



**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS**  
**GABINETE DO PREFEITO**  
**CNPJ 08.923.989/0001-17**  
**Praça Prefeito Antônio Rolim, 01**  
**CEP. 58.930-000 - Fone: (83) 3559-1020**  
**E-mail: [prefeiturabomjesus@bol.com.br](mailto:prefeiturabomjesus@bol.com.br)**



**LEI Nº 599/2018**

Bom Jesus – PB em 13 de Setembro de 2018.

**INSTITUI O PLANO DIRETOR  
PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE BOM  
JESUS.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BOM JESUS, ESTADO DA PARAÍBA, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono nos termos do inciso I do art. 15 da Lei Orgânica, a seguinte Lei Complementar:

**TITULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor Participativo do Município de Bom Jesus, estabelecendo disposições que visam à implementação da política de desenvolvimento municipal, conforme determina a Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Lei Orgânica do Município.

§ 1º O Plano Diretor Participativo de Bom Jesus - PB é o instrumento básico da política municipal de planejamento, desenvolvimento e expansão urbana, abrangendo todo o território do Município.

§2º As disposições do Plano Diretor Participativo vinculam as ações e as políticas do Poder Público Municipal, bem como toda e qualquer intervenção pública ou privada no Município de Bom Jesus - PB.



§3º As diretrizes e ações do Plano Diretor Participativo, previstas nesta Lei Complementar e em seus anexos, deverão ser incorporadas ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual do Município de Bom Jesus, bem como às demais leis municipais referentes ao planejamento territorial e às políticas setoriais.

§ 4º São partes integrantes deste Plano Diretor:

I – planilhas de ações pactuadas entre a sociedade civil e o Poder Público Municipal (Anexos 1 a 10);

II– mapa do Macro zoneamento do Município de Bom Jesus (Anexo 11);

III – mapa do Zoneamento da Macrozona Rural do Município de Bom Jesus (Anexo 12);

e

IV – mapa do Zoneamento da Macrozona Urbana do Município de Bom Jesus (Anexo 13).

## TÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES GERAIS E AÇÕES ESTRATÉGICAS

#### CAPÍTULO I

##### DOS PRINCÍPIOS

Art.2º Constituem princípios norteadores da política municipal de planejamento, desenvolvimento e expansão urbana do Município de Bom Jesus:

I – Função social da cidade;

II – Função social da propriedade;

III – gestão democrática; e

IV – Sustentabilidade.

Art.3º Para os fins desta Lei Complementar entende-se:

I – Função social da cidade: direito que todos os cidadãos possuem de usufruírem dos espaços, bens e equipamentos públicos existentes no Município;



II – Função social da propriedade: promoção do uso e ocupação da propriedade, particular ou pública, em benefício do interesse da coletividade, que deve estar acima do interesse individual ou de um grupo particular;

III – gestão democrática: participação direta da população e de suas ações no planejamento e na gestão do Município, em todas as suas fases; e

IV – sustentabilidade: garantia do desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável para a atual e as futuras gerações, levando em consideração as práticas adequadas à região semiárida onde se insere o Município.

## CAPÍTULO II

### DAS DIRETRIZES GERAIS

Art.4º São diretrizes da política municipal de planejamento, desenvolvimento e expansão urbana do Município de Bom Jesus:

I – controlar a localização de atividades e exploração dos recursos naturais com o objetivo de se promover maior sustentabilidade do uso do solo, a viabilidade econômica e a melhoria da qualidade de vida da população do Município de Bom Jesus;

II – identificar e proteger as áreas de interesse ambiental, paisagístico, histórico e cultural na zona rural;

III – universalizar o acesso aos benefícios e direitos resultantes da propriedade da terra regularizada;

IV – proteger, preservar e conservar áreas de importância ambiental, histórica e cultural na área urbana;

V – controlar e fiscalizar permanentemente o uso e ocupação do solo urbano, com a observância dos princípios da função social da cidade e da propriedade;

VI – planejar e implantar equipamentos públicos, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 6.766/1979;

VII – promover o envolvimento da população do Município de Bom Jesus para o incremento de uma economia inclusiva, que dissipe a pobreza de forma sócio ambientalmente



sustentável, integrada às práticas adequadas ao semiárido, à garantia de direitos sociais e ao fortalecimento da cidadania;

VIII – promover a mobilidade e a acessibilidade de todos os cidadãos na Cidade de Bom Jesus e no território municipal;

IX – promover, de forma progressiva, o acesso ao saneamento básico;

X – promover o acesso à moradia digna e a terra urbanizada;

XI – aperfeiçoar a Política Municipal de Saúde segundo os preceitos constitucionais e as diretrizes da universalidade, integralidade, equidade, descentralização, regionalização, hierarquia, racionalidade, eficiência, eficácia e da participação popular, estabelecidas pelo Sistema Único de Saúde - SUS;

XII – aperfeiçoar a Política Municipal de Educação Integral com o objetivo de fortalecer a cidadania e o desenvolvimento social e cultural dos estudantes, de suas famílias e da comunidade;

XIII – aperfeiçoar a Política de Assistência Social no Município de Bom Jesus, segundo as diretrizes da Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS, da estrutura do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, e de acordo com as condicionalidades dos programas de transferência direta de renda do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome;

XIV – aperfeiçoar e fortalecer a Gestão Pública municipal; e

XV – garantir a Gestão Democrática no Município de Bom Jesus na elaboração, implantação e monitoramento de políticas públicas.

Art.5º As ações pactuadas entre a sociedade civil e o Poder Público Municipal para implementação das diretrizes estabelecidas no art. 4º encontram-se previstas nos Anexos 1 a 10 desta Lei Complementar, contemplando os seguintes temas:

I – uso e ocupação do solo rural;

II – uso e ocupação do solo urbano;

III – desenvolvimento econômico;

IV – mobilidade e acessibilidade;





- V – saneamento;
- VI – habitação;
- VII – saúde;
- VIII – educação, cultura, lazer e desportos;
- IX – assistência social; e
- X – estrutura e organização da gestão municipal.

### CAPÍTULO III

#### DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS

Art.6º São ações estratégicas para o desenvolvimento do Município de Bom Jesus:

I – Promover a regularização fundiária urbana e rural;

II – reestruturar, capacitar e fortalecer a Administração Pública Municipal;

III – elaborar o Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico e promover melhorias relacionadas ao saneamento das áreas urbanas e rurais;

IV – fortalecer as atividades agrosilvipastoris adequadas ao semiárido e ambientalmente sustentáveis;

V – regularizar as ocupações e empregos; e

VI – promover a articulação com o Instituto de Terras e Planejamento Agrícola do Estado da Paraíba – Interpa para a resolução dos problemas relativos aos limites territoriais de Bom Jesus com o Município de Ipaumirim no Estado do Ceará.

Art. 7º O Poder Público Municipal deverá priorizar a execução das ações estratégicas, de forma precedente ou simultânea à implementação das ações previstas nos Anexos 1 a 10 desta Lei Complementar, conforme condicional idades pertinentes.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá promover a execução das ações estratégicas estabelecendo parcerias com os Governos Federal e Estadual, por meio da celebração de convênios ou outros instrumentos de cooperação.



