

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.789/2009.

Dispõe sobre a criação do Plano Diretor do Município de Bueno Brandão - MG, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal; do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bueno Brandão, Estado de Minas Gerais Aprovou e eu, Prefeito Municipal, Sanciono a Seguinte Lei Complementar:

A Câmara Municipal de Bueno Brandão, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Em atendimento às disposições do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Bueno Brandão - MG.

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

TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS
GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I. DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA ORDENAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 3º. A política urbana deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I- função social da cidade;
- II- função social da propriedade;
- III- equilíbrio de distribuição e acessibilidade aos serviços públicos;
- IV- gestão democrática e responsável.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 4º. As funções sociais da propriedade no Município de Bueno Brandão correspondem ao direito à cidade para todos e todas, o que compreende os direitos à serviços públicos e de infra-estrutura e superestrutura, à moradia, ao saneamento ambiental, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Parágrafo único. As Áreas de Proteção Permanente da e a Área de Proteção dos Mananciais tem como função social a preservação ambiental do solo, de fauna e flora e produção de água para consumo público.

Art. 5º. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I- habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;
- II- atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III- proteção do meio ambiente;
- IV- preservação do patrimônio cultural.

Art. 6º. São objetivos gerais da política urbana:

- I- promover o desenvolvimento econômico local, de forma a estabelecer equilíbrio social e ambiental;
- II- garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso a terra e aos serviços públicos de qualidade;
- III- reverter o processo de segregação sócio-espacial na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;
- IV- garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- V- prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- VI- adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;
- VII- promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais, assegurando sua função de produtora de água para consumo público;
- VIII- conter o espraiamento da ocupação habitacional à oeste da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;
- IX- regular e conter a ocupação de margens de rios, ribeirões e córregos protegendo as faixas de mata ciliar garantindo revitalização dos cursos d'água e evitando a sobrecarga de sistemas de drenagem;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

X- elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;

XI- elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados;

XII- garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;

XIII- estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;

XIV- consolidar e qualificar os centros principal e secundários, caracterizando e promovendo a identidade histórica, cultural e de organização de comunidades e representação social no território;

XV- contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico, utilizando-o como meio de desenvolvimento equilibrado;

XVI- aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

XVII- fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;

XVIII- estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológicas e ambientais adequadas às políticas públicas;

XVIII- promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas que equilibre os investimentos destinados aos diversos setores e grupos populacionais conforme a renda;

XIX- incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando a conscientização e ampliação da legibilidade pelos cidadãos dos serviços e direitos de acesso;

XX- criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XXI- associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios do Sul de Minas, contribuindo para a gestão integrada.

TÍTULO II
DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA
POLÍTICA URBANA

Capítulo I. DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 7º. A política de promoção do desenvolvimento econômico no Município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 8º. Para a consecução da política devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I- promover e estimular o desenvolvimento econômico local endógeno, associando-o aos interesses do desenvolvimento da Região do Sul de Minas Gerais;

II- estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da Região;

III- atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;

IV- recuperar as atividades agropecuárias, promovendo atividades agroindustriais e formas cooperativadas de produção;

V- incentivar a implantação da Zona Industrial;

VI- fortalecer as atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;

VII- estimular o desenvolvimento e a expansão das atividades econômicas de comércio e serviços nos eixos e vetores de desenvolvimento e intermunicipais;

VIII- qualificar os espaços públicos, os serviços municipais, o patrimônio histórico arquitetônico e a paisagem urbana do município;

IX- aproveitar o potencial de grandes áreas para a localização de atividades econômicas;

X- fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território para esse fim, requalificando os equipamentos públicos existentes e ordenando e qualificando áreas para atrair novos investimento privados;

XI- incentivar a formação de redes de cooperação empresarial de micro e pequenas empresas, apoiando a organização institucional voltada às ações produtivas;

XII- estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para a geração de trabalho e renda;

XIII- desenvolver relações regionais, nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como com organismos governamentais, no intuito de estabelecer parcerias e convênios de interesse da cidade, viabilizando financiamentos e programas de assistência técnica;

XIV- criar um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas;

XV- incentivar a articulação da economia local à regional, à nacional e à internacional.

Capítulo II. DA HABITAÇÃO

Art. 9º. A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

I- garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

II- normatizar e divulgar os critérios para ocupação de áreas para Habitação para população de baixa renda através de empreendimentos de produção de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP pela iniciativa privada;

III- garantir o equilíbrio e conciliação social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio dos incentivos às atividades econômicas e de gestão ambiental.

Art. 10. Para a consecução da política deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

I- promover a requalificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;

II- assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;

III- estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;

IV- promover o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

V- impedir novas ocupações irregulares nas margens e faixas de proteção de rios, córregos e ribeirões em todo o território municipal;

VI- implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;

VII- garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;

VIII- recuperar as condições, a paisagem e equilíbrio ambiental das áreas legalmente protegidas, não passíveis de parcelamento e urbanização e de regularização fundiária, tais como as de mata ciliar e áreas verdes e parques;

IX- fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas.

Art. 11. Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará e implementará o Plano Municipal de Habitação - PMH, contendo no mínimo dois Programas: Programa de Regularização de Loteamentos e Programa de Regularização de Áreas de Risco e de Proteção Ambiental.

Art. 12. Os programas conterão:

I- diagnóstico das condições de irregularidades legais, documentais e físico-espaciais de cada uma das áreas irregulares;

II- diretrizes e ações estratégicas a curto, médio e longo prazo para regularização das propriedades nas áreas irregulares;

III- articulação com planos e programas de serviços públicos setoriais do município;

IV- revisão da legislação habitacional do Município, compatibilizando os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das Zonas Especiais de Interesse Social com as normas construtivas de Habitação de Interesse Social.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

V- definição de áreas para relocação de população ocupante de áreas de risco ou de preservação ambiental em ocupações clandestinas e/ou invasões de áreas públicas, a serem declaradas como ZEIS 4 e passíveis de Direito de Preempção.

Art. 13. Para os fins desta Lei, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos, considera-se:

I- Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 3 (três) salários mínimos, produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência com, no máximo, 1 (um) banheiro por unidade habitacional e 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional;

Parágrafo único. Os elementos que caracterizam HIS poderão ser revistos pela Lei Municipal que instituir o Plano Municipal de Habitação - PMH.

Capítulo III. DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO

Art. 14. A política de saneamento ambiental integrado tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e do reuso das águas, promovendo o equilíbrio ambiental no uso e da ocupação do solo.

Art. 15. A política de saneamento ambiental integrado deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I- garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;

II- ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação das redes coletoras de esgoto e de água;

III- investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;

IV- assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes;

V- complementar, ampliar as existentes e executar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;

VI- elaborar e implementar sistema de gestão de resíduos sólidos, definindo área para destinação de lixo adequada e podendo estabelecer parceria com municípios vizinhos para gestão da destinação dos resíduos sólidos;

VII- assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

VIII- promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

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

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

XI- promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;

XII- implementar programas de reabilitação das áreas de risco;

XIII- considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;

XIV- estabelecer o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer.

