

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
Gabinete do Prefeito

Lei Municipal nº 686, de 13 de agosto de 2008.

Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Cabaceiras, e dá outras providências corretas correlatas.

O Prefeito Constitucional do Município de Cabaceiras, no uso de suas atribuições legais, constantes na Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou o Projeto de Lei nº 007/2008, em Sessão realizada no dia 11/08/2008, e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 1º O Plano Diretor Participativo de Cabaceiras é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento e expansão urbana, constituindo-se no referencial de orientação para os agentes públicos e privados na produção e gestão territorial do Município.

§1º Para os fins desta lei, entende-se com Política Urbana o conjunto de ações que devem ser promovidas pelo Poder Público, no sentido de garantir que todos os cidadãos tenham acesso à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

§ 2º São partes integrantes deste Plano Diretor:

- I – tabelas de ações pactuadas com a sociedade (Anexos I a VI);
- II – mapa de Macrozoneamento do Município (Anexo VII);
- III – mapa de Zoneamento Urbano (Anexo VIII).

Seção I
Dos princípios da Política Urbana

Art. 2º Constituem princípios básicos da Política Urbana do Município:

- I – desenvolvimento sustentável;

Ricardo Jorge de Farias Aires
Prefeito Constitucional

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

II – universalização do acesso aos bens e equipamentos públicos;

III - inclusão socioeconômica de todos os cidadãos;

IV - preservação do meio ambiente natural e construído, e;

V – democratização da gestão territorial do Município.

Parágrafo único. O Município buscará a integração de suas políticas e ações estratégicas, visando garantir o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Art. 3º A função social da cidade é o direito que todos os cidadãos possuem de usufruírem dos espaços, bens e equipamentos públicos existentes no município.

Art. 4º Para que a cidade possa cumprir com suas funções sociais, a Política Urbana deve ser planejada e executada com vistas a garantir:

I - espaços coletivos de suporte à vida na cidade, definindo áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos, bem como áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

II - acessibilidade e a mobilidade sustentável de todos os cidadãos por meio do desenho dos espaços públicos e do sistema viário básico;

III - a universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde;

IV – terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando à proteção do direito à moradia da população de baixa renda e das populações tradicionais;

V – áreas para todas as atividades econômicas, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar.

Art. 5º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor, devendo ainda:

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

I - permitir seu aproveitamento e uso em intensidade compatível com a capacidade dos equipamentos e serviços públicos para atividades inerentes ao cumprimento das funções sociais da cidade;

II - permitir seu aproveitamento e uso de acordo com as estratégias e diretrizes municipais relativas à preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural;

III - permitir seu aproveitamento e uso de forma compatível com a segurança e a saúde dos usuários e vizinhos.

Seção II
Das Diretrizes Gerais da Política Urbana

Art. 6º A execução da política urbana será orientada pelas diretrizes gerais estabelecidas no art. 2º da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) com vistas a garantir especialmente:

I – o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no planejamento e execução da Política Urbana;

III – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

IV – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

- V – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- VI – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- VII – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

CAPÍTULO II
DOS EIXOS PRIORITÁRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

Art. 7º São eixos prioritários para o desenvolvimento de Cabaceiras:

- I – Desenvolvimento econômico, voltado ao fortalecimento das atividades de agropecuária e turismo, seguindo os preceitos da sustentabilidade e respeito ao patrimônio ambiental do Município;
- II – Desenvolvimento social, mediante a melhoria da atuação do Poder Público nas áreas de Educação, Saúde e Assistência Social, inclusive, com a ampliação da participação da população nos atos de deliberação sobre a aplicação das políticas públicas, com vistas à consolidação da cidadania participativa;
- III – Infra-estrutura, com o foco na realização de projetos e obras voltados à melhoria da qualidade de vida da população e à eficiência da prestação dos serviços públicos.

Art. 8º A agenda de desenvolvimento do Município de Cabaceiras será orientada a partir das diretrizes gerais da política urbana, dos eixos prioritários mencionados no artigo anterior e das ações pactuadas com a sociedade civil durante o processo de elaboração deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As ações pactuadas com a sociedade encontram-se elencadas nos anexos I a VI desta Lei, contemplando os seguintes temas:

- I – Agropecuária e meio ambiente;
- II – Educação
- III – Infra-estrutura
- IV – Saúde;
- V – Turismo;
- VI – Assistência social

CAPÍTULO III

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

DO MACROZONEAMENTO

Art. 9º O macrozoneamento do Município de Cabaceiras, com vistas à promoção sustentável do desenvolvimento, divide o território nas seguintes macrozonas:

- I - Macrozona Urbana;
- II - Macrozona de Patrimônio Histórico, Cultural e Arqueológico;
- III - Macrozona de Crescimento Industrial;
- IV - Macrozona de Proteção Ambiental;
- V - Macrozona Agropecuária.