### TÍTULO III

#### DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I

#### DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art.8º O território do Município de Bom Jesus fica dividido nas seguintes macrozonas:

I –Macrozona Urbana: compreende a Cidade de Bom Jesus e reserva de área para sua expansão, abrangendo a área delimitada pelo perímetro urbano previsto nos Anexos 11 e 13, e a sede do Distrito de São José, cujo perímetro urbano deverá ser delimitado por lei municipal específica; e

II–Macrozona Rural: compreende as demais áreas do território municipal, excluída a Macrozona Urbana.

§ 1º A delimitação dos perímetros urbanos da Cidade e sede distrital prevista no inciso I deverá ser estabelecida por meio de leis municipais específicas.

§ 2º As leis municipais específicas previstas no § 1º deverão utilizar, na delimitação dos perímetros urbanos, coordenadas geográficas e demais técnicas e ferramentas tecnológicas compatíveis com os padrões utilizados nacionalmente que permitam a identificação precisa dos mesmos.

§ 3º As delimitações das macrozonas previstas nos incisos I e II do *caput* encontram-se registradas no mapa do Macrozoneamento do Município de Bom Jesus, constante no Anexo 11 desta Lei Complementar.

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos, mediante loteamento e desmembramento, e a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) somente serão autorizados pelo Poder Executivo Municipal na Macrozona Urbana.

Art.10. A aprovação de parcelamentos e o licenciamento de construções na Macrozona Urbana do Município de Bom Jesus são de competência exclusiva do órgão do Poder Executivo Municipal responsável pelo planejamento e gestão territorial.

§1º A aprovação de parcelamentos pelo Poder Executivo Municipal na Macrozona Urbana fica condicionada à existência ou instalação de infraestrutura urbana básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário,



abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, bem como serviço de coleta de lixo.

§ 2º Para aprovação de parcelamentos deverão ser observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979, desta Lei Complementar e das demais leis municipais pertinentes.

Art. 11. O Poder Executivo Municipal deverá executar ações de monitoramento do uso e ocupação da Macrozona Rural, promovendo, em parceria com os Governos Federal e Estadual, políticas de desenvolvimento socioeconômico e territorial sustentáveis.

## CAPÍTULO II

### DO ZONEAMENTO

Art. 12. As macrozonas do Município de Bom Jesus são subdivididas em zonas, delimitadas conforme condicionantes legais, demandas de preservação e proteção ambiental, histórica e cultural, de natureza socioeconômica e capacidade da infraestrutura instalada, sendo fixadas diretrizes específicas para cada zona.

Art.13. Ficam instituídas no território do Município de Bom Jesus as seguintes zonas:

I – Zona de Proteção Ambiental (ZPAM);

II – Zona de Atividades Agrícolas de Interesse Social (ZAAIS);

III – Zona de Atividades Agropecuárias (ZAAG);

IV – Zona de Interesse Histórico-Cultural (ZIHC);

V – Zona de Interesse Especial (ZIE);

VI – Zona de Qualificação Urbana (ZQUA);

VII – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

VIII – Zona de Urbanização Consolidada (ZUC); e

IX– Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Parágrafo único. As delimitações das zonas previstas nos incisos I a IX do *caput* encontram-se registradas nos mapas do Zoneamento das Macrozonas Rural e Urbana do Município de Bom Jesus, constantes nos Anexos 12 e 13 desta Lei Complementar, respectivamente.





## Seção I

### Da Zona de Proteção Ambiental

Art.14. A Zona de Proteção Ambiental (ZPAM) compreende os maciços de vegetação nativa preservados e as Áreas de Preservação Permanente (APP) definidas conforme legislação federal.

Parágrafo único. A ZPAM se subdivide nas seguintes categorias:

I – ZPAM-1: composta pelas APP localizadas ao longo dos cursos d'água, no entorno de nascentes perenes e de reservatórios e nos topos de morros; e

II – ZPAM-2: composta pelas demais áreas do Município de Bom Jesus que apresentam maciços significativos de vegetação nativa.

Art.15. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZPAM-1:

I – promover o cadastramento das edificações consolidadas construídas na Zona, executando ações para a sua realocação ou regularização;

II – promover a recuperação do solo e da cobertura vegetal nas áreas degradadas mediante o plantio de espécies nativas da região; e

III – promover, em parceria com instituições técnico-científicas, capacitação e orientação permanente dos moradores e usuários da Zona referente às restrições estabelecidas pela legislação ambiental e quanto à recomposição das áreas que se encontram degradadas.

Art. 16. As áreas de ZPAM-1 inseridas na Macrozona Urbana do Município de Bom Jesus deverão receber as seguintes intervenções:

a) cercamento e/ou instalação de placas de sinalização indicativas de áreas de preservação ambiental; e

b) tratamento adequado para funcionar como áreas verdes urbanas, conforme estabelecido pela legislação ambiental vigente.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei Complementar, entende-se por áreas verdes urbanas a definição constante na Lei Federal nº 12.651/2012.

Art. 17. Os assentamentos urbanos implantados em áreas de ZPAM-1 deverão ter sua situação regularizada conforme disposições previstas em legislação pertinente, em especial a Lei Federal nº 12.651/2012 e a Lei Federal nº 11.977/2009.





Art. 18. A ocupação, intervenção e supressão de vegetação nativa na ZPAM-1, em áreas rurais ou urbanas, somente será permitida para fins de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012 e a Lei Federal nº 11.977/2009.

Parágrafo único. Nas situações de supressão de vegetação nativa na ZPAM-1, o proprietário da área, possuidor ou ocupante deverá promover a recomposição da vegetação, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Art.19. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZPAM-2:

I - promover, prioritariamente, na área compreendida pela Zona, o manejo sustentável, conjugando ações de preservação da mata existente com a execução de atividades agrícolas e de pastoreio; e

II – promover, em parceria com instituições técnico-científicas e órgãos estaduais e federais, capacitação e orientação permanente dos moradores e usuários da Zona referente ao manejo sustentável.

Art. 20. As áreas localizadas na ZPAM-2 deverão ser priorizadas na instituição de Reservas Legais.

## Seção II

### Da Zona de Atividades Agrícolas de Interesse Social

Art.21.A Zona de Atividades Agrícolas de Interesse Social(ZAAIS) compreende as Áreas de Preservação Permanente (APP) localizadas no entorno da Lagoa do Arroz e dos Riachos Forno Velho e Batuque, onde são tradicionalmente praticadas as atividades agrícolas de base familiar.

Art.22.São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZAAIS:

I – permitir o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei Federal nº 12.651/2012;

II – promover ações de orientação e incentivo à substituição nas áreas compreendidas pela ZAAIS, de culturas permanentes por culturas temporárias e sazonais, bem como sobre o uso adequado do solo com o objetivo de se impedir a supressão ou descaracterização de novas áreas de



vegetação nativa, conservar a qualidade da água e do solo e proteger a fauna silvestre, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012;

III – promover ações de incentivo à preservação e recomposição da vegetação ciliar; e

IV – promover, em parceria com instituições técnico-científicas, capacitação e orientação permanente dos moradores e usuários da Zona referente ao manejo sustentável e restrições estabelecidas pela legislação ambiental.