Art. 16. Para se alcançar o objetivo de promoção do Saneamento Ambiental Integrado, deve ser elaborado Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental como instrumento da gestão, obtenção de recursos e ações operativas.

Art. 17. O Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental, como PLANO INTEGRADO, deverá ser elaborado e gerido conjuntamente pelo Departamento de Obras, Viação e Serviços Públicos e pela Companhia de Saneamento de Minas Gerais - COPASA.

Art. 18. O Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental deverá tratar e contemplar:

I- revisão e atualização do Projeto Básico de Macro Drenagem da Área Urbana de Bueno Brandão;

II- orçamento e cronograma físico-financeiro de obras para implantação do Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental;

III- definição das fontes de recursos financeiros nas instâncias municipal, estadual e federal;

IV- definir ação integrada com o PLANO HABITACIONAL, especificamente com o Programa de Regularização de Áreas de Risco e Preservação;

V- caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;

VI- regulação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;

VII- programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental;

VIII- regulamentação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer, com disposições sobre:

a) a hierarquização das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer, especialmente as faixas de preservação de margens de rios, córregos e ribeirões na área urbana;

b) os critérios de provisão e distribuição das áreas verdes e de lazer,

c) estabelecer formas de caracterização e manutenção de diversos usos e destinações das áreas verdes e de lazer, atendendo as demandas diversas considerando gênero, idade e condição física e garantindo diversidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Parágrafo Único. O Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental deverá estar de acordo com as disposições da FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente, em sua deliberação normativa COPAM nº 96 de 25 de abril de 2006.

Capítulo IV. DO SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE

Art. 19. O sistema viário, composto por todas as vias de tráfego urbano, estabelece as condições para a implantação de infra-estrutura, a ordenação de fluxos e acessibilidade no território.

Art. 20. São objetivos do Sistema de Viário e Transporte:

garantir condições de deslocamentos seguros utilizando meios de transporte públicos e privados;

- I- estabelecer adequações no sistema viário para implantação de vias específicas para o tráfego de bicicletas - ciclovias;
- II- estabelecer ligações para minorar distâncias e economia de fontes de energia;
- III- considerar as questões de logística empresarial no sistema viário, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico;
- IV- articular o Sistema Viário e Transporte de escala municipal com os de escala intermunicipal e estadual, especialmente a Rodovia Fernão Dias (BR-381);

Art. 21. Com base nos objetivos enunciados no artigo anterior, e de acordo com o disposto no § 2º do artigo 41 do Estatuto da Cidade, o Plano de Sistema Viário e de Transporte, será implementado pelo Departamento de Obras, Viação e Serviços Públicos emitindo diretrizes para as áreas a serem parceladas e para melhoria das vias existentes, considerando:

- I- padrões de hierarquia das vias, conforme suas larguras definindo categorias de uso associadas a capacidade de tráfego e aos meios de transporte;
- II- melhorias e ampliações de vias existentes, adequando a uma rede hierarquizada tendo como parâmetro e critérios a definição de rede de transporte com identificação de vias e respectivos usos para transporte;
- III- definir e qualificar corredores de transporte coletivo;
- IV- qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;
- V- implantar sistema cicloviário;
- VI- ordenar o tráfego de cargas perigosas e de passagem que utilizam as vias de escala intermunicipal e estadual;
- VII- implantar sistemas de rotas e tarifas da frota de transporte coletivo;
- VIII- implantar sistema de sinalização viária municipal a fim de garantir a orientação da mobilidade intra-urbana e organização do fluxo viário;

§ 1º. O Sistema Viário e Transporte deverá garantir as ligações e os acessos intra-municipais, prioritariamente entre a sede do município e os povoados rurais.

§ 2º. O Plano Municipal do Sistema Viário e de Transporte será instituído por lei.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Capítulo V. DO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL

Art. 22. A Política Municipal de Patrimônio Cultural e Ambiental visa valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, preservando os registros históricos e manifestações de arquitetura, artes plásticas, urbanização, rituais e festas associados a música, literatura, danças, artes cênicas e outras expressões de cultura social e a preservação de ambientes naturais de qualidade paisagística e de manutenção do equilíbrio ecológico, além da garantia de renovação de recursos naturais.

Art. 23. São objetivos da Política Municipal de Patrimônio Cultural e Ambiental:

- I- ampliar o reconhecimento de valor das diversas manifestações culturais pela população;
- II- ampliar o reconhecimento de valor dos diversos ambientes naturais;
- III- garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação;
- IV- garantir que o patrimônio ambiental seja compatibilizado com a ocupação urbana;
- V- desenvolver o potencial turístico apoiado nos registros exemplares de patrimônio arquitetônico e ambientais;
- VI- estabelecer um Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Cultural, Arquitetônico e Natural – COMDEPHACNA de Bueno Brandão, para gestão do patrimônio edificado arquitetônico e de manifestações culturais especialmente as de tradição popular;
- VII- estabelecer um Conselho Municipal de Meio Ambiente – CMMA, para gestão do patrimônio ambiental de unidades de conservação e locais de paisagem natural de preservação necessária ao equilíbrio e sustentabilidade de uso e ocupação.

Art. 24. Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal de Patrimônio Cultural e Ambiental, o COMDEPHACNA e CMMA deverão ser instituídos por lei complementar, contendo:

- I- definição da composição e atribuições do COMDEPHACNA e CMMA por meio da criação de um corpo técnico permanente para o mesmo;
- II- as estratégias para inclusão dos elementos componentes do patrimônio arquitetônico e cultural e ambiental nas políticas públicas municipais;
- III- as estratégias de integração com os diversos setores da administração municipal para preservação do patrimônio, especialmente programas municipais para educação para preservação e valorização do patrimônio arquitetônico e cultural e ambiental.

Art. 25. Caberá aos Conselhos de Preservação elaborar um Plano de Preservação e Qualificação específicos, contendo:

- I- Plano Municipal de Preservação e Qualificação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural
 - a. inventário de bens culturais em suas diversas manifestações e territorialidades.
 - b. a definição dos imóveis de interesse do patrimônio para fins de preservação.
- II- Plano Municipal de Preservação e Qualificação do Patrimônio Ambiental
 - a) inventário dos ambientes naturais em suas diversas formações;
 - b) a definição dos limites territoriais dos ambientes naturais de interesse e função pública e social para fins de preservação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

§ 1º. Os Planos elaborados pelos Conselhos de Preservação deverão definir os instrumentos aplicáveis, em cada caso, conforme os instrumentos de gestão de uso e ocupação do solo, considerando:

- a) os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio;
- b) as compensações, incentivos e estímulos à preservação;
- c) os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação.

