Solo .

Art. 42 - A delimitação de ZONAS INDUSTRIAIS fora dos limites traçados na presente Lei somente ocorrerá, por ato do poder Executivo, após a avaliação pelo Sistema municipal de licenciamento urbano-ambiental nos termos da presente Lei.

Art. 43 - O Poder Público poderá licenciar fora das ZONAS INDUSTRIAIS, a instalação de estabelecimentos industriais cujo processo produtivo seja complementar das atividades do meio urbano ou rural em que se situem, e com elas se compatibilizem, independentemente do uso de métodos especiais de controle da poluição, não ocasionando, em qualquer caso, inconveniente à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas.

Parágrafo Único. Independentemente do porte, os estabelecimentos previstos no *caput* do presente artigo se submeterão ao Licenciamento urbano-ambiental definido nesta Lei, apresentando sempre o relativo Estudo de Impacto de Vizinhança.

## **TÍTULO IV DOS PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I DO USO DO SOLO**

Art. 44 - O uso do solo no território do município será regulamentado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, que deverá seguir as diretrizes deste Plano Diretor.

Art. 45 - A Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso:

I – residencial;

II – não residencial.

III - misto

§1º - Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§2º - Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.

Art. 46 - Todos os usos e atividades poderão se instalar na Macrozona Urbana, desde que obedecem às condições estabelecidas na presente Lei e nas Leis de Uso e Ocupação do Solo, determinadas em função:

I – da característica das zonas;

II – do objetivo do planejamento;

III – do nível de incômodo.

Art. 47 - Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação definidos em função do nível de impacto decorrentes de sua potencialidade como geradores de:

I – incômodo;

II – impacto de vizinhança.

Parágrafo Único: considera-se impacto o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

Art. 48 - Para avaliar se um empreendimento é gerador de incômodo deve-se observar os seguintes fatores:

I – poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;

II – poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

III – poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

IV – geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V – vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzem choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;

VI – periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica.

Art. 49 - Os empreendimentos de impacto são aqueles usos ou atividades que possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não-residenciais.

Parágrafo único: A instalação de usos e atividades geradores de impacto à vizinhança estão condicionados à prévia aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da presente Lei.

## CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 50 - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento;
- II - taxa de ocupação;
- III - taxa de permeabilidade do solo;
- IV - tamanho de lote;
- V - gabarito;
- VI - recuo.

Art. 51 - A Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelecerá novos parâmetros de ocupação para áreas específicas, obedecendo aos parâmetros já definidos na presente Lei.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação definidos por este Plano Diretor só poderão ser modificados quando de sua revisão.

Art. 52 - O coeficiente de aproveitamento consiste no resultado da divisão da soma de superfícies edificadas pela área total do imóvel.

Art. 53 - A taxa de ocupação do solo estabelece a relação da projeção horizontal da edificação sobre a área do lote.

Art. 54 - As taxas de ocupação a serem obedecidas no território do Município de Bom Jardim são as seguintes:

- I - nas Zonas Urbanas das UTPs: taxa de ocupação máxima de 70 % (setenta por cento);
- II - nas Zonas de Expansão Urbana das UTPs: taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- III - nas Zonas de Transição Urbano-rural das UTPs: taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento).

Art. 55 - As taxas de permeabilidade, entendidas como a relação entre parte do terreno (lote ou gleba) que permite a infiltração da água e a área total do mesmo, obedecerão aos seguintes critérios:

- I - Nas Zonas Urbanas das UTPs será de 0,20.
- II - Na Zonas de Expansão Urbana das UTPs será de 0,30.
- III - Nas demais será, no mínimo, de 0,60.

Art. 56 - O tamanho de lote obedecerá os seguintes critérios:

- I - 125 metros quadrados nas Zonas Urbanas das UTPs;
- II - 360 metros quadrados nas Zonas de Expansão Urbana das UTPs;

III - 600 metros quadrados nas Zonas de Transição Urbano-rural das UTPs.

Art. 57 - O gabarito é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da edificação.