### Seção III

#### Da Zona de Atividades Agropecuárias

Art. 23. A Zona de Atividades Agropecuárias (ZAAG) compreende as áreas rurais com maior vocação para o desenvolvimento de atividades agropecuárias diversificadas.

Art. 24. É diretriz referente às áreas compreendidas pela ZAAG a implementação de programa de desenvolvimento das atividades de agricultura irrigada, de sequeiro e pecuária.

### Seção IV

#### Da Zona de Interesse Histórico-Cultural

Art.25. A Zona de Interesse Histórico-Cultural (ZIHC) compreende a área do Núcleo Histórico da Cidade de Bom Jesus.

Art.26. São diretrizes referentes à área compreendida pela ZIHC:

I – inventariar, sinalizar, reabilitar e promover o tombamento dos locais e edificações de interesse histórico-cultural;

II – programar, em articulação com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP) e em conformidade com a legislação federal e estadual pertinente, melhorias e projetos urbanísticos com o objetivo de valorizar e preservar o patrimônio histórico-cultural;

III – impedir alterações nas fachadas dos bens imóveis identificados como de valor histórico-cultural, no que se refere à sua altura, ao número e tamanho dos vãos de janelas e portas e aos elementos decorativos existentes;

IV – incentivar, por meio da utilização de instrumentos fiscais e urbanísticos, a preservação dos bens imóveis de valor histórico-cultural; e



V – impedir a alteração no traçado urbano, exceto se esta providência se mostrar necessária para o resgate de traçado antigo reconhecido como de valor histórico-cultural.

#### Seção V

##### Da Zona de Interesse Especial

Art. 27. A Zona de Interesse Especial (ZIE) compreende as áreas urbanas que desempenham função ecológica, paisagística e/ou ambiental que devem ter essas características preservadas.

Art. 28. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZIE:

I – impedir o parcelamento para fins residenciais;

II – permitir somente a implantação de equipamentos de interesse público e uso coletivo, respeitados os parâmetros de ocupação de baixo adensamento e alta taxa de permeabilidade a serem definidos na lei municipal de uso e ocupação do solo;

III – facilitar a implantação dos equipamentos de interesse público e uso coletivo pelo Poder Público, através da aplicação dos instrumentos de política territorial ou, em algumas situações, estimularem a implantação dos equipamentos pela iniciativa privada;

IV – implantar, se necessário, sistema viário que promova a interligação com os setores ocupados da Cidade de Bom Jesus com o objetivo de se promover a adequada mobilidade urbana com o mínimo de impacto ambiental; e

V – integrar o sistema viário a ser implantado ao sistema de hierarquia de logradouros definido em lei municipal específica.

Parágrafo único. Na hipótese de implantação do sistema viário previsto no inciso IV, o Poder Executivo Municipal deverá promover, simultaneamente, a realização de obras para a construção de sistema de drenagem adequado.

#### Seção VI

##### Da Zona de Qualificação Urbana

Art. 29. A Zona de Qualificação Urbana (ZQUA) compreende as áreas urbanas com ocupação consolidada que possuem deficiências na infra-estrutura urbana e/ou carência de equipamentos comunitários.





Art. 30. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZQUA:

I –elaborar e executar projetos de urbanização com previsão de implantação/melhoria de infra-estruturar de saneamento básico, de pavimentação das ruas, de calçadas, de iluminação pública e domiciliar, de definição de logradouros e numeração das casas; e

II –promover a identificação e reserva de áreas para a implantação de equipamentos comunitários.

## Seção VII

### Da Zona Especial de Interesse Social

Art. 31. A Zona Especial de Interesse Social é prevista na Lei Federal nº 10.257/2001 como instrumento de Política Urbana, sendo definido pela Lei Federal nº 11.977/2009 como parcela de área urbana instituída no Plano Diretor ou por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. A ZEIS se subdivide nas seguintes categorias:

I – ZEIS-1: composta por áreas com infraestrutura urbana precária, ocupadas de forma desordenada e predominantemente por população de baixa renda; e

II – ZEIS-2: composta por áreas vazias destinadas à constituição de reserva fundiária para construção de habitações de interesse social.

Art. 32. São diretrizes gerais das áreas compreendidas pela ZEIS:

I – promover a delimitação das áreas ocupadas por assentamentos precários com o objetivo de se realizar medidas de integração urbana;

II – promover a participação da comunidade nas intervenções de urbanização, na recuperação ambiental e na regularização fundiária de assentamento instituído como ZEIS; e

III – identificar, nos limites do perímetro urbano, bens imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, adequados e necessários à implementação de projetos de habitação de interesse social previstos nesta Lei, no Plano Local de Habitação ou em projetos dos Governos Estadual ou Federal.





Art. 33. São diretrizes específicas referentes às áreas compreendidas pela ZEIS-1:

I – avaliar o custo-benefício socioambiental quanto à manutenção ou realocação das famílias ocupantes da Zona, observando-se o custo de implantação da infraestrutura urbana e de adequação das ocupações que se encontrarem em situação de risco; e

II – elaborar e executar Plano de Urbanização para cada uma das áreas compreendidas pela ZEIS-1.

Parágrafo único. Na hipótese em que a decisão mencionada no inciso I do *caput* seja pela manutenção das famílias ocupantes, deverá ser promovida a regularização urbanística, jurídica e ambiental do assentamento, bem como a melhoria ou expansão da infraestrutura urbana instalada, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 11.977/2009.

Art. 34. São diretrizes específicas referentes às áreas compreendidas pela ZEIS-2:

I – implantar habitações de interesse social com a previsão de áreas para a instalação de equipamentos públicos e comércio local; e

II – elaborar e executar, de forma precedente à ocupação da Zona, Plano de Urbanização para cada uma das áreas compreendidas pela ZEIS-2.

Art. 35. A ZEIS somente poderá ser instituída em áreas dotadas de infraestrutura urbana, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e serviço de coleta de lixo.

Art. 36. O Município de Bom Jesus poderá instituir, por meio de leis municipais específicas, Zonas Especiais de Interesse Social, além das definidas nesta Lei Complementar.

## Seção VIII

### Da Zona de Urbanização Consolidada

Art. 37. A Zona de Urbanização Consolidada (ZUC) compreende setor(es) da área urbana com ocupação consolidada e com melhor infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários.

Art. 38. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZUC:

I – promover ações com o objetivo de estimular a ocupação de lotes e terrenos vazios para o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e a redução dos preços dos lotes urbanos;

II – promover melhorias no mobiliário urbano;



III – permitir somente a implantação de equipamentos e atividades de uso compatível com o uso habitacional com o objetivo de se evitar situações de conflito de usos do solo;

IV – promovera melhor distribuição espacial dos equipamentos comunitários com o objetivo de beneficiar todos os setores e bairros da área urbana; e

V – promover melhorias e complementações no sistema viário com a previsão e utilização de diversos modos de deslocamento.

### Seção IX

#### Da Zona de Expansão Urbana

Art.39. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) compreende as áreas parcialmente ocupadas ou desocupadas inseridas no perímetro urbano, desprovidas de infraestrutura urbana, que constituem reservas de terrenos para a expansão urbana.