§ 2º. Os Conselhos Municipais de Patrimônio Arquitetônico e Cultural e de Patrimônio Ambiental, assim como os respectivos Planos de Preservação e Qualificação, de Bueno Brandão, serão instituídos por lei.

Capítulo VI. DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 26. A gestão e uso dos imóveis públicos se dará mediante as seguintes diretrizes:

- I- garantia de destinação a todos os imóveis públicos, de forma a otimizar, ao máximo, suas potencialidades;
- II- implantação de um sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas acerca da origem, do uso e da regularidade perante o registro público de identificação e delimitação de imóveis, bem como separatas para imóveis aptos a:
- III- viabilizar programas habitacionais de interesse social;
- IV- implantar equipamentos públicos e comunitários;
- V- implantar infra-estrutura e serviços urbanos;
- VI- estabelecimento de efetivo controle sobre os bens imóveis públicos, quando necessário, com o apoio da comunidade do entorno de cada área;
- VII- estabelecimento de critérios para a utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão.

Art. 27. Para viabilizar os objetivos formulados no artigo anterior, poderá o Poder Executivo, dentre outras medidas:

- I- alienar, respeitadas as cautelas legais, de forma onerosa todos os imóveis considerados inaproveitáveis para uso público, em especial aqueles com:
 - a) dimensões reduzidas;
 - b) topografia inadequada, com declividades acentuadas;
 - c) condições de solo inadequadas à edificação;
 - d) formato inadequado.
- II- inserir informações pertinentes acerca dos imóveis públicos no Cadastro Imobiliário Municipal;
- III- viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender a utilidade e a necessidade pública e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação.

TÍTULO III **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Capítulo I. DA ORDENAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO TERRITORIAL

Art. 28. A ordenação territorial, conforme a política urbana em suas diretrizes expressas no art. 8º, tem como objetivos:

- I- organizar o desenvolvimento da cidade, através da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano com efeitos negativos sobre o meio ambiente e qualidade das áreas urbanizadas;
- II- regulamentação de condições e restrições de uso e ocupação do solo integradas ao desenvolvimento urbano e Área de Proteção dos Mananciais;
- III. ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) usos ou aproveitamentos excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - e) uso inadequado dos espaços públicos e de áreas de preservação ambiental.

Capítulo II. DO PERÍMETRO URBANO

Art. 29. O Perímetro Urbano configurado pela Lei nº 543 de 04 de março de 1970, será acrescido dos bairros Ponte Nova, Santa Rita, Boa Vista e Machados.

Parágrafo único: - o Executivo deverá realizar a demarcação das novas áreas a serem incorporadas ao Perímetro Urbano existente e manter mapas cartográficos atualizados do município.

Capítulo III. DO MACROZONEAMENTO

Art. 30. O Macrozoneamento delimita as áreas conforme os condicionantes topológicos, hidrológicos, de cobertura vegetal, de atividades produtivas de exploração do solo, da urbanização e seus vetores de expansão, referentes a ambientes natural e construído.

Art. 31. O território do Município fica dividido em 6 (seis) Macrozonas, delimitadas no Mapa 1 - MACROZONEAMENTO, e Mapa 2 – MACROZONEAMENTO URBANO, integrantes desta Lei:

- I- Macrozona de Proteção Ambiental Permanente – Corresponde a área de proteção do ambiente natural, compreendendo a Mata do Brigagão, cuja área deverá estar delimitada por coordenadas definidas no Plano Municipal de Preservação e Qualificação do Patrimônio Ambiental.
- II- Macrozona de Proteção de Manancial – corresponde a bacia do Rio das Antas, Córrego da Torre e Córrego do Mergulho, tendo como limites a norte a estrada vicinal 415, a oeste o Perímetro Urbano, a sul a estrada vicinal 215 e a leste o limite do Município, divisa com o Município de Bom Repouso.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

III- Macrozona Urbana Consolidada – corresponde à área urbanizada ao longo das margens esquerda e direita do Rio das Antas e com Perímetro Urbano delimitado pela Lei nº 543 de 04 de março de 1970.

IV- Macrozona de Expansão Urbana - corresponde às áreas limítrofes ao perímetro urbano existente, delimitadas por este e novas vias compondo um sistema viário anelar como diretriz para a expansão da cidade.

V- Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado – corresponde às áreas limitadas ao norte pela Macrozona de Proteção Ambiental Permanente, à oeste pela ZEIS do Bairro do Brigagão, ao sul pela Macrozona Urbana Consolidada e a leste pelo acesso ao Município de Ouro Fino.

VI- Macrozona Rural de Requalificação Agrícola – corresponde às áreas de desenvolvimento de atividades agropecuárias, envolvendo todas as áreas do município com exceção do Perímetro Urbano e da macrozona de Proteção de Manancial.

Parágrafo único: - os parâmetros urbanísticos para cada uma das macrozonas deverão ser parte integrante da Lei de Uso e Ocupação do Solo a ser elaborada e encaminhada pelo Executivo à Câmara Municipal.

Art. 32. A Macrozona de Proteção Ambiental Permanente tem como objetivos:

- I- garantir a preservação do ambiente natural;
- II- garantir a renovação dos recursos naturais e produção de água;
- III- estabelecer restrições ao uso e ocupação do solo para manutenção e preservação do equilíbrio ambiental regional;
- IV- garantir a preservação do manancial de água para abastecimento do município;
- V- garantir a renovação natural de produção de água;
- VI- estabelecer restrições ao uso e ocupação do solo para manutenção e preservação das condições de captação, reserva e abastecimento de água do município.

Art. 33. A delimitação da Macrozona Urbana Consolidada tem como objetivos:

- I- controlar e direcionar o adensamento urbano;
- II- garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;
- III- ordenar a ocupação do território compatibilizando a diversidade de usos urbanos. regulados pelo equilíbrio no interesse público.

Art. 34. A delimitação da Macrozona de Proteção de Manancial tem com objetivos:

- I- conter a ocupação, parcelamento e adensamento urbano;
- II- garantir a renovação de produção de água;
- III- restringir o uso urbano para manutenção e preservação das condições de captação, reserva e abastecimento de água do município;

Art. 35. A delimitação da Macrozona de Expansão Urbana tem como objetivo:

- I- estabelecer diretrizes para implantação de sistema viário ampliando e interligando as áreas urbanizadas dispersas consolidadas;
- II- estabelecer prioridade de ocupação de áreas urbanizadas próximas das áreas consolidadas;
- III- restringir parcelamentos do solo de adensamento urbano dispersos e distantes das áreas consolidadas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 36. A delimitação da Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado tem como objetivo: definir os usos e ocupação do solo compatíveis com a expansão de adensamento urbano; garantir adensamentos e usos equilibrados aos usos urbano e rural limítrofes;

Art. 37. A delimitação da Macrozona Rural de Requalificação Agrícola tem como objetivos:

- I- revitalizar as atividades de exploração agrícolas e agropecuárias;
- II- recuperar áreas deterioradas e impedir a expansão de processo erosivo;
- III- recuperar áreas de vegetação ciliar mantendo produtividade agrícola;
- IV- estabelecer os elementos de infra-estrutura e acessos para apoio ao desenvolvimento das atividades rurais.