Parágrafo único. A delimitação das macrozonas encontra-se no mapa de macrozoneamento, Anexo VII desta lei.

Seção I
Da Macrozona Urbana

Art. 10. A macrozona urbana, delimitada conforme o Mapa de Perímetro Urbano (Anexo VIII) divide-se em:

- I - Centro Histórico (CH) - Área de Proteção e Preservação Histórico-Cultural do Município de Cabaceiras onde as edificações devem manter as características tipológicas, não permitida modificação na fachada, no volume arquitetônico ou no gabarito.
- II - Zona de Expansão (ZE) - Área destinada aos loteamentos, licenciados pela prefeitura, respeitado os parâmetros construtivos definidos em lei.
- III - Zona Mista (ZM) - Área destinada às construções até dois pavimentos, de uso residencial ou comercial.
- IV - Zona Institucional (ZI) - Área destinada preferencialmente ao uso institucional, atendendo atividades administrativas ou apoio as ações sociais, culturais ou econômicas (museus, secretarias, pequenas indústrias públicas).
- V - Zona de Equipamentos Comunitários (ZEC) - Área destinada a equipamentos públicos de uso exclusivo de esporte e lazer.
- VI - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) - Área destinada a Preservação Ambiental, recuperação da flora, não permitida a construção, independente do uso da edificação.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

VII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) – Área destinada a construção de moradia e investimento em infra-estrutura para população de baixa renda.

VIII - Zona de Indústrias de Pequeno Porte (ZIPP) – Área destinada as indústrias de pequeno porte (leite, roupas, couro e outras).

CAPÍTULO IV

Dos Parâmetros para Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Seção I

Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 11. Os parâmetros para o uso e ocupação do solo do Município serão especificados em Lei, observados os princípios e diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor.

Art. 12. Na Lei de Uso e Ocupação do Solo de que trata o artigo anterior deverão constar, no mínimo:

I - usos e atividades permitidos;

II - índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;

III - coeficientes de aproveitamento dos lotes;

IV - critérios gerais de conformidade entre o uso residencial e os usos não-residenciais compatíveis entre si;

V - percentuais de áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.

Seção II

Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 13. As normas para o parcelamento do solo urbano do Município serão fixadas em Lei específica, observados os princípios e diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor.

Art. 14. A lei de que trata o artigo anterior deverá fixar, no mínimo:

I - as normas gerais para o parcelamento do solo urbano e para a aprovação de condomínios urbanísticos;

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

- II - os procedimentos para aprovação, licenciamento e registro dos parcelamentos e condomínios urbanísticos no solo urbano;
- III - as diretrizes urbanísticas e ambientais a serem respeitadas pelo parcelamento ou implantação de condomínio urbanístico no solo urbano;
- IV - as modalidades de parcelamento do solo urbano a serem adotadas, com definição dos critérios e padrões diferenciados para o atendimento das respectivas peculiaridades;
- V - responsabilidades dos empreendedores e do Poder Público;
- VI - penalidades correspondentes às infrações decorrentes da inobservância dos preceitos por ela estabelecidos.

CAPÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 15. O Poder Executivo, nos termos fixados em Lei Específica, poderá exigir do proprietário do solo urbano não-edificado, subutilizado ou não-utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, referentes ao:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 16. O parcelamento, edificação ou utilização compulsória poderá ser aplicado em toda a Macrozona Urbana do Município, em imóveis não-edificados, subutilizados ou não-utilizados:

§ 1º É considerado imóvel urbano não-edificado o lote, a projeção ou gleba onde a relação entre a área edificada e a área do terreno seja equivalente à zero.

§ 2º São considerados solo urbano subutilizado, o lote, a projeção ou gleba edificados, nas seguintes condições:

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

I - que contenha edificação cuja área seja inferior a 20% (vinte por cento) do potencial construtivo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, independentemente do uso a que se destina;

II - imóveis com edificações irregulares, paralisadas ou em ruínas situados em qualquer área urbana.

III - áreas ou glebas com uso diferente do definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

§ 3º É considerado imóvel urbano não-utilizado o lote, a projeção ou gleba sem qualquer tipo de uso ou em situação de abandono.

Art. 17. O proprietário de imóvel objeto da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsório será notificado a dar melhor aproveitamento aos seus imóveis em prazo determinado sob pena de:

I - IPTU progressivo no tempo;

II - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

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

§ 2º Os proprietários deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Os prazos e condições para parcelamento, construção e utilização dos imóveis onde se aplicam os instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios deverão ser definidos por lei específica.