§ 1º Na Zona Urbana da Unidade Territorial de Bom Jardim, fica estabelecido um gabarito máximo de 12 (doze) metros, excluídos o reservatório superior de água e casa de máquina dos elevadores.

§ 2º Nas Zonas Urbanas das demais UTPs o gabarito máximo será de 9 (nove) metros.

### **CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 58 - O parcelamento do solo observará as zonas de uso e padrões urbanísticos definidos no Plano Diretor.

Art. 59 - É vedado o parcelamento do solo:

I - em áreas impróprias à edificação, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação, devendo o interessado anexar ao projeto respectivo, proposta de soluções técnicas de correção das condições do terreno para análise.

II - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

III - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;

Art. 60 - Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do órgão competente, poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

Art. 61 - O tamanho de lote para cada Zona Urbana é aquele previsto nesta Lei e deverá ser observado quando da aprovação dos loteamentos.

Parágrafo único. Aplica-se para o desmembramento de gleba e o desdobro de lote o disposto no *caput* do presente artigo.

### **CAPÍTULO IV DO SISTEMA DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE TERRITORIAL**

Art. 62 - Para garantir, no Município de Bom Jardim, a integração e a acessibilidade de todo o seu território, o Poder Público elaborará um Plano de Mobilidade e Acessibilidade Municipal, de acordo com o disposto nesta Lei e as seguintes diretrizes:

I - definição a rede estrutural do município;

II - estabelecimento do controle de velocidade nas vias principais;

III - ampliação do sistema viário, com indicação das melhorias necessárias na estruturação viária existente;

IV - definição dos locais para estacionamento de veículos próximo às áreas centrais, com a finalidade de evitar congestionamentos na área central;

V - elaboração de projeto específico para usos que gerem impacto no tráfego;

VI - estímulo ao uso de transporte coletivo e alternativo, em especial nas áreas rurais;

VII - a dotação do município de locais de paradas de transportes coletivos de forma a garantir o conforto dos usuários;

Art. 63 - Do Plano de Mobilidade e Acessibilidade Municipal constará inclusive a classificação do sistema viário do município de Bom Jardim, levando-se em conta o Mapa do Sistema Viário.

**TÍTULO V**  
**DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE GESTÃO TERRITORIAL**  
**CAPÍTULO I**  
**DOS INSTRUMENTOS EM GERAL**

Art. 64 - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento territorial, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

**I - PLANEJAMENTO:**

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) planos de desenvolvimento econômico e social;
- e) planos, programas e projetos setoriais;
- f) programas, projetos e planos especiais de urbanização;
- g) instituição de unidades de conservação;

**II - JURÍDICOS E URBANÍSTICOS:**

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zona Especial de Interesse Social;
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;
- g) operações urbanas consorciadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preempção;
- j) direito de superfície;
- k) licenciamento ambiental;
- l) tombamento de imóveis;
- m) desapropriação;

- n) compensação ambiental;
- o) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- p) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto do Meio Ambiente (RIMA).

### III - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

- a) concessão de direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) usucapião urbano;
- d) autorização de uso,
- e) cessão de posse;
- f) direito de preempção;
- g) direito de superfície;

### V - JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS:

- a) servidão e limitação administrativas;
- b) autorização, permissão ou concessão de uso de bens públicos municipais;
- c) concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) gestão de serviços urbanos com organizações sociais, assim declaradas pelo Poder Público Municipal;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) dação em pagamento.

### VI - DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) orçamento participativo;
- d) audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei;
- g) referendo e plebiscito.

## **CAPITULO II DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 65 - O Poder Público poderá exigir, nos termos dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, através de Lei específica, para o cumprimento das funções sociais e ambientais da cidade e da propriedade, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado localizado nas Zonas Urbanas de todas as UTPs do município.

§1º Considera-se solo urbano não edificado a propriedade urbana com área igual ou superior a 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) cujo coeficiente de aproveitamento utilizado for 0,5.