Parágrafo único. A ZEU se subdivide nas seguintes categorias:

I – ZEU-1: composta por áreas contíguas à malha urbana ocupada em que se deverá priorizar a expansão urbana em virtude da facilidade de implantação e/ou expansão de infraestrutura; e

II – ZEU-2: composta por áreas adequadas à expansão urbana que não possuem previsão de implantação de infraestrutura urbana em curto prazo.

Art.40. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZEU-1:

I – observar, no momento da ocupação dos lotes, as diretrizes e parâmetros básicos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano previstos na Lei Federal nº 6.766/1979, nesta Lei Complementar, em lei municipal específica de parcelamento, uso e ocupação do solo e nas demais leis municipais pertinentes;

II – implantar e/ou executar melhorias na infraestrutura urbana, conforme demanda, como pré-requisito básico para liberação de novas ocupações na Zona; e

III – implantar equipamentos comunitários ou meios de acesso aos equipamentos já instalados, conforme demanda, como pré-requisito básico para permissão de novas ocupações na Zona.

Art. 41. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZEU-2:

I – permitir o parcelamento da Zona somente quando 70% (setenta por cento) dos lotes da ZEU-1 já estiverem ocupados;



II – observar, no momento da ocupação dos lotes, as diretrizes e parâmetros básicos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano previstos na Lei Federal nº 6.766/1979, nesta Lei Complementar, em lei municipal específica de parcelamento, uso e ocupação do solo e nas demais leis municipais pertinentes;

III – implantar e/ou executar melhorias na infraestrutura urbana, conforme demanda, como pré-requisito básico para liberação de novas ocupações na Zona; e

IV – implantar equipamentos comunitários ou meios de acesso aos equipamentos já instalados, conforme demanda, como pré-requisito básico para permissão de novas ocupações na Zona.

### CAPÍTULO III

#### DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art.42. As Áreas de Diretrizes Especiais (ADE) se sobrepõem ao zoneamento em função de características que exigem a implementação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciados que complementam aqueles definidos em função do zoneamento e sobre eles preponderam.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação relativos às ADE deverão ser instituídos em leis municipais específicas e serão iguais ou mais restritivos que os parâmetros da Zona em que se localizam.

Art.43. Ficam definidas no Município de Bom Jesus as seguintes Áreas de Diretrizes Especiais (ADE):

I –Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Centralidades Rurais (ADE Centralidades Rurais);

II – Área de Diretrizes Especiais de Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural (ADE Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural);

III – Área de Diretrizes Especiais para Extração Mineral (ADE Extração Mineral); e

IV – Área de Diretrizes Especiais para Adequação de Ocupação (ADE Adequação de Ocupação).

Parágrafo único. As delimitações das ADE previstas nos incisos I a IV do *caput* encontram-se registradas nos mapas do Zoneamento das Macrozonas Rural e Urbana, constantes nos Anexos 12 e13 desta Lei Complementar, respectivamente.





### Seção I

Da Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Centralidades Rurais

Art. 44. A Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Centralidades Rurais (ADE Centralidades Rurais) abrange as vilas ou comunidades rurais estrategicamente localizadas no território municipal e que dispõem de condições ambientais e de acesso favoráveis para funcionarem como pólos locais de serviços e de equipamentos para atendimento das necessidades básicas da população do entorno.

Art. 45. As ADE Centralidades Rurais são as seguintes:

I – ADE Centralidade 1 - Vila São José; e

II – ADE Centralidade 2 - Sítio Timbaúba.

Art. 46. Nas ADE Centralidades Rurais deverá ser estimulada e priorizada a implantação ou ampliação de escolas, unidades de saúde/transporte de saúde, hortos municipais, bancos comunitários de sementes, acessos e serviço de transporte coletivo, sede de associações, centros de abastecimento, infraestrutura de saneamento, de telefonia e de iluminação pública, e outros equipamentos e serviços.

### Seção II

Da Área de Diretrizes Especiais de Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural

Art. 47. A Área de Diretrizes Especiais de Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural (ADE Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural) abrange as áreas consideradas de valor ambiental e histórico-cultural localizadas na Macrozona Rural do Município de Bom Jesus.

Art. 48. As ADE de Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural são as seguintes:

I – Parque Municipal Melquíades Batista de Freitas;

II – Cachoeira de Timbaúba;

III – Lagoa do Arroz;

IV – Serras da Cheirosa, Forno Velho, Timbaúba e Umari;

V - Casa de Chagas (Sítio Serragem);

VI – Casario (Sítio Cacaré); e

VII – Ponte de Pedra (Riacho Cacaré).





Art. 49. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ADE Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural:

I – promover a instalação de placas de sinalização com indicação do(s) acesso(s) às áreas e bens de valor histórico-cultural;

II – promover ações com o objetivo de se preservar e recuperaras áreas compreendidas pela ADE Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural; e

III – promover ações de conscientização e educação sobre a importância histórico-cultural com o objetivo de valorizar e fortalecer a identidade local.

Art. 50. Fica vedada a realização de alterações nas fachadas dos bens imóveis identificados como de valor histórico-cultural inseridos nas áreas compreendidas pela ADE Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural, no que se refere à altura, ao número e tamanho dos vãos de janelas e portas e aos elementos decorativos existentes.

### Seção III

#### Da Área de Diretrizes Especiais para Extração Mineral

Art. 51. A Área de Diretrizes Especiais para Extração Mineral (ADE Extração Mineral) abrange as áreas delimitadas pelo Sistema de Informações Geográficas da Mineração/SIGMINE do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM) que apresentam processos minerais em andamento e as áreas inseridas no território do Município de Bom Jesus, onde já esteja ocorrendo exploração mineral.

Art. 52. São diretrizes das áreas compreendidas pela ADE Extração Mineral:

I – promover ações de monitoramento dos processos de exploração mineral e das áreas delimitadas para exploração mineral;

II – promover ações de identificação e monitoramento das áreas com exploração mineral, bem como quanto ao cumprimento das condições previstas no licenciamento ambiental dos empreendimentos;

III – promover ações de identificação e preservação de sítios arqueológicos e/ou paleontológicos, em parceria com o empreendedor; e

IV – promover ações de fiscalização quanto à recuperação das áreas degradadas pelo empreendimento, conforme estabelecido pela legislação federal.



Seção IV

Da Área de Diretrizes Especiais para Adequação de Ocupação

Art. 53. A Área de Diretrizes Especiais para Adequação de Ocupação (ADE Adequação de Ocupação) abrange as áreas urbanas cujas ocupações estão sujeitas a riscos socioambientais por estarem inseridas em áreas classificadas como não edificáveis pela legislação urbanística e ambiental em vigor.

Art. 54. O Poder Executivo Municipal deverá realizar estudos técnicos com o objetivo de se avaliar o custo-benefício socioambiental e urbanístico na manutenção ou realocação das famílias ocupantes das ADE Adequação de Ocupação.

§ 1º A decisão do Poder Executivo Municipal quanto à manutenção ou realocação das famílias ocupantes das ADE Adequação de Ocupação observará, ainda, a viabilidade técnico-financeira de implantação/adequação da infraestrutura urbana e de adequação das ocupações que se encontram em situação de risco.