Capítulo IV. DO ZONEAMENTO

Art. 38. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo estabelecendo a subdivisão das Macrozonas em Zonas específicas.

Art. 39. Os perímetros das Zonas constantes da Macrozona Urbana estão delimitados no Mapa 2 – MACROZONEAMENTO URBANO.

Seção I. DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 40. As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I- Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II- Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM;
- III- Zonas Especiais de Patrimônio Cultural - ZEPAC.

§1º. Salvo o explicitamente disposto em contrário nesta Lei, as Zonas Especiais deverão obedecer aos parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam.

§2º. Os demais parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais serão definidos nas leis municipais que regulamentarão cada uma das classes nomeadas nos incisos de I a III.

§3º. As leis referidas no parágrafo anterior deverão estabelecer diretrizes para compatibilização entre diferentes classes de zonas especiais, na hipótese de sobreposição das mesmas.

Art. 41. Leis municipais específicas podem definir outras áreas do território como Zonas Especiais de Interesse Social; Zonas Especiais de Proteção Ambiental; Zonas Especiais de Patrimônio Cultural.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Subseção I. Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 42. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de HIS.

Art. 43. As ZEIS subdividem-se em quatro categorias, na seguinte conformidade:

I- ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares, sob proteção ambiental por legislação específica - especialmente o Código de Águas - e inadequadas ao uso urbano por proximidade ou sobrepostas a zonas de uso diferenciado obstaculizando implantação de infra-estrutura e/ou superestruturas de interesse social, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana, devendo o Poder Público promover a remoção da população, oferta de lotes com ou sem moradias construídas para relocação da população removida e recuperação das áreas desocupadas, tanto com plantio de espécies vegetais nativas de recomposição de matas ciliares como implantação de equipamentos públicos, de recreação e lazer, quando a área demonstrar capacidade para absorver tais equipamentos;

II- ZEIS 2 - áreas de loteamentos irregulares, ocupadas por moradias de população de baixa renda na Macrozona Urbana, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e física da área, de acordo com a legislação federal aplicável.

III- ZEIS 3 - núcleos residenciais, existentes na área rural do município, caracterizados como Povoados (conforme classificação IBGE), devendo o Poder Público regulamentar o uso, ocupação e limites de parcelamento do solo e de serviços públicos de atendimento a população, além de sistemas alternativos de dotação de infra-estrutura;

IV-ZEIS 4 - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, cabendo declaração de Direito de Preempção sobre tais terrenos.

§ 1º. Nas ZEIS 4 será exigido que, no mínimo, 50% do terreno sejam reservados para HIS – Habitação de Interesse Social, destinação de áreas para implantação de equipamentos de serviços públicos de atendimento a população - especialmente educação e saúde - na proporção mínima de 5% da área destinada a HIS – Habitação de Interesse Social, áreas verdes de lazer na proporção mínima de 10% sobre a área destinada a HIS – Habitação de Interesse Social e admitindo-se empreendimentos do mercado imobiliário e de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

§ 2º. Nas ZEIS 3, após a plena caracterização da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo, será adotada a designação "povoado" para definição das características de serviços e taxaçoão fiscal, caracterizando ainda mais e através de lei complementar conforme a localização dispersa do núcleo urbano central e características rurais do povoado.

§ 3º. Fica instituído o loteamento PARK BRIGAGÃO I como ZEIS 2, assim delimitado pelo perímetro constituído pelas ruas 01, 03, 08 e linha de divisas de fundo dos lotes à oeste fronteiros à rua 02 daquele loteamento.

§ 4º. Os loteamentos Vieira, Bela Vista, Vila Ferreira ficam definidos como ZEIS 2.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Subseção II. Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM

Art. 44. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental, ZEPAM, são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 45. As ZEPAM subdividem-se em:

I- ZEPAM 1 - áreas verdes públicas ou particulares, parques e unidades de conservação, existentes e que vierem a ser instituídas, situadas na Macrozona Urbana, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;

II- ZEPAM 2 - áreas inseridas nas Macrozonas Rurais de Requalificação Agrícola com aglomerações de residências e parcelamento do solo densidades e lotes caracterizando ocupação urbana e lotes com áreas inferiores a glebas rurais para atividade agrícola.

§1º. A ZEPAM1 está delimitada no Mapa 2, e compreende as margens do Rio das Antas entre o Perímetro Urbano e a Praça Coronel Bueno, sendo a área da margem esquerda limitada pelo rio e a Rodovia Bueno – Munhoz e a margem direita limitada pelo rio e uma faixa de 60 metros em toda sua extensão.

§2º. As ZEPAM2 cujas aglomerações de residências possuem cadastro cartográfico da Prefeitura Municipal são definidas pela centralidade das ZEIS 3 correspondentes.

§3º. As ZEPAM2 não cadastradas nas bases cartográficas serão definidas e delimitadas a partir das ZEIS 3 conforme artigo 37 e seus parágrafos, além das regulamentações inseridas no Título IV - Capítulo X e seus artigos.

Art. 46. O Município poderá criar mecanismos de incentivo visando à preservação das ZEPAM.

Art. 47. As edificações em lotes lindeiros e defrontantes às ZEPAM 1 poderão ter no máximo dois pavimentos.

Art. 48. A regulamentação de usos das ZEPAM e definição de outras áreas de ZEPAC, conforme disposto no art. 43, serão determinadas pelos Conselhos Municipais de Patrimônio, conforme disposto no art. 24, através do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural e Ambiental de Bueno Brandão em lei complementar.

Subseção III. Das Zonas Especiais de Patrimônio Cultural - ZEPAC

Art. 49. As Zonas Especiais de Patrimônio Cultural - ZEPAC são áreas formadas por sítios, ruínas, edifícios especializados tais como os de expressões religiosas, festejos e musicais, e conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do Município.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 50. Fica criada a Zona Especial de Patrimônio Cultural Central de Bueno Brandão, cujo perímetro deverá ser delimitado por lei específica.

Art. 51. A ZEPAC Central de Bueno Brandão objetiva a proteção e a recuperação do ambiente construído e do espaço urbano, a valorização da paisagem e a adequação da preservação ao desenvolvimento urbano.

Art. 52. A regulamentação de usos da ZEPAC Central e definição de outras áreas de ZEPAC, conforme disposto no art. 40, serão determinadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio, conforme disposto no art. 24, por meio do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Bueno Brandão em lei complementar.

Seção II. DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL PERMANENTE

Art. 53. A Macrozona de Proteção Ambiental é composta, predominantemente, por unidades de conservação e por áreas com restrição de ocupação, destinando-se à preservação e recuperação ambiental bem como ao desenvolvimento econômico compatível e equilibrado com a preservação ambiental.