§ 2º Considera-se solo urbano subutilizado todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 70% (setenta por cento) de sua área construída sem utilização há mais de 4 (quatro) anos, ressalvados os casos em que a situação decorra de restrições jurídicas.

§ 3º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 02 (dois) anos.

Art. 66 - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior somente os imóveis que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

Art. 67 - Os imóveis nas condições a que se refere o art. 65 serão identificados e a notificação a seus proprietários averbada no cartório de registros de imóveis.

§1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou de administração;

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

§2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar o projeto de parcelamento ou edificação.

§3º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto e sua ocupação deverá ocorrer no prazo máximo de 02 (dois) anos da data de conclusão das obras.

Art. 68 - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 65 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 69 - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata o art. 65 propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme previsto no artigo 103 desta Lei.

Art. 70 - No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

### **CAPITULO III DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

Art. 71 - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previsto na forma do art. 67 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Parágrafo 1º. As alíquotas progressivas a serem utilizadas na cobrança do IPTU progressivo obedecerão ao seguinte critério:



- a) no primeiro ano, alíquota de 5% (cinco por cento);
- b) no segundo ano, alíquota de 8% (oito por cento);
- c) no terceiro ano, alíquota de 10% (dez por cento);
- d) no quarto ano, alíquota de 12% (doze por cento);
- e) no quinto ano, alíquota de 15% (doze por cento).

Parágrafo 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 73.

Art. 72 - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas ao IPTU progressivo.

#### **CAPITULO IV DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

Art. 73 - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o art. 67 desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

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

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 65 da presente Lei.

#### **CAPITULO V DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 74 - O coeficiente básico de aproveitamento para a Zonas Urbanas do município, observadas as disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e as disposições, critérios e procedimentos presentes nesta Lei, é igual a 2 (dois).

Parágrafo único - Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

Art. 75 - O Direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente básico mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário até o limite estabelecido para cada Zona, em legislação específica.

§ 1º. A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal da Cidade, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou pelo meio ambiente.

§ 2º - A aplicação do instrumento previsto no caput deste artigo fica condicionada ao abastecimento d'água e esgotamento sanitário no imóvel de recepção do direito de construir, e à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV nos casos em que o acréscimo de potencial transferido somado à área permitida enquadrar a edificação na exigência da sua elaboração.

Art. 76 - As áreas passíveis de receber a outorga onerosa são todas as Zonas Urbanas das quatro UTPs, respeitando a legislação específica.

§ 1º – É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco e de preservação permanente consideradas *non aedificandi* nos termos da legislação pertinente.

§ 2º - Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infra-estrutura local ou que gere impactos no sistema viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local.

Art. 77 - Quando se tratar de construção de Habitação de Interesse Social, Moradia Popular e Equipamentos Públicos, o poder público poderá conceder que o coeficiente máximo seja utilizado sem o pagamento da contrapartida financeira.

Art. 78 - Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir determinando:

I - a fórmula de cálculo para cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga, além daqueles já definidos na presente Lei.

Art. 79 - A contrapartida do beneficiário poderá, além de outras formas, ser satisfeita através de:

a) ativos financeiros;

b) transferência de bens imóveis para o Poder Público;

c) execução direta de obras e serviços relevantes para o desenvolvimento urbano municipal.

Art. 80 - Os ativos financeiros auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir devem ser recolhidos ao Fundo de Desenvolvimento Territorial, para serem aplicados com as finalidades abaixo relacionadas:

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;

## **CAPITULO VI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

Art. 81 - O Poder Público municipal, nos termos das disposições do Estatuto da Cidade, poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Art. 82 - Lei municipal, baseada no Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção, além daquelas áreas já definidas na presente Lei.

Art. 83 - Fica estabelecido o prazo de vigência de cinco anos, renovável por igual período, a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, dentro do qual os imóveis colocados à venda nas áreas delimitadas, ou a serem delimitadas em Leis específicas, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município.