Art. 18. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos na lei específica referida no artigo anterior, o Poder Público aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§ 1º A aplicação de alíquotas progressivas do IPTU, conforme o art. 156, § 1º e art. 182, § 4º da Constituição Federal, serão definidos em razão do valor, localização e uso do imóvel.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º A gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto serão estabelecidas por lei específica baseada no artigo 7º do Estatuto da Cidade.

Art. 19. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único. As condições para desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública serão definidas por lei específica baseada no artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Seção II
Dos Instrumentos de Planejamento

Art. 20. Consideram-se complementares a este Plano Diretor os seguintes instrumentos de planejamento:

I - a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II - Plano Habitacional e de Regularização Fundiária do Município;

III - Plano Municipal de Saneamento Básico;

IV - Código de Edificações e Posturas;

V - os planos, programas e projetos setoriais;

VI - Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual.

Parágrafo único. As leis e planos mencionados neste artigo deverão ser elaboradas ou revisadas no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da publicação deste Plano Diretor.

Seção III
Dos Instrumentos de Gestão Democrática

Art. 21. A gestão democrática do território municipal dar-se-á mediante os seguintes instrumentos:

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

- I - debates;
- II - consultas públicas;
- III - audiência pública;
- IV - plebiscito;
- V - referendo;
- VI - órgãos colegiados.

Art. 22. Poderão ser realizados debates e consultas públicas durante o processo de elaboração de estudos e projetos urbanísticos, como forma de garantir a gestão democrática do território do Município.

Art. 23. O Município, para efeito desta Lei, realizará audiências públicas nos seguintes casos:

- I - elaboração e revisão do Plano Diretor;
- II - apreciação de Estudos de Impacto de Vizinhança;
- III - elaboração de planos, projetos e leis que tratem de assuntos relacionados ao planejamento e desenvolvimento urbano;

§ 1º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de edital publicado por 3 (três) dias consecutivos em órgão de comunicação oficial.

§ 2º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, mapas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da realização da respectiva audiência pública.

§ 3º O Poder Público avaliará as sugestões apresentadas em audiência pública, justificando a aquiescência ou rejeição, ao que dará publicidade.

§ 4º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização de audiência pública.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 24. O plebiscito e o referendo serão convocados nos casos previstos na legislação federal e na Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO VI
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA POLÍTICA URBANA

Art. 25. O processo de gestão Urbana será desenvolvido pelo Poder Executivo, pela Câmara Municipal e pela sociedade civil organizada através Conselho Municipal da Cidade (COMCIDADE);

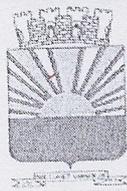
Art. 26. O COMCIDADE é o órgão colegiado superior de monitoramento das políticas de desenvolvimento urbano do Município.

§ 1º Para melhor desenvolver sua finalidade, o COMCIDADE terá as seguintes atribuições:

- I - colaborar na aplicação e fiscalização desta e de outras leis urbanas do Município;
- II - indicar as prioridades das ações previstas no Plano Diretor, compatibilizando-as com as dos demais órgãos da administração;
- III - propor estudos e alterações nas referidas leis;
- IV - opinar sobre os casos omissos nesta lei e das demais leis urbanas do município;
- V - elaborar seu regimento interno.

Art. 27. O COMCIDADE será composto por 07 (sete) membros efetivos, e seus respectivos suplentes, representantes dos seguintes órgãos e entidades:

- I - 01 (um) representantes do Executivo;
- II - 01 (um) da Câmara Municipal;
- III - 01(um) representantes do conjunto de conselhos municipais;
- IV - 01 (um) representantes do Setor Empresarial;
- V - 01 (um) representantes das entidades de profissionais liberais;
- VI - 01 (um) representante do setor dos trabalhadores;
- VII - 01 (um) representante do Conselho Tutelar.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABACEIRAS
Gabinete do Prefeito

Art. 30. A Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e o Plano Plurianual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades constantes desta Lei, nos termos do que determina o § 1º do art. 40 do Estatuto da Cidade.

Art. 31. Este Plano Diretor deverá ser revisto no prazo de 5 (cinco) anos, para a avaliação de suas propostas e promover a sua implementação.

Art. 32. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 33. Revogam-se as disposições em contrário.

Cabaceiras, em 13 de agosto de 2008; 173 anos de emancipação política.

Publique-se,
Cumpra-se.

RICARDO JORGE DE FARIAS AIRES
Prefeito Constitucional