Subseção I. Da Zona de Proteção e Preservação Ambiental Permanente

Art. 54. A Zona de Proteção e Preservação Ambiental Permanente é composta por recursos naturais de interesse ambiental e por áreas de restrição à ocupação.

Art. 55. São objetivos na Zona de Proteção e Preservação Ambiental Permanente:

I - promover a manutenção da qualidade ambiental;

II - conservar os recursos naturais.

Parágrafo Único. Fica criado o Parque Ecológico das Antas, delimitado no Mapa 2 – MACROZONEAMENTO URBANO, e será instituído por lei complementar específica.

Subseção II. Da Zona de Proteção de Mananciais

Art. 56. A Zona de Proteção de Mananciais caracteriza-se pela existência de ocupações com atividade agrícola ocupando faixas de preservação de margens de cursos d'água.

Art. 57. São objetivos da Zona de Proteção de Mananciais:

I- requalificar a atividade agrícola existente, minimizando os impactos ambientais e promovendo o equilíbrio ambiental entre o a produção e a proteção ambiental;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

- II- garantir a ocupação de baixa densidade na ocupação do solo;
- III- recuperar ambientalmente as áreas degradadas, especialmente as de mata ciliar;
- IV- garantir ocupação de baixa densidade, com atividades econômicas compatíveis com a produção de água;
- V- promover a manutenção da qualidade ambiental.

Subseção III. Da Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado

Art. 58. A Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado caracteriza-se pela ocupação de áreas com restrições topográficas e que devam garantir a preservação do patrimônio ambiental e cultural da região;

Art. 59. É objetivo da Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado regular a oferta de áreas para o desenvolvimento econômico local de atividades turísticas de baixo impacto, compatíveis com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais, flora e fauna e respeitando as restrições topográficas.

Seção III. DA MACROZONA URBANA

Art. 60. A Macrozona Urbana Consolidada apresenta diferentes graus de consolidação e infra-estrutura básica instalada e destina-se a concentrar o adensamento urbano.

Art. 61. A Macrozona Urbana se subdivide em:

- I- Zona de Qualificação Urbana - corresponde à área urbanizada com sistema viário implantado, redes de infra-estrutura e de equipamentos públicos instalados.
- II- Zona Industrial - corresponde à área delimitada no Perímetro Urbano Central, ligada ao acesso do Município do Socorro - SP.
- III- Zona de Controle Ambiental - corresponde às áreas urbanas consideradas de especial interesse ambiental e paisagístico.

Subseção I. Da Zona de Qualificação Urbana

Art. 62. A Zona de Qualificação Urbana caracteriza-se por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas e redes de infra-estrutura e serviços públicos instaladas e consolidadas.

Parágrafo único: - a Macrozona de Qualificação Urbana está delimitada no MAPA 2 – Anexo, denominada Zona Mista I – ZmI, e terá como parâmetros urbanísticos o Coeficiente de Aproveitamento CA=1,0 e Taxa de Ocupação TO = 50%.

Art. 63. São objetivos na Zona de Qualificação Urbana:

- I- ordenar o adensamento construtivo;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

- II- hierarquizar e caracterizar usos conforme o sistema viário;
- III- definir diretrizes para ocupação das áreas e glebas sem urbanização dentro dos limites do perímetro urbano.
- IV- ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer.
- V- estabelecer um controle ambiental equilibrado entre a ocupação urbana e os elementos naturais e da paisagem;
- VI- valorizar e proteger o patrimônio cultural.
- VII- complementar a infra-estrutura básica;
- VIII- implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- IX- promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;
- X- conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis.

Subseção II. Da Zona Industrial

Art. 64. A Zona Industrial caracteriza-se por atividades industriais de grande porte e correlatas, com potencial impacto ambiental significativo, e situa-se inserida no Perímetro Urbano Central, entre os acessos aos municípios de Monte Sião e Socorro.

Parágrafo único: - a Zona Industrial - Zi está delimitada no MAPA 2 – Anexo, e terá como parâmetros urbanísticos o Coeficiente de Aproveitamento CA=2,5 e Taxa de Ocupação TO = 30%.

Art. 65. São objetivos na Zona Industrial:

- I- implantar o pólo industrial;
- II- potencializar a atividade industrial;
- III- permitir o monitoramento e o controle ambiental;
- IV- estruturar e ampliar as condições de acesso e tráfego de cargas de insumo e distribuição da produção;

Subseção III. Da Zona de Controle Ambiental

Art. 66. A Zona de Controle Ambiental caracteriza-se pelas áreas de especial interesse ambiental e paisagístico e deverão ser delimitadas por lei específica junto ao Plano Municipal de Preservação e Qualificação do Patrimônio Ambiental.

Art. 67. São objetivos da Zona de Controle Ambiental:

estabelecer formas e usos adequados às condições topográficas e à alteração da paisagem natural;

- I- definir junto aos órgãos competentes, das esferas estaduais e federais, critérios e padrões para a ocupação da área, reguladores dos usos e adensamentos adequados.
- II- permitir o monitoramento e o controle ambiental;

Seção IV. DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 68. O parcelamento do solo da Macrozona Urbana será regulado em Lei Municipal específica que poderá ser encaminhada pelo Poder Executivo à Câmara Municipal no prazo de 90 dias a partir da aprovação desta Lei.

Parágrafo único. Até a promulgação da Lei a que se refere o "caput", deverão ser observadas as disposições das Leis Municipais referentes.

Art. 69. Para fins de garantia de execução das obras de infra-estrutura a serem realizadas nos loteamentos aprovados, deverá ser reservada parcela de área do loteamento equivalente ao valor das obras de infra-estrutura e vinculada ao uso do Poder Público e liberadas após a conclusão das obras de infra-estrutura realizadas pelo proponente de acordo com projeto de loteamento aprovado.

Art. 70. Nenhuma gleba poderá ser parcelada ou loteada sem consulta prévia a Secretaria de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Bueno Brandão para obtenção das diretrizes de ocupação incluindo tanto os parâmetros de uso e ocupação quanto abertura de ruas conforme as definidas neste Plano Diretor de composição de Sistema Viário hierarquizado.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I. DA ADOÇÃO DE INSTRUMENTOS PARA A POLÍTICA URBANA

Art. 71. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I- instrumentos de planejamento:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana;
- e) Lei de Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana;
- f) Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona de Proteção Ambiental;
- g) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- h) Planos, Programas e Projetos Setoriais;
- i) Programas e Projetos Especiais de Urbanização;
- j) Instituição de Unidades de Conservação;
- k) Zoneamento Ambiental.

II- instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

- d) Zonas Especiais 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) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
 - l) Licenciamento Ambiental;
 - m) Tombamento;
 - n) Desapropriação;
 - o) Compensação Ambiental.
 - p) instrumentos de regularização fundiária:
 - q) Concessão de Direito Real de Uso;
 - r) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
 - s) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.
- III- instrumentos tributários e financeiros:
- a) Tributos municipais diversos;
 - b) Taxas e tarifas públicas específicas;
 - c) Contribuição de Melhoria;
 - d) Incentivos e benefícios fiscais;
- IV- instrumentos jurídico-administrativos:
- a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;
 - b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
 - c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
 - d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
 - e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - f) Termo administrativo de ajustamento de conduta;
 - g) Doação de Imóveis em pagamento da dívida.
- V- instrumentos de democratização da gestão urbana:
- a) Conselhos municipais;
 - b) Fundos municipais;
 - c) Gestão orçamentária participativa;
 - d) Audiências e consultas públicas;
 - e) Conferências municipais;
 - f) Iniciativa popular de projetos de lei;
 - g) Referendo popular e plebiscito

Capítulo II. DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 72. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5 e 6 do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

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

§2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situados nas ZM-1, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§3º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situados nas ZM-1 definidas no parágrafo 5 deste artigo, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam.

§4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

I- utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

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

III- de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV- ocupados por clubes ou associações de classe;

V- de propriedade de cooperativas habitacionais;

VI- utilizados como estacionamento na Zona Predominantemente Comercial, com área inferior a 1.000m² (um mil metros quadrados);

VII- instituições de ensino e órgãos públicos federais, estaduais ou municipais com atividades de interesse público que realizem a manutenção e preservação ambiental da área.

§ 5º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de cinco anos, para imóveis localizados na área central do município, que abrange a Rua do Café, Rua da Saudade, Avenida Bom Jesus, Rua Padre Zeferino, Rua Prefeito Washington Correia Salles, Rua Barão do Campo Místico, Rua Afonso Pena, Rua Benjamin Constant, Rua Coronel Ramalho até o número 490, Rua Anselmo Alves Peres, Rua Modesto Alves Coutinho até o número 354, Rua Dr. Roberto Iemini Filho,

Rua Educadora Alzira de Araújo até o número 327, Rua Vereador Túlio Putini, Rua Capitão Eduardo Carneiro até o número 413, Rua Prefeito Domingos de Franco, Rua Francisco Inácio até o número 415, Rua Francisco Cândido Barbosa, Rua Vereador Israel Barbosa, Praça da Matriz, Praça Virgílio de Melo Franco, Praça Coronel Bueno. Para as demais áreas do solo urbano, o prazo será de dez anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 73. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

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

§ 4º. Os parcelamentos de solo deverão ser iniciados no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias e conclusão em 3 (três) anos a partir do prazo de aprovação pela Prefeitura Municipal;

§ 5º. Os pedidos de aprovação de obras e edificações deverão ser acompanhados da respectiva Escritura e Registro de Imóveis do referido lote;

§ 6º. as edificações receberão alvará de construção com prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, prorrogáveis por mais 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias para sua conclusão e pedido de “Habite-se” junto à Prefeitura Municipal;

§ 7º. As edificações enquadradas no § 5. do artigo 73 deverão estar ocupadas no prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a partir do recebimento da notificação.

§ 8º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 9º. A transmissão do imóvel, por ato inter-vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 10º. Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos § 2º e § 3º do artigo anterior não poderão sofrer parcelamento sem que estejam condicionados à aprovação de projeto de uso e ocupação.

Capítulo III. DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 74. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos dois artigos anteriores, Capítulo II, Título IV, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º. O Código Tributário Municipal estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo estipulado pelo Código Tributário, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista neste Título, Capítulo II e seus artigos.

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

Art. 75. Decorrido o prazo estipulado pelo Código Tributário de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, desde que a sua destinação seja para fins de interesse social.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

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

§2º. O valor real da indenização:

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 prevista no inciso I, do §1, do artigo 74;

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

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

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

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

§6º. Ficam mantidas para o adquirente do imóvel nos termos do §5 as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 73 desta Lei.

Capítulo IV. DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 76. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 77. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são todas aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Art. 78. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BF = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BF - Benefício Financeiro

At - Área do Terreno

Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno

Cp - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

Ip - Índice de Planejamento de 0,5.

Parágrafo único. A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Departamento de Obras, Viação e Serviços Públicos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 79. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social e edificações para entidades de reconhecida utilidade pública.

Art. 80. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente acima do básico até o limite máximo com contrapartida de destinação de partes da área do terreno para usos de interesse público como melhorias e ampliação de sistema viário ou transferência de propriedade para o Poder Municipal de partes do terreno a ser utilizado ou outro terreno em local diverso para implantação de equipamentos públicos em áreas deficitárias.

Art. 81. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados à construção, aquisição, reforma e locação de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos municipais para atendimento de saúde, educação e lazer.

Capítulo V. DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 82. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

I- de interesse do patrimônio;

II- de imóvel lindeiro ou defrontante a Parque Público;

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

IV- servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social;

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

§ 2º. Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

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

§ 4º. Fica vedada a transferência de potencial construtivo da Zona Industrial.

§ 5º. Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 83. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$Arec = VVced \div CAced \times CArec \div VTrec \times Atced$$

Onde:

$$Arec = \text{Área construída a ser recebida}$$

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

VVced = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente

CAced = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente

CArec = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor

VTrec = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

Atced = Área total do terreno cedente

Art. 84. Os Imóveis tombados ou definidos como de Interesse do Patrimônio e localizadas em ZEPAC, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Art. 85. O proprietário do imóvel tombado ou de Interesse do Patrimônio ou ainda localizado em ZEPAC, ficará isento de outorga onerosa sobre a diferença de Coeficiente de Aproveitamento Básico e Coeficiente de Aproveitamento Máximo no terreno receptor da transferência do direito de construir como contrapartida da obrigação de manter o imóvel tombado ou de interesse do patrimônio cedente preservado e conservado.

Art. 86. Os imóveis lindeiros e defrontantes aos parques municipais e estaduais terão gabarito limitado a dois pavimentos, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Art. 87. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

Capítulo VI. DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 88. Operações Urbanas Consorciadas é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 89. As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de programas habitacionais de interesse social para população de baixa renda;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

IV - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo; implantação de espaços públicos;

V - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VI - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

Art. 90. Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas nas áreas delimitadas no projeto de lei do Plano Municipal do Sistema Viário e de Transporte.

Art. 91. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

I- delimitação do perímetro da área de abrangência;

II- finalidade da operação;

III- programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV- Relatório de Impacto Ambiental e Incômodo de Vizinhança - REIPAV;

V- solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade e remover os moradores de áreas de risco, ocupações clandestinas e sub-habitações;

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

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

VIII- forma de controle e monitoramento da operação;

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

§1º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 92. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas estabelecidas no Artigo 82.