Art. 84 - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do artigo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 85 - Para a correta aplicação do Direito de Preempção, o Executivo deverá dar ciência ao proprietário do imóvel, através de notificação, de que este foi incluído em área delimitada para o exercício deste Direito, no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da vigência da Lei que a delimitou.

Art. 86 - 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 constarão 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, recebida nos termos do caput e da 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 sessenta 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 a hipótese prevista no § 5º 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.

Art. 87 - O Executivo Municipal, nos termos do disposto no presente capítulo, fica autorizado a exercer o direito de preferência na Zona de Expansão Urbana da UTP de São José e na ZEIS do Alto de São José.

Parágrafo único: O Direito de Preempção do *caput* deste artigo incidirá nas propriedades acima de 500 (quinhentos) metros quadrados.

## **CAPITULO VII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

Art. 88 - A Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, dentre outras medidas, a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

Art. 89 - O projeto de lei de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovado previamente pelo Conselho da Cidade, para posterior protocolo junto à Câmara de Vereadores.

Art. 90 - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterà, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - coeficiente máximo de aproveitamento da Operação Urbana;

III - critério e limites de estoque de potencial construtivo;

IV - programas e projetos básicos de ocupação da área;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima, nos casos de remoção dos moradores de favelas;

VII - finalidades da operação;

VIII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA);

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no art. 146 da presente Lei;

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

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

§ 1º Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho da Cidade.

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

§ 3º As autorizações e licenças a serem expedidas pelo Poder Público Municipal deverão observar a lei específica para cada Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 91 - A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de determinada quantidade de certificados de potencial adicional construtivo, os quais serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

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

§ 2º Apresentando pedido de licença para construir, o certificado de potencial 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.

## **CAPITULO VIII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 92 - Lei municipal, observadas as disposições na presente Lei, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

III - 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.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

## **CAPITULO IX DIREITO DE SUPERFÍCIE**

Art. 93 - O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos dos artigos 21, 22, 23 e 24 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e das demais disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

§ 1º O Poder Público poderá exercer o direito de superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 2º O Poder Público poderá utilizar o direito de superfície em caráter transitório para a remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, durante o período necessário para as obras de urbanização.

Art. 94 - O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes de seu patrimônio para fins de exploração por parte de concessionárias de serviços públicos.

Art. 95 - Fica proibida a alienação do direito de superfície a terceiros.

Art. 96 - O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta e Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

## **CAPITULO X ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Art. 97 - Os empreendimentos de impacto terão a sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e seu respectivo RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança.

§ 1º Para os fins do disposto no *caput*, considera-se empreendimento de impacto aquele que, público ou privado, possa causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica ou ter repercussão ambiental significativa.

§ 2º são considerados empreendimentos e atividades de impacto para os fins previstos no *caput* deste artigo :

- I - shopping centers, supermercados e congêneres;
- II - centrais de abastecimento e centrais, depósitos ou terminais de cargas;
- III - terminais de transportes rodoviários;
- IV - estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- V - cemitérios e necrotérios;
- VI - matadouros e abatedouros;
- VII - presídios;
- VIII - quartéis e corpos de bombeiros;
- IX - jardins zoológicos ou botânicos; e
- X - escolas de qualquer modalidade, colégios, universidades e templos religiosos em terrenos acima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);.
- XI - casas de festas, clubes e boates.

§ 3º A Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo poderá definir outros empreendimentos ou atividades de impactos para os fins previstos no *caput* deste artigo, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

Art. 98 - O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá considerar o sistema de transportes, o meio ambiente, a infra-estrutura básica, a estrutura sócio-econômica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança, além de contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, incluindo a análise, dentre outros, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem e patrimônio natural e cultural;
- VIII - definição das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos;
- IX - potencialidade de concentração de atividades similares na área;
- X - a potencial indução de desenvolvimento e o caráter estruturante no município;
- XI - impacto sobre a habitação e sobre as atividades dos moradores e dos usuários da área de intervenção;
- XII - impactos no sistema de saneamento ambiental e abastecimento de água, energia e comunicação.
- XIII - poluição sonora;
- XIV - riscos ambientais.