§ 2º Nas situações em que a decisão seja pela manutenção das famílias ocupantes da ADE, deverá ser elaborado e executado, pelo Poder Executivo Municipal, plano de adequação urbanístico-ambiental e implantação de infraestrutura com o objetivo de se minimizar os riscos existentes na área.

§ 3º Nas situações em que a decisão seja pela realocação das famílias ocupantes da ADE Adequação de Ocupação, o Poder Executivo Municipal deverá, de forma precedente à transferência, observar a legislação pertinente com o objetivo de se garantir os direitos das partes envolvidas.

§ 4º Na situação prevista no § 3º, o Poder Executivo Municipal deverá, após a desocupação dos bens imóveis localizados na ADE Adequação de Ocupação, promover a demolição dos bens imóveis existentes.

§ 5º O Poder Executivo Municipal deverá, após a desocupação e a demolição dos bens imóveis, previstos no § 4º, elaborar e executar plano de recuperação da área nos termos da legislação pertinente.

Art. 55. São diretrizes das áreas compreendidas pela ADE Adequação de Ocupação:

I – promover o cadastramento das ocupações existentes;

II – impedir novas ocupações; e



III – preservar, em cooperação com o Departamento de Estradas de Rodagem/PB, a faixa de domínio da Rodovia PB-417, conforme legislação específica; e

IV – preservar a faixa não edificável localizada ao longo do percurso da Rodovia PB-417 inserido no território do Município, conforme estabelecido pelo inciso III do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979 e pelas demais disposições pertinentes.

Art. 56. O Poder Executivo Municipal deverá, em situações de ocupação da faixa de domínio por estabelecimentos comerciais na Rodovia PB-417, elaborar plano de adequação urbanística com o objetivo de transferir os estabelecimentos ocupantes da ADE Adequação de Ocupação para locais adequados.

Parágrafo único. A transferência e a instalação, em local adequado, dos estabelecimentos comerciais previstos no *caput* ficam condicionadas à instalação de infraestrutura básica necessária.

#### CAPÍTULO IV

##### DOS PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art.57. Ficam definidos os seguintes parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo para a Macrozona Urbana do Município de Bom Jesus, vigentes para os loteamentos e edificações iniciados após a aprovação desta Lei Complementar e até a aprovação de legislação municipal específica que disponha sobre parcelamento, uso e ocupação do solo urbano:

I – nos novos loteamentos deverão ser destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) da sua área total para implantação de equipamentos comunitários e espaços de lazer públicos, respeitando-se a proporcionalidade em relação à densidade de ocupação prevista;

II – os quarteirões não deverão exceder 200 (duzentos) metros de comprimento;

III – as ruas do sistema viário principal deverão ter, no mínimo, 7 (sete) metros de largura e as calçadas deverão ter, no mínimo, 2 (dois) metros de largura;

IV – os lotes deverão ter, no mínimo, 125 m<sup>2</sup> de área com frente mínima de 5 (cinco) metros, exceto se o loteamento estiver localizado em ZEIS ou se destinar a urbanização específica ou a conjuntos habitacionais de interesse social;

V – as áreas construídas e cobertas das edificações deverão ser, no máximo, iguais às áreas dos lotes – Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual a 1,0;





VI – as paredes providas de vãos de iluminação e ventilação deverão estar localizadas a uma distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundo dos lotes, sendo que para as edificações com altura superior a 6 (seis) metros, os afastamentos em relação às divisas laterais e de fundo dos lotes deverão atender à relação  $A = 1,50 + h / 10$ , onde “A” é o afastamento em metros e “h” é a altura da edificação, medida da cota da soleira de entrada até a parte mais alta do telhado do último pavimento;

VII – na ZEU, o recuo frontal das edificações deverá ser de, no mínimo, 3 (três) metros;

e

VIII – as áreas descobertas e em terreno natural deverão totalizar, no mínimo, 1/5 (um quinto) da área total do lote – Taxa de Permeabilidade (TP) igual a 20% (vinte por cento).

§1º O Coeficiente de Aproveitamento, consignado no inciso V, para as edificações localizadas na ZUC e na ZEU, ser de no máximo 2,0 por meio da utilização dos instrumentos da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir.

§2º A Taxa de Permeabilidade, consignada no inciso VIII deste artigo, poderá ser reduzida ou suprimida em função da implantação de dispositivos de retenção, infiltração ou retardamento de águas pluviais suficientes para captar volume de água proporcional à área impermeabilizada.

Art. 58. Os órgãos competentes do Poder Executivo Municipal deverão promover ações com o objetivo de garantir os usos múltiplos em todas as zonas do Município de Bom Jesus, desde que sejam compatíveis com as diretrizes definidas para a Zona e que a localização da atividade não resulte em incômodos aos moradores da vizinhança e nem em danos ao meio ambiente.

Art.59. O Poder Público Municipal, em conjunto com a população, deverá fiscalizar o cumprimento das diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo expressas nesta Lei Complementar, na legislação municipal específica e na legislação federal e estadual pertinente.

Art.60. O Poder Executivo Municipal deverá oferecer serviço de assistência técnica gratuita à população, garantindo a orientação quanto ao cumprimento dos parâmetros e diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos na Lei Federal nº 6.766/1979, nesta Lei Complementar e nas demais leis municipais pertinentes.

## CAPÍTULO V

### DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA TERRITORIAL





Art.61. Para a implementação das diretrizes deste Plano Diretor serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I – tombamento;
- II – zonas especiais de interesse social (ZEIS);
- III – concessão de direito real de uso (CDRU);
- IV – concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM);
- V – desapropriação para fins de utilidade pública ou interesse social;
- VI – doação de bens imóveis públicos municipais;
- VII = dação em pagamento;
- VIII – consórcio imobiliário;
- IX– usucapião especial de bem imóvel urbano;
- X – direito de superfície;
- XI – parcelamento, edificação ou utilização compulsória (PEUC);
- XII– imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- XIII – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XIV = imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana com cobrança diferenciada de acordo com finalidades pré-estabelecidas;
- XV – direito de preempção;
- XVI – outorga onerosa do direito de construir;
- XVII – operações urbanas consorciadas;
- XVIII – transferência do direito de construir;
- XIX – estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- XX – servidão administrativa; e



XXI – limitação administrativa.

§ 1º Os instrumentos de política territorial previstos no *caput* regem-se pelo estabelecido nesta Lei Complementar e na legislação pertinente.

§ 2º A utilização do instrumento de política territorial previsto no inciso II dar-se-á de acordo com o disposto na Seção VII do Capítulo II do Título III desta Lei Complementar.

### Seção I

#### Da Concessão de Direito Real de Uso

Art.62. O Município de Bom Jesus poderá conceder, de forma gratuita ou onerosa e prazo determinado ou indeterminado, o direito de uso de bem imóvel público, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

Parágrafo único. A concessão de direito real de uso que trata o *caput* poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

Art. 63. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, os contratos de concessão de direito real de uso de bens imóveis públicos deverão, nos termos do art. 48 da Lei Federal nº 10.257/2001, observar as seguintes disposições:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil, instituído pela Lei Federal nº 10.406/2002; e

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 64. Na hipótese do concessionário utilizar o bem imóvel para destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumprir cláusula resolutória do ajuste, a concessão de direito real de uso será revogada, perdendo, nesta situação, as benfeitorias de qualquer natureza.