§1º. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis e a lei específica poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, 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 - HIS ou equipamentos públicos, visando o barateamento do custo das unidades e/ou equipamentos e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§2º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados e convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

§3º. A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§4º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§5º. A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

I- a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;

II- valor mínimo do CEPAC;

III- as formas de cálculo das contrapartidas;

IV- as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

V- limite do valor de subsidio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

Capítulo VII. DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 93. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de HIS – Habitação de Interesse Social e nas Zonas de Operação Urbana.

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

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

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

Art. 94. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2 do Artigo 8 do Estatuto da Cidade.

Art. 95. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 96. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Capítulo VIII. DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 97. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

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

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

Art. 98. Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preempção nas Macrozona Urbana, de Proteção Ambiental e Rural.

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

§2º. O Direito de Preempção será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000 m² (hum mil metros quadrados) ou em lotes contíguos de mesmo proprietário que perfaçam o total de 1.000 m² (hum mil metros quadrados).

Art. 99. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 100. 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. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I- Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II- Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III- Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

IV- Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 101. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§1º. A Prefeitura fará publicar, nos termos do artigo 99, num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

Art. 102. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

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

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

Art. 103. Lei municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

Capítulo IX. DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 104. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo municipal, autorizado a exercer a função de superficiário:

- I- em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- II- em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 105. O Poder Público poderá conceder gratuita ou onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 106. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

Capítulo X. DOS POVOADOS

Art. 107. Ficam definidos como Povoados as aglomerações com 50 (cinquenta) moradias pelo menos, situadas nas Macrozonas Rurais de Requalificação Agrícola, delimitadas como ZEIS 3.

§1º. Após a regulamentação de uso e parcelamento do solo para as ZEIS 3 serão adotados os limites das ZEPAM 2 para a caracterização dos Povoados.

§2º. O parcelamento do solo nas ZEPAM 2 Povoados, será definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme o parágrafo anterior, estabelecendo densidades e parcelamento de baixa densidade de modo a equilibrar o impacto com a Macrozona Rural de Requalificação Agrícola em que se inserem e compatibilizar serviços públicos de atendimento dos assentamentos existentes.

§3º. Os impostos e taxas de serviços urbanos serão regulamentados por lei específica para os Povoados, conforme as normas de parcelamento e uso do solo descritas no parágrafo anterior.

Art. 108. Fica criado o Povoado da Ponte Nova.

§1º. As delimitações do Povoado da Ponte Nova e suas descrições perimétricas georeferenciadas serão realizadas por serviços de levantamentos topográficos nos locais e definindo a região central do quadrilátero das ZEPAM 2.

§2º. Outros Povoados poderão ser incluídos na qualificação de ZEPAM 2 após a aprovação deste Plano Diretor havendo identificação de aglomeração de moradias na Zona de Requalificação Agrícola ou Zona de Revitalização Agropecuária com as características descritas no art. 107 desta Lei.

§3º. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal as descrições perimétricas georeferenciadas e dos Povoados e do quadrilátero para a perfeita regulamentação da lei específica das ZEPAM 2 a que se refere este artigo.

TÍTULO V
DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I. DO SISTEMA MUNICIPAL INTEGRADO DE PLANEJAMENTO

Art. 109. Fica criado o Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação instituindo uma única base cartográfica georeferenciada para toda documentação referente a gestão do território do município, especialmente para Cadastro de Imóveis e órgãos do Poder Executivo

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Municipal de Planejamento e responsáveis pelos serviços de Água e Esgoto da administração direta e indireta.

Art. 110. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação estabelecerá a integração informatizada dos dados referentes ao território do município, através de bancos de dados e vetoriais de plantas e mapas de toda a área do município, estabelecendo normatização para integração dos dados gerados e manipulados em cada e qualquer órgão da administração municipal.

Art. 111. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação tem como objetivo e responsabilidades:

- I- atualização da base cartográfica do município;
compatibilização de dados e gerados pelos diversos órgãos da administração pública;
- II- monitoramento e controle dos instrumentos legais aplicados nas áreas urbanas e dos programas e projetos aprovados.

Art. 112. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação deverá obedecer aos princípios:

- I - da simplificação;
- II - economicidade;
- III - eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- IV - democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

Art. 113. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação será vinculado à área de Cadastro de Imóveis Municipais, com dotação própria de equipamentos informatizados, tanto em máquinas quanto em programas, e recursos humanos devidamente treinados e capacitados.

§1º. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação 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. O prazo para a completa implementação e operacionalidade do Sistema Municipal de Gestão da Informação é de 5 (cinco) anos a partir da data de publicação desta Lei.

Seção I. DO CONSELHO INTEGRADO DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 114. Fica criado o Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor, órgão consultivo, de acompanhamento e controle da implementação do Plano Diretor do Município de Bueno Brandão, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Parágrafo único. O Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor será vinculado à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Art. 115. O Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor será composto por representantes do Governo Municipal e entidades civis vinculados a:

I- 01 do Departamento de Obras, Viação e Serviços Públicos

II- 01 do Departamento de Finanças, Contabilidade e Tesouraria

III- 01 do Departamento de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente

IV- 01 da COPASA

V- 01 do Conselho Municipal de Educação

VI- 01 do Conselho Municipal de Saúde

VII- 01 do Conselho Municipal de Assistência Social

VIII- 01 do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Cultural, Arquitetônico e Natural

IX- 01 da Associação Comercial de Bueno Brandão

X- 01 da Indústria com sede em Bueno Brandão

XI- 03 de Associações de Bairro.

§1º. (VETADO)

§2º. A representação por Associação de Bairro será feita por representantes membros de Associações de Bairros devidamente registradas e reconhecidas como de utilidade pública e cadastrada junto à Prefeitura Municipal.

§3º. A eleição dos representantes das Associações de Bairros deverá ser promovida pelas diversas Associações de cada setor e a documentação referente ao processo eletivo, comprovando sua legitimidade e processo democrático, entregue e protocolada junto a Secretaria de Promoção Social que procederá ao reconhecimento junto ao Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor, dos representantes eleitos.

§4º. As deliberações do Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor serão feitas por dois terços dos presentes.

Art.116. Compete ao Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor:

I- acompanhar a implementação do Plano Diretor, complementando informações e questões relativas à sua aplicação;

II- acompanhar a viabilidade e compatibilidade de projetos e investimentos utilizando a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

III-acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

IV- acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

V- acompanhar a integração das políticas setoriais;

VI- denunciar as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

VII- divulgar os instrumentos de gestão e participação do Plano Diretor para a população;

VIII- divulgar as ações e projetos e sua integração com o Plano Diretor.

IX- elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 117. O Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 118. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal Integrado de Gestão do Plano Diretor, necessário a seu pleno funcionamento, ressalvado as responsabilidades técnica, administrativa e fiscal do Poder Executivo nas decisões de gestão.