Parágrafo único - O órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir requisitos adicionais, em face das peculiaridades do empreendimento ou da atividade, bem como das características específicas da área, desde que tecnicamente justificados.

Art. 99 - O Poder Executivo, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, poderá negar autorização para a realização do empreendimento ou exigir do empreendedor, às suas expensas, as medidas atenuadoras, mitigadoras e compensatórias relativas aos impactos previsíveis decorrentes da implantação da atividade.

§ 1º O Poder Executivo, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá exigir a adoção das alterações e complementações necessárias ao projeto como condição de sua aprovação, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e nos equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura;

II - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

III - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

IV - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros programas de inclusão social e geração de emprego e renda;

V - implantação de habitação de interesse social;

VI - construção de equipamentos sociais preferencialmente nas áreas adjacentes ao empreendimento.

§ 2º As exigências previstas no §1º deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 3º As medidas compensatórias adicionais indicadas pelo órgão competente deverão ser proporcionais ao impacto gerado pelo empreendimento.

§ 4º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, por meio do qual esse se comprometa a arcar integralmente com as despesas relativas às obras e aos serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo, antes da finalização do empreendimento.

§ 5º O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no §4º.

Art. 100 - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 101 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, biblioteca pública e arquivo municipal, por qualquer interessado.

§ 1º Serão fornecidas cópias do EIV/RIV quando solicitadas pelas associações de moradores e/ou entidades representativas da área afetada ou por suas associações.



§ 2º O órgão responsável pela análise do EIV realizará audiência pública, na forma da lei.

Art. 102 - Os projetos de empreendimentos de impacto serão inicialmente analisados pelo órgão municipal competente no que pertine à legislação urbanística em geral e, em seguida, os respectivos EIVs serão submetidos, por competência, ao Conselho Municipal das Cidades..

## **CAPITULO XI CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

Art. 103 - O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 65 e seguintes, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, ou nos casos de regularização fundiária

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

§ 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário:

- I - será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras,
- II - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza;
- III - não computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

## **TÍTULO VI DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E INFORMAÇÃO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE**

Art. 104 - Fica instituído o Conselho Municipal da Cidade (CMC), órgão permanente consultivo e deliberativo, conforme suas atribuições, integrante da estrutura administrativa municipal, que reúne representantes do poder público e da sociedade civil.

§1º - O CMC tem por finalidade assessorar, estudar e propor diretrizes para o desenvolvimento territorial com participação social e integração das políticas fundiária e de habitação, de saneamento ambiental e de trânsito, transporte e mobilidade urbana.

§2º - O CMC é parte integrante do Sistema Nacional de Conselhos de Cidades e do Sistema Municipal de Planejamento, e ficará vinculado funcionalmente ao Órgão Gestor da Política Territorial Municipal, o qual deverá disponibilizar os recursos administrativos necessários ao seu funcionamento.

Art. 105 - O Plenário do Conselho Municipal da Cidade será composto de 12 (doze) membros titulares e de 12 (doze) membros suplentes, respeitando a seguinte proporcionalidade entre os segmentos: 4 (quatro) representantes indicados pelo Poder Executivo; 2 (dois) representantes indicados pelo Poder Legislativo; 1 (um)

representante de órgãos e entidades estaduais ou federais atuantes no Município; 4 (quatro) representantes indicados pelas Associações de Moradores das UTPs, sendo que 1 (um) representante para cada UTP; 1 (um) representante indicado pelo Segmento empresarial; 1 (um) representante indicado pelas Entidades profissionais e acadêmicas; 1 (um) representante indicado pelas Organizações não governamentais.

§ 1º - No cumprimento de suas finalidades, são atribuições do Conselho Municipal da Cidade, além das demais previstas na presente Lei:

I - Propor, debater e aprovar diretrizes para a aplicação de instrumentos da política de desenvolvimento territoriais e das políticas setoriais no município.

II - Propor, debater e aprovar diretrizes e normas para a implantação dos programas a serem formulados pelos órgãos da administração pública municipal relacionados à política territorial.