### Seção II

#### Da Doação de Bens Imóveis Públicos Municipais



Art. 65. A doação de bens imóveis públicos pertencentes ao Município de Bom Jesus poderá ser destinada à construção de moradias no âmbito de programas habitacionais federais e estaduais, observando-se o disposto na Lei Orgânica Municipal e em legislação específica.

Parágrafo único. A doação de qualquer bem imóvel pertencente ao Município de Bom Jesus deverá ser autorizada por lei municipal específica.

Art. 66. O Poder Público Municipal deverá executar ações de regularização fundiária urbana com o objetivo de se constituir reserva fundiária a ser destinada a empreendimentos voltados à habitação de interesse social ou a outros empreendimentos de interesse social.

### Seção III

#### Da Dação em Pagamento

Art.67. Os sujeitos passivos de obrigação tributária principal para com o Município de Bom Jesus poderão quitá-la por meio da transferência de bens imóveis ao Poder Público Municipal, por meio de dação em pagamento.

§1º Todo bem imóvel localizado no território do Município de Bom Jesus poderá ser objeto de dação em pagamento.

§2º A utilização da dação em pagamento fica condicionada, nos termos da Lei nº 5.172/1966, alterada pela Lei Complementar nº 104/2001, à aprovação de lei municipal específica, que deverá regulamentar o instrumento, definindo, no mínimo, os seguintes requisitos:

I –a especificação dos débitos de natureza tributária que poderão ser quitados com o bem imóvel ofertado;

II –a possibilidade de bem imóvel de propriedade de terceiro ser transferido ao Poder Público Municipal em benefício de sujeito passivo da obrigação tributária principal; e

III – o momento da aplicação do instrumento no processo de cobrança tributária e os procedimentos para consolidação da dívida e avaliação do bem imóvel.

### Seção IV

#### Do Consórcio Imobiliário





Art.68. O Município de Bom Jesus poderá, por meio de consórcios imobiliários, estabelecer parcerias com proprietários de bens imóveis localizados na Macrozona Urbana, para viabilizar a urbanização de áreas que tenham insuficiência de infraestrutura e serviços urbanos e/ou que estejam subutilizadas ou não utilizadas.

§ 1º Nas parcerias instituídas sob a forma de consórcios imobiliários os proprietários de terrenos deverão transferi-los ao Poder Público Municipal, que ficará responsável por executar obras de infraestrutura e urbanização, parcelamento ou construção de habitações.

§ 2º Para efeito de cálculo da quantidade de lotes ou unidades habitacionais a serem transferidos ao proprietário-concedente, deverá ser considerado o valor venal do bem imóvel transferido.

Art. 69. As regras e condições de cada parceria a ser instituída sob a forma de consórcio imobiliário serão definidas em lei municipal específica.

#### Seção V

##### Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art.70. Ficam sujeitos à aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios os bens imóveis particulares não edificados, subutilizados ou não utilizados e na ZIHC.

Parágrafo único. Para os fins previstos no *caput* considera-se:

I – bens imóveis não edificados são aqueles que apresentam Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual a 0 (zero);

II – bens imóveis subutilizados são aqueles que apresentam Coeficiente de Aproveitamento (CA) inferior a 0,25 (1/4), à exceção daqueles destinados a lazer ou socialização ou que sejam de interesse público; e

III – bens imóveis não utilizados são aqueles terrenos ou edificações sem qualquer tipo de uso ou em situação de abandono.

Art.71. As condições e os prazos para implementação da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o bem imóvel particular serão estabelecidas por lei municipal específica, devendo ser observadas as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 10.257/2001.



Art.72. O proprietário de bem imóvel particular objeto de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsório será notificado por órgão do Poder Executivo Municipal para cumprimento da obrigação imposta no prazo determinado.

Art. 73. Fica facultado aos proprietários de bem imóvel objeto de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios propor ao Poder Público Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

#### Seção VI

##### Do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo

Art. 74. Na hipótese em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, prevista na Seção anterior, não seja observada pelo proprietário do bem imóvel localizado na ZUC ou na ZIHC, o Município de Bom Jesus procederá à aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

Art. 75. O percentual da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei municipal específica a que se refere o art.71 desta Lei Complementar e não excederá a 2 (duas) vezes o percentual referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 76. Na hipótese em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja cumprida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município de Bom Jesus manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art.78 desta Lei Complementar.

Art.77. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva prevista nesta Seção.

#### Seção VII

##### Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art.78. Transcorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do bem imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município de Bom Jesus poderá proceder à desapropriação do bem imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos prazos e condições previstas na Lei Federal nº 10.257/2001 e na legislação pertinente.



Parágrafo único. Os títulos da dívida pública, recebidos pelo expropriado pela desapropriação do bem imóvel, não poderão ser utilizados para pagamento de tributos municipais, estaduais e federais.

Art.79. O Município de Bom Jesus deverá procederão adequado aproveitamento do bem imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público municipal.

§ 1º O aproveitamento do bem imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestas últimas hipóteses, o devido procedimento licitatório e demais disposições legais pertinentes.

§ 2º Ficam mantidas, para o adquirente do bem imóvel, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização determinadas anteriormente para o expropriado.

#### Seção VIII

Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana com Cobrança Diferenciada de Acordo com Finalidades Pré-estabelecidas

Art. 80. Os bens imóveis urbanos particulares poderão possuir alíquotas diferenciadas para a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana para viabilizar o cumprimento da função social da propriedade ou nas hipóteses de relevante interesse público, como a preservação ou ocupação de bens imóveis, e em conformidade com os princípios norteadores da política municipal de planejamento, desenvolvimento e expansão urbana estabelecidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. A cobrança diferenciada de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana consignada no *caput* é aplicável sobre todos os bens imóveis particulares localizados na Macrozona Urbana do Município de Bom Jesus.

Art. 81. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana com cobrança diferenciada previsto no *caput* do art. 80 deverá ser regulamentado por meio de lei municipal específica com definição de, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I – critérios e justificativa de aplicação da alíquota diferenciada de incentivo;
- II – critérios de identificação dos bens imóveis beneficiados; e
- III – coeficientes reducionais da alíquota.

#### Seção IX





### Direito de Preempção

Art.82.O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel objeto de futura alienação onerosa entre particulares.

Art.83.Ficam sujeitos à aplicação do direito de preempção os bens imóveis particulares localizados na Macrozona Urbana do Município de Bom Jesus.

Art.84.O direito de preempção poderá ser exercido pelo Poder Público Municipal sempre que necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

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

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Poderão, ainda, ser objeto do direito de preempção as áreas de remanescentes florestais relevantes localizadas em áreas urbanas ou de expansão urbana do Município de Bom Jesus, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Art. 85. Lei municipal específica determinará a área ou o bem imóvel que será objeto do direito de preempção, estipulando, ainda, o prazo de início e término da vigência do encargo, que não poderá ser superior a 5 (cinco) anos, podendo ser renovado.

Art. 86.Fica estipulado como requisito para a instituição do direito de preempção previsto nesta Seção, sem prejuízo de outras disposições legais pertinentes, o atendimento a pelo menos uma das finalidades previstas no art. 84 desta Lei Complementar.



