



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

LEI Nº 3620/2008

**EMENTA:** Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Garanhuns, instrumento da política urbana e ambiental, e dá outras providências.

### O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GARANHUNS,

Faço saber que a Câmara dos Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

#### Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** O Plano Diretor Participativo do Município de Garanhuns é um instrumento da política urbana e ambiental que orienta a ação dos agentes públicos e privados na produção e gestão do território municipal.

**Art. 2º.** O Plano Diretor 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.

#### Capítulo II PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

**Art. 3º.** São princípios do Plano Diretor Participativo do Município de Garanhuns:

- I - a Função Regional do Município de Garanhuns;
- II - a Sustentabilidade do Território;
- III - a Função Social da Propriedade Urbana; e
- IV - a Gestão Participativa

#### Seção I Da Função Regional do Município

**Art. 4º.** O Princípio da Função Regional do Município de Garanhuns é referência norteadora para o Plano Diretor, reconhecendo-se o Município como marco referencial de liderança no contexto do desenvolvimento regional e o relevante papel que desempenha nesse espaço geográfico, considerando:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

I - a condição de território de preservação de mananciais estratégicos para assegurar a qualidade de vida e a sobrevivência do conjunto de municípios da Microrregião do Agreste Meridional; e

II - a condição de pólo catalisador dos setores primário, secundário e terciário da economia regional.

**Art. 5º.** Constituem diretrizes para o cumprimento do Princípio da Função Regional do Município de Garanhuns promover:

I - o fortalecimento institucional do Município para assumir o protagonismo na integração da Microrregião do Agreste Meridional; e

II - a implementação de políticas urbanas e ambientais de impacto regional.

**Art. 6º.** São objetivos para o cumprimento do Princípio da Função Regional do Município de Garanhuns:

I - promover canais de discussão e ações cooperadas entre o município de Garanhuns e os municípios do Agreste Meridional;

II - firmar parceria com o Governo Federal, Estadual e Municípios do Agreste Meridional visando:

a) ampliar as infra-estruturas, os equipamentos e serviços de abrangência regional, compreendendo:

1. circulação e transporte;
2. saneamento ambiental;
3. comunicações;
4. distribuição de bens e serviços; e
5. saúde, educação e segurança.

b) proteger os recursos hídricos e os maciços vegetais, compreendendo:

1. as nascentes e corpos d'água que compõem as bacias dos rios Mundaú e Canhoto; e
2. a implementação do Parque do Inhumas;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

c) redefinir os limites municipais, ou estabelecer um modelo compartilhado de gestão, com os municípios confrontantes à Garanhuns, sobretudo considerando-se a expansão urbana.

### Seção II Da Sustentabilidade do Território

**Art. 7º.** O Princípio da Sustentabilidade do Território é referência na implementação do Plano Diretor, sendo entendido como o compromisso com a implementação de um padrão de desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado, economicamente viável e culturalmente diversificado, orientado para assegurar a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

**Parágrafo único:** A dimensão ambiental deve servir de suporte e referencial para todas as questões a serem tratadas na implementação do Plano Diretor Participativo do Município de Garanhuns, com vistas a nortear as proposições das demais áreas de atuação, considerando a necessidade:

- a) de proteção dos recursos naturais e das paisagens notáveis;
- b) da recuperação de áreas degradadas;
- c) da adoção de formas sustentáveis de parcelamento, uso e ocupação do solo; e
- d) da utilização direta e indireta dos recursos naturais.

**Art. 8º.** Constitui diretriz para a aplicação do Princípio da Sustentabilidade do Território promover a implementação de políticas urbanas e ambientais, de âmbito local, estruturadas em 3 eixos:

- I - a Política de preservação, recuperação e conservação urbana e ambiental;
- II - a Política de mobilidade e acessibilidade; e
- III - a Política de urbanização, habitação e regularização fundiária.

### Subseção I Da Política de Preservação, Recuperação e Conservação Urbana e Ambiental

**Art. 9º.** A Política de Preservação, Recuperação e Conservação Urbana e Ambiental abrange as três regiões climáticas do Município: Semi-árido, Brejo de Altitude e área de transição para Mata Atlântica;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

**Art. 10.** Para a execução da política de preservação, recuperação e conservação urbana e ambiental o Poder Público Municipal deverá implementar:

- I. o Macrozoneamento organizado entre Zona Urbana e Zona Rural;
- II. o Programa de Preservação, Recuperação e Conservação do Ambiente Natural; e
- III. o Programa de Preservação, Recuperação e Conservação do Ambiente Construído;

**Art. 11.** Para a implementação do Programa de Preservação, Recuperação e Conservação do Ambiente Natural, o poder público municipal deverá criar o Sistema Municipal de Unidades de Conservação (SMUC), incorporando as diretrizes dadas pela lei 9.985/00 que regulamenta o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), com os objetivos de:

I. delimitar as áreas urbanizáveis e as áreas de proteção através da criação de Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Unidades de Conservação de Uso Sustentável.

a) As Unidades de Conservação de Proteção Integral, de acordo com o Art. 2º da Lei Federal 4.771/65 e com o art. 44 desta lei são classificadas como:

1. Estação Ecológica;
2. Reserva Biológica;
3. Parque Municipal;
4. Monumento Natural; e
5. Refúgio de Vida Silvestre.

b) As Unidades de Conservação de Uso Sustentável compreendem as áreas sujeitas ao uso controlado de atividades de produção rural e as demais áreas que requeiram a elaboração de planos de manejo e serão classificadas como:

1. Área de Proteção Ambiental;
2. Área de Relevante Interesse Ecológico;
3. Floresta Municipal;
4. Reserva Extrativista;
5. Reserva de Fauna;
6. Reserva de Desenvolvimento Sustentável; e
7. Reserva Particular do Patrimônio Natural.

II. elaborar e implementar o plano de manejo para a recuperação e conservação das bacias dos rios Mundaú e Canhoto;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

III. estabelecer Zonas de Transição entre as unidades de proteção integral para promover o reflorestamento e estabelecer corredores ecológicos;

IV. implementar Parques Municipais no entorno dos principais reservatórios, existentes e projetados; e

V. elaborar e implementar plano de manejo para a recuperação ambiental nas zonas urbanas, compreendendo:

- a) delimitar perímetro e setores de proteção;
- b) proteger e recuperar as encostas e as nascentes;
- c) executar a retirada das ocupações irregulares e de risco; e
- d) implementar Parques Municipais nas áreas recuperadas.

**Parágrafo único.** O poder público municipal poderá instituir novas Unidades de Conservação por meio de lei.

**Art. 12.** São objetivos do Programa de Preservação, Recuperação e Conservação do Ambiente Construído:

I - estabelecer normas e procedimentos para preservar e conservar os conjuntos históricos característicos dos ciclos do café e do algodão, compreendendo:

- a) realizar cadastramento das propriedades;
- b) identificar elementos preserváveis da arquitetura, da paisagem, do sítio e das atividades; e
- c) delimitar os perímetros de preservação;

II - estabelecer normas e procedimentos para preservar e conservar as áreas de assentamentos quilombolas, compreendendo:

- a) realizar cadastramento das propriedades e promover a regularização fundiária;
- b) identificar elementos preserváveis da arquitetura, da paisagem, do sítio e da produção; e
- c) delimitar os perímetros de preservação

III - delimitar as áreas de transição entre os espaços urbano e rural, definindo parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo que conservem as características morfológicas e ambientais dos sítios remanescentes no atual perímetro urbano da sede;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

IV - estabelecer normas e procedimentos para preservar e conservar as características morfológicas e tipológicas dos conjuntos e imóveis de interesse histórico, paisagístico e ambiental, compreendendo:

- a) delimitar as áreas de interesse histórico, paisagístico e ambiental no distrito sede, identificando:
  - 1. o conjunto formado pelo núcleo de origem e primeiras expansões em seu entorno;
  - 2. os imóveis isolados de relevância histórica e ambiental; e
  - 3. os elementos naturais e espaços públicos de referência da paisagem, notadamente as nascentes, vales e topos das colinas;
- b) delimitar, na sede, a área urbanizada através de marcos visíveis com a implementação de vias, praças, mirantes e passeios;
- c) delimitar o perímetro de preservação e conservação para proteger as características morfológicas e tipológicas dos conjuntos edificados dos distritos de Iratama, Miracica e São Pedro; e
- d) instituir o Cadastro de Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Ambiental.

**Parágrafo único.** O poder público municipal poderá instituir novos Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Ambiental por meio de lei.

**Art. 13.** Para a implementação de ações estratégicas visando a promoção da melhoria das condições de qualidade ambiental, fica definido o Projeto Especial de Implementação de Parques Municipais e Equipamentos de Lazer, compreendendo:

- a) Projeto de macro-drenagem;
- b) Projeto de recuperação de encostas compreendendo a relocação de populações situadas em áreas de risco ou de proteção integral;
- c) Projeto de implementação de Parques Municipais nas nascentes e suas micro-bacias comprometidas pela expansão urbana; e
- d) Projeto de Tratamento das bordas de tabuleiro ou encosta do Perímetro Urbano e Tratamento dos Topos de Colinas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

### Subseção II Da Política de Mobilidade e Acessibilidade

**Art. 14.** Para a execução da política de mobilidade e acessibilidade o poder municipal deverá implementar o Programa Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, com os objetivos de:

I - ampliar, complementar