III - Acompanhar e avaliar a execução da política territorial municipal e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos, assim como monitorar a execução do Plano Diretor.

IV - Propor a edição de normas municipais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de criação e de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano.

V - acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VI - Propor aos órgãos competentes medidas e normas para implementação, acompanhamento, avaliação da legislação urbanística, e em especial do Plano Diretor.

VII - Sugerir eventos destinados a estimular a conscientização sobre os problemas urbanos e o conhecimento da legislação pertinente, e a discutir soluções alternativas para a gestão da Cidade, bem como outros temas referentes à política urbana e ambiental do Município.

VIII - Propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos municipais de impacto sobre o desenvolvimento urbano.

IX - Promover mecanismos de cooperação entre os governos da União, Estado, e os municípios da Região Serrana e a sociedade na formulação e execução da política municipal e regional de desenvolvimento urbano.

X - Promover a integração da política urbana com as políticas sócio-econômicas e ambientais municipais e regionais.

XI - Promover a integração dos temas da Conferência das Cidades com as demais conferências de âmbito municipal e regional.

XII - Dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões.

XIII - Convocar e organizar a cada dois anos a etapa preparatória municipal da Conferência Nacional das Cidades.

XIV - Propor a realização de estudos, pesquisas, debates, seminários ou cursos afetos a política de desenvolvimento territorial.

XV - Opinar sobre todos os assuntos que lhe forem remetidos, pela sociedade civil organizada e pelo Poder Público, relativos à política urbana e territorial e aos instrumentos previstos no Plano Diretor.

XVI - Elaborar e aprovar o regimento interno e formas de funcionamento do Conselho.

§ 2º - As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana deverão estar articuladas com os outros conselhos setoriais do Município, buscando a integração das diversas ações e políticas responsáveis pela intervenção urbana, garantindo a participação da sociedade.

§ 3º - O Poder Executivo indicará a Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 106 - A participação no CMC e nas câmaras técnicas não será remunerada.

Art. 107 - As funções de membro do CMC e dos comitês técnicos serão consideradas prestação de relevante interesse público e a ausência ao trabalho delas decorrente será abonada e computada como jornada efetiva de trabalho, para todos os efeitos legais.

Art. 108 - O CMC poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos, convidando, inclusive, técnicos e profissionais de áreas específicas a fim de facilitar o seu trabalho.

Art. 109 - Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – Conselho Municipal da Cidade, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais;

II – Conselho Municipal de Meio Ambiente, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais;

III - debates, audiências e consultas públicas;

IV - conferências sobre assuntos de interesse urbano e ambiental;

V - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VI - acesso às informações disponíveis;

Art. 110 - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial de Bom Jardim tem por finalidade promover infra-estrutura e equipamentos urbanos para revitalização urbanística.

Art. 111 - O recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial poderão ter as seguintes origens:

I. recursos próprios do Município;

II. transferências intergovernamentais;

III. transferências de instituições privadas;

IV. transferências do exterior;

V. transferências de pessoa física;

VI. doações;

VII. outras receitas que lhes sejam destinadas por lei.

Art. 112 - São recursos exclusivos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial:

I. receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II. receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

III. receitas provenientes de operações urbanas consorciadas previstas nesta lei;

IV. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios.

Art. 113 - Fica o Poder Executivo autorizado a constituir o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

## **CAPÍTULO II DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS**

Art. 114 - O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

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

§ 2º Para implementação do Sistema de Informações Municipais deverá ser atualizado o Cadastro de Imóveis Municipal.

Art. 115 - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

I - simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

## **CAPÍTULO III DO SISTEMA DE LICENCIAMENTO URBANO**

Art. 116 - O Executivo procederá, no prazo de 12 meses contados da aprovação da presente Lei, à reformulação do processo de licenciamento e fiscalização de obras, procedendo, se necessário, à readequação de sua estrutura administrativa, humana e técnica de forma a atender às diretrizes e objetivos desta Lei.