Art. 87. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na lei municipal específica mencionada no art. 85, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

#### Seção X

##### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art.88. O direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento básico adotado (1,0)na ZEU-1 e na ZEU-2,mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, observando-se, ainda, as diretrizes estabelecidas para as referidas Zonas.

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser atingido por meio da outorga onerosa do direito de construir será igual a 2,0.

Art.89.As condições a serem observadas para a concessão da outorga onerosa do direito de construir deverão ser estabelecidas em lei municipal específica.

Parágrafo único. A lei municipal específica mencionada no *caput* determinará:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – as hipóteses de isenção do pagamento da outorga; e
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art.90. Os recursos arrecadados com a efetivação de outorga onerosa do direito de construir serão aplicados para as seguintes finalidades:

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



## Seção XI

### Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 91. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias definidas para o Município de Bom Jesus; e

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação municipal vigente.

Art. 92. Ficam sujeitos à aplicação de operação urbana consorciada os bens imóveis localizados na ZIE, ZUC, ZQUA e ADE Adequação da Ocupação.

Art. 93. A operação urbana consorciada e o plano de operação urbana consorciada deverão ser aprovados por lei municipal específica, que deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação urbana consorciada;

IV – finalidades da operação urbana consorciada;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser prestada pelos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos; e

VII – forma de controle da operação urbana consorciada, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.





Art. 94. Os recursos arrecadados pelo Poder Executivo Municipal na forma do inciso VI do art. 93 deverão ser aplicados exclusivamente na área objeto da operação urbana consorciada.

Art. 95. A partir da aprovação da lei de que trata o *caput* do art. 93 serão nulas as licenças e autorizações concedidas pelo Poder Executivo Municipal em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

## Seção XII

### Da Transferência do Direito de Construir

Art.96.O proprietário de bem imóvel localizado na Zona de Interesse Histórico-Cultural (ZIHC) poderá exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei Complementar ou em legislação de uso e ocupação do solo municipal quando este não for exercido em função das diretrizes de preservação referentes à Zona.

Art. 97. A transferência do direito de construir também poderá ser utilizada nas situações que envolvam bens imóveis necessários ao atendimento de uma das seguintes finalidades:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

III – implantação de programa de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 98. Ficam definidos como bens imóveis receptores da transferência do direito de construir aqueles localizados na ZUC ou na ZEU-1.

Parágrafo único. A recepção da transferência do direito de construir na ZUC ou ZEU-1 limita-se ao Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 2,0.

Art.99.A transferência do direito de construir será autorizada por lei municipal específica que estabelecerá as condições relativas à sua aplicação, em conformidade com as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257/2001.

## Seção XIII

### Do Estudo de Impacto de Vizinhança



Art.100.O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento para a análise, em conjunto com sociedade civil, de empreendimentos e atividades instalados ou previstos na área urbana, ou próximo a ela, que sejam geradores de algum tipo de impacto negativo, objetivando democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os mesmos.

Art.101.Ficam estabelecidos como dependentes de elaboração de EIV, para a obtenção de licenças e autorizações de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, os empreendimentos e atividades a serem realizados por meio de operação urbana consorciada e outros a serem definidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento (CMD).

§ 1º O regimento interno do CMD deverá estabelecer as regras específicas para definição dos empreendimentos e atividades que dependerão do EIV para a obtenção das licenças ou autorizações de responsabilidade do Poder Executivo Municipal.

§ 2º A expedição de alvarás de localização e de funcionamento por órgão do Poder Executivo Municipal fica condicionada a pronunciamento conclusivo e favorável do CMD quanto aos empreendimentos e atividades previstos no *caput*.

§3º O CMD poderá, antes da deliberação final sobre o projeto de empreendimento ou atividade, realizar audiências públicas para conhecimento e avaliação do EIV pela população do Município de Bom Jesus.

Art.102.O EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor, por intermédio de equipe multidisciplinar formada por profissionais habilitados, e deverá contemplar, entre outros aspectos, os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, dos seguintes requisitos:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;e
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.



Art.103.As despesas, custos e encargos referentes à elaboração do EIV são de responsabilidade exclusiva do empreendedor.

Art.104.Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV.

Parágrafo único. Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado, no órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art.105.A elaboração e aprovação do EIV não substituirão a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), exigível nos termos da legislação ambiental vigente.

#### TÍTULO IV

#### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

#### CAPÍTULO I

#### DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

Art.106. Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento (CMD) do Município de Bom Jesus, órgão colegiado de natureza consultiva e deliberativa, cujo objetivo é a supervisão e aprimoramento do processo de planejamento e desenvolvimento do Município e o monitoramento da implementação das disposições deste Plano Diretor.

Art.107. São competências do CMD:

I– criar sistema de acompanhamento e controle deste Plano Diretor e das leis municipais dele decorrentes;

II – colaborar na aplicação e fiscalização deste Plano Diretor e das leis municipais dele decorrentes;

III – propor estudos e alterações de leis relacionadas ao planejamento e desenvolvimento do Município de Bom Jesus;

IV – deliberar sobre empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de EIV para a obtenção de licenças e autorizações do Poder Executivo Municipal;e

V – promover debates, audiências e consultas públicas sempre que julgar conveniente.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS - PB**  
**LEI 599/2018**

Art.108. O CMD será composto por 7 (sete) membros efetivos representantes dos seguintes órgãos e entidades:

I – 2 (dois) representantes do Poder Público Municipal, sendo:

a) 1 (um) representante do Poder Legislativo Municipal; e

b) 1 (um) representante do Poder Executivo Municipal.

II – 1 (um) representante do Conselho Tutelar;

III – 1 (um) representante indicado pelos Conselhos Municipais instituídos e em funcionamento no Município de Bom Jesus;

IV – 1 (um) representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais;

V – 1 (um) representante da Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural/Emater; e

VI – 1 (um) representante do segmento empresarial do Município de Bom Jesus.

§ 1º Os órgãos e entidades previstos nos incisos I a VI deverão indicar 1 (um) representante titular e seu respectivo suplente.

§ 2º O membro suplente substituirá o respectivo membro titular nas hipóteses de impedimento e lhe sucederá nas hipóteses de vacância estabelecidas no regimento interno.

§3º São requisitos para o exercício da função de membro do CMD:

I – ser maior de 18 (dezoito) anos;

II – ser possuidor de reconhecida idoneidade moral; e

III – ser residente ou trabalhar regularmente no Município de Bom Jesus.

§ 4º Os membros do CMD serão nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo do Município de Bom Jesus.

§5º O mandato dos representantes do CMD será de 2(dois) anos, vedada a sua recondução para um mandato imediatamente subsequente.



§ 6º A função de membro do CMD é considerada de relevante interesse público e não remunerada.

§7º O Chefe do Poder Executivo Municipal deverá designar profissional habilitado para prestar assessoramento jurídico aos membros do CMD.

Art.109. A primeira reunião ordinária do CMD do Município de Bom Jesus, destinada à sua instalação, ocorrerá no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação de edital de convocação pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. O edital de convocação para a primeira reunião ordinária do CMD deverá ser publicado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

Art.110.O CMD será gerido por uma Diretoria composta por 1 (um) Presidente, 1 (um) Vice-Presidente e 2 (dois) Secretários, com mandato de 2 (dois) anos.