Capítulo II. DA SEGURANÇA PÚBLICA

Art. 119. São objetivos da política de Segurança Urbana:

- I- assegurar a integridade física e patrimonial dos cidadãos de forma integrada com a União, o Estado e a sociedade civil;
- II- diminuir os índices de criminalidade do Município de Bueno Brandão;
- III- estabelecer políticas públicas de segurança de forma integrada com outros setores da esfera municipal;
- IV- dotar o Poder Executivo Municipal de recursos humanos para a realização das atividades de vigilância e prevenção da violência;
- V- estimular o envolvimento das comunidades nas questões relativas à segurança urbana.

Art. 120. São diretrizes da política de Segurança Urbana:

- I- a promoção da aproximação entre os agentes de segurança municipais e a comunidade, mediante a descentralização dos serviços de segurança;
- II- o estímulo à criação de Comissões Cíveis Comunitárias de Segurança Urbana Distritais, encarregadas da elaboração e execução de planos de redução da violência, integrados às instâncias de participação em nível local e regional;
- III- a execução de planos para controle e redução da violência local por meio de ações múltiplas e integradas com outros setores do Executivo;
- IV- o desenvolvimento de projetos interdepartamentais voltados à parcela de adolescentes e jovens em condições de vulnerabilidade social;
- V- a promoção da integração e coordenação das ações específicas de segurança com as questões de trânsito e defesa civil no Município;
- VI- a substituição da lógica da reação e da repressão pela lógica da antecipação e da prevenção nas ações de segurança urbana;
- VII- o estímulo à participação nos CONSEGs - Conselhos Comunitários de Segurança, articulando ações preventivas à criminalidade, com seus integrantes.

Art. 121. São ações estratégicas relativas à Segurança Urbana:

- I- criar Comissões Cíveis Comunitárias de Segurança Urbana Distritais compostas por integrantes da Polícia Militar, membros dos demais órgãos municipais e representantes da comunidade;
- II- garantir a presença da Polícia Militar na área central e nos centros de bairro, visando à segurança da população;
- III- colaborar para a segurança dos usuários dos espaços públicos municipais e no entorno das escolas municipais com policiamento integrado à comunidade local, de acordo com os pressupostos do policiamento comunitário;
- VI- criar a Guarda Municipal visando adequá-la às necessidades do Município;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

V- criar Conselho Interdisciplinar de Segurança Urbana no Município, coordenado pelo Poder Executivo, composto por representantes dos órgãos municipais e de todas as instâncias de governo relacionadas à área de segurança urbana e de representantes da sociedade civil;

VI- elaborar mapas de ocorrências e pesquisa de vitimização em parceria com a Polícia Militar, comunidade e entidades do setor, identificando e avaliando as vulnerabilidades e os riscos existentes no âmbito do Município;

VII - participar de forma integrada no planejamento e ações da Defesa Civil, fomentando e equipando o Corpo de Bombeiros, viabilizando as condições necessárias para sua atuação, por meio de convênios;

VIII- estimular a promoção de convênios com os governos estadual e federal, assim como o Ministério Público para a troca de informações e ações conjuntas na área de prevenção e repressão criminal;

IX- estimular a promoção de convênios com o governo estadual para a utilização, de forma integrada, das câmeras de vigilância eletrônica, para o policiamento preventivo.

§1º. O Executivo poderá instituir o Conselho de Defesa Civil Municipal, com o objetivo de coordenar as ações de planejamento e intervenção da Defesa Civil;

§2º. Fica determinada a proibição da implantação de Penitenciárias, Centros de Detenção Provisória, Centro de Recuperação de Menores Infratores, Centro de Recuperação de Drogados no Município de Bueno Brandão, e quaisquer outros equipamentos urbanos que acarretem na incrementação de retenção de elementos ligados à criminalidade, que não provenientes do âmbito municipal;

Capítulo III. DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 122. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

I- Conferência Municipal de Política Urbana;

II- Conselhos municipais relacionados à política urbana.

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

IV- plebiscito e referendo popular.

Seção I. DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art.123. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor. Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 124. A Conferência Municipal de Política Urbana deverá, dentre outras atribuições:

I- apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

II- debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando avaliação e sugestões;

III- sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

- IV- deliberar sobre plano de trabalho do Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor para o biênio seguinte;
- V- sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Capítulo I. DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

Art. 125. Fica instituída a Casa de Apoio de Bueno Brandão, localizada no município de Pouso Alegre – MG, a qual deverá ser mantida em imóvel próprio ou alugado pela Prefeitura Municipal de Bueno Brandão, com o objetivo de apoiar os pacientes do Município de Bueno Brandão que são atendidos no Hospital regional de Pouso Alegre.

Art.126. O Executivo, a cada 4 anos, poderá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor.

Art.127. O Poder Executivo poderá encaminhar à Câmara Municipal após a aprovação desta Lei:

- I- projeto de lei de Uso e Ocupação de Solo no Município;
- II- projeto de lei do Código de Edificações do Município;
- III- projeto de lei das Zonas Especiais e Programas Habitacionais das ZEIS 1, ZEIS2, ZEIS3 e ZEIS4;
- IV- projeto de lei disciplinando os parâmetros para os Usos Geradores de Impacto e Incômodo à Vizinhança;
- V- projeto de lei regulando o instrumento do Relatório Prévio de Incômodo (RIV) e Impacto de Vizinhança e Relatório Prévio de Incômodo e Impacto Ambiental (RIA);
- VI- projeto de lei específica para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
- VII- projeto de lei delimitando áreas em que incidirá o Direito de Preempção;

- VIII- projeto de lei de revisão e recadastramento do IPTU;
- IX- projeto de lei de revisão da Planta Genérica de Valores.

Capítulo II. DOS PLANOS SETORIAIS COMPLEMENTARES

Art. 128. O Poder Executivo poderá encaminhar à Câmara Municipal, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias após a aprovação desta Lei:

- I- projeto de lei do Plano Decenal de Saúde e Assistência Social;
- II- projeto de lei do Plano Decenal de Educação;
- III- projeto de lei do Plano de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural;
- IV- projeto de lei do Plano Decenal de Esporte, Turismo e Lazer;
- V- projeto de lei do Plano de Drenagem e Saneamento Ambiental;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO
ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL
CNPJ: 18.940.098/0001-22

- VI- projeto de lei do Plano Municipal de Preservação e Qualificação do Patrimônio Ambiental;
- VII- projeto de lei do Plano Municipal do Sistema Viário e de Transporte;
- VIII- projeto de lei do Plano Municipal de Habitação.
- IX- Projeto de lei do Plano Municipal de Acessibilidade

Capítulo III. DOS ANEXOS E MAPEAMENTOS

Art. 129. Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

- I- Mapa 1 – Macrozoneamento
- II- Mapa 2 – Macrozoneamento Urbano
- III- Mapa 3 – Bairros Urbanos
- IV- Mapa 4 – Sistema Viário Urbano
- V- Mapa 5 – Pontos de Interesse

Art.130. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.131. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bueno Brandão, 02 de Setembro de 2009.

JAIR ASBAHR
Prefeito Municipal