Parágrafo único - Ao formular a reformulação do processo mencionado no *caput* o Poder Público municipal ouvirá necessariamente o Conselho Municipal da Cidade.

Art. 117 - O poder Executivo, na elaboração do sistema de licenciamento urbano, terá como objetivos:

I - a busca pela eficiência dos atos administrativos;

II - a instituição de um controle prévio que permita ao cidadão obter informações quanto ao melhor encaminhamento do pedido de licença de forma a agilizar o trâmite do pedido de licenciamento;

III - a integração das atividades de controle urbanístico, licenciamento e informação num mesmo órgão;

IV - a simplificação e eficácia do procedimento de licenciamento;

V - o estabelecimento de prazos coerentes com o espírito desta lei;

Art. 118 - O Executivo municipal, ouvidos o Conselho Municipal da Cidade e o Conselho de Meio Ambiente, avaliará a possibilidade e a oportunidade de se estabelecer, de acordo com a legislação federal e estadual específica e em parceria com os órgãos ambientais do Estado e da União, o Licenciamento Ambiental Municipal, integrado ao licenciamento urbano.

#### **CAPÍTULO IV DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE**

Art. 119 - O CMC deverá organizar, a cada dois anos, a Conferência Municipal da Cidade.

Parágrafo único. A primeira Conferência Municipal da Cidade acontecerá no máximo até o mês de dezembro de 2007.

Art. 120 - O CMC deverá estabelecer as regras para a realização da Conferência Municipal da Cidade, prevendo no mínimo:

I - as competências e matérias de deliberação;

II - os critérios e procedimento para escolha dos delegados;

III - a forma de organização e funcionamento da Conferência;

IV - a previsão de um colegiado responsável pela organização da Conferência.

#### **TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 121 - O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal os seguintes projetos de lei:

I - do plano diretor de mobilidade urbana;

II - do macrozoneamento do solo rural e do sistema de abastecimento de água e das nascentes;

III - de uso e ocupação do solo, no prazo máximo de 12 meses a partir da promulgação da presente Lei;

IV - de parcelamento do solo no prazo máximo de 12 meses a partir da promulgação da presente Lei;

Parágrafo único. Caso haja necessidade, poderão ser encaminhados outros projetos de lei que tratem acerca dos dispositivos e instrumentos legais constantes do presente Plano Diretor.

Art. 122 - Fica, pelo período de um ano, assegurada a validade das licenças e dos demais atos praticados antes da vigência desta Lei, de acordo com a legislação aplicável à época.

Parágrafo único. Extinguindo-se os efeitos do ato, por qualquer motivo, qualquer novo requerimento deverá ser apreciado nos termos desta Lei.

Art. 123 - Fazem parte integrante desta Lei, os seguintes anexos:

I - Mapa de Ordenamento do Solo;

II - Mapa de Uso do Solo Rural e Desenvolvimento Sustentável;

III - Mapa de Zoneamento Ambiental e de Áreas Produtivas;

IV - Mapa de Atividade Rural;

V - Mapa do Sistema Viário;

VI - Mapa de Política Setorial de Preservação Histórica;

VII - Mapa de Política de Setorial de Comunicação.

Art. 124 - O Plano Diretor deverá ser revisto e atualizado no máximo a cada 10 (dez) anos, contados da data de sua publicação.

§ 1º - Considerar-se-á cumprida a exigência prevista no *caput* deste artigo com o envio do projeto de lei por parte do Poder Executivo à Câmara Municipal, assegurada a participação popular.

§ 2º - O disposto neste artigo não impede a propositura e aprovação de alterações durante o prazo previsto neste artigo.

§ 3º - Qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor deverá ser formulada com a participação do Conselho Municipal da Cidade de Bom Jardim, assegurada a participação popular.

Art. 125 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário, especialmente as que tratem de normas e procedimentos relativos a esta Lei.

Bom Jardim, 10 de outubro de 2006.

Affonso Henriques Monnerat Alves da Cruz  
Prefeito