§1º Os ocupantes das funções de direção do CMD serão eleitos por maioria absoluta pelos Conselheiros Titulares.

§ 2º A eleição e posse para o preenchimento das funções mencionadas no *caput* serão realizadas na data da reunião ordinária de instalação.

Art.111. As normas de organização e funcionamento do CMD do Município de Bom Jesus serão definidas no seu regimento interno.

§ 1º A proposta de regimento interno do CMD deverá ser elaborada no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data de realização da reunião ordinária de instalação.

§ 2º O regimento interno do CMD será aprovado por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da entrega da proposta final de regimento interno pelo Presidente do CMD.

Art.112. O Poder Executivo Municipal, por meio dos órgãos competentes da Administração Direta, disponibilizará ao CMD os recursos administrativos e financeiros necessários para o cumprimento de suas atribuições.

## CAPÍTULO II



## DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 113. Para garantir a gestão democrática no Município de Bom Jesus, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – debates;

II – consultas públicas;

III – audiências públicas;

IV – conferências;

V – órgãos colegiados de política urbana; e

VI = iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§ 1º Para a realização dos eventos previstos nos incisos I a IV do *caput*, o Poder Executivo Municipal publicará, por meio de edital, ato de convocação dos membros da comunidade do Município de Bom Jesus estabelecendo a pauta a ser discutida, data, horário e local para a realização do evento.

§ 2º A documentação relativa à pauta a ser discutida no evento deverá ser disponibilizada ao público em geral com antecedência de, no mínimo, 7 (sete) dias em relação à data de realização do evento, no local de sua realização ou na sede da Prefeitura Municipal, conforme definido no edital, bem como no sítio eletrônico do Município de Bom Jesus na rede mundial de computadores.

Art. 114. O Poder Público Municipal deliberará, de forma fundamentada, sobre as propostas apresentadas pelos membros da comunidade nos eventos participativos, promovendo a ampla e irrestrita publicidade sobre as decisões adotadas, inclusive no sítio eletrônico do Município de Bom Jesus na rede mundial de computadores.

Parágrafo único. A deliberação pelo Poder Público Municipal prevista no *caput* ficará dispensada nas hipóteses em que a decisão seja de competência de órgão colegiado ou quando, em virtude da natureza das discussões, não houver ato deliberatório.

Art. 115. O Poder Público Municipal realizará audiências públicas nas seguintes hipóteses, entre outras:





I – elaboração e revisão do Plano Diretor Municipal;

II – elaboração de planos, programas, ações e projetos de lei que disponham sobre políticas públicas relacionadas ao planejamento e desenvolvimento do Município de Bom Jesus; e

III – elaboração das leis orçamentárias.

Parágrafo único. A promoção de audiências públicas, bem como de debates e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual será condição obrigatória para a aprovação dos mesmos pela Câmara Municipal.

Art. 116. Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos necessários à realização dos eventos previstos nos incisos I a IV do *caput* do art. 113 desta Lei Complementar.

Art. 117. O Poder Executivo Municipal, por meio dos órgãos competentes da Administração Direta, disponibilizará os recursos administrativos e financeiros necessários para a realização dos eventos previstos nos incisos I a IV do *caput* do art. 113 desta Lei Complementar.

## TÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 118. Em observância ao disposto nos incisos III e VI do § 4º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257/2001, os Poderes Executivo e Legislativo Municipais deverão garantir à população do Município de Bom Jesus o acesso e a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos na elaboração, aprovação e implementação do Plano Diretor.

Art. 119. O Poder Público do Município de Bom Jesus deverá, nos termos do disposto no subitem 14.4 do Anexo 10 desta Lei Complementar, priorizar a elaboração e aprovação de legislação municipal de ordenamento territorial, bem como a revisão da legislação municipal relacionada com o planejamento e desenvolvimento do Município, em especial:

I – Código de Obras;

II – Código de Posturas;

III – Código Ambiental;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS - PB**  
**LEI 599/2018**

IV – Lei Específica de Zona de Interesse Social;

V – Lei Específica de Zona de Interesse Especial;

VI – Lei de Zoneamento Agrícola;

VII – Lei de Zoneamento Ecológico Econômico;

VIII – Lei de Zoneamento ou Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

IX – Lei de Tombamento ou Proteção de Patrimônio;

X – Lei de criação do Perímetro Urbano da Vila de São José;

XI – Plano Plurianual;

XII – Código Tributário Municipal;

XIII – Lei que disciplina o Poder de Polícia Municipal; e

XIV – Lei Municipal nº 376/2008 – Lei de criação do “Parque Municipal Melquíades Batista de Freitas”.

§ 1º Os projetos de lei relacionados aos temas previstos nos incisos XI, XII, XIII e XIV do *caput* deverão atualizar a legislação municipal vigente em virtude da aprovação desta Lei Complementar.

§ 2º A elaboração do projeto de lei relacionado ao tema previsto no inciso XIV fica condicionada à observância do disposto na Lei Federal nº 9.985/2000, no Decreto nº 4.340/2002 e nas demais legislações pertinentes.

Art.120.Os projetos de lei referentes aos temas previstos nos incisos IV, IX, X e XIV do art. 119 deverão ser elaborados pelo Poder Executivo Municipal no prazo máximo de 8 (oito) meses, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O Poder Legislativo Municipal deverá apreciar e deliberar sobre os projetos de lei previstos no art. 119 no prazo máximo de 3 (três) meses, contados a partir da entrega dos respectivos projetos pelo Poder Executivo Municipal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS - PB**  
**LEI 599/2018**

Art. 121. Os projetos de lei referentes à legislação citada nos incisos I, II, III, V, VI, VII, VIII, XII e XIII do art. 119 deverão ser elaborados pelo Poder Executivo Municipal no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O Poder Legislativo Municipal deverá apreciar e deliberar sobre os projetos de lei previstos no art. 119 no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados a partir da entrega dos respectivos projetos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 122. Fica vedada a acumulação de potencial construtivo adquirido por meio de diferentes instrumentos de política territorial.

Art. 123. O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual deverão incorporar as ações estratégicas constantes no art. 6º desta Lei e os programas e ações previstos nos Anexos I a 10.

Art. 124. O Plano Diretor Participativo do Município de Bom Jesus deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados a partir de sua entrada em vigor.

Art. 125. O Plano Diretor Participativo do Município de Bom Jesus deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados a partir de sua entrada em vigor.

§ 1º A revisão do Plano Diretor Participativo observará as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257/2001 e na legislação pertinente.

§ 2º A realização da revisão do Plano Diretor Participativo em prazo inferior ao previsto no *caput* ficará condicionada, nos termos do inciso III do art. 107 desta Lei Complementar, à verificação pelo CMD quanto à existência de relevantes fatos de natureza ambiental, social ou econômica.

§ 3º A revisão do Plano Diretor Participativo ficará condicionada ao pronunciamento do CMD e será detalhada em ato fundamentado do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 126. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BOM JESUS – PB, em 13 de Setembro de 2018.

  
**Roberto Bandeira de Melo Barbosa**

Prefeito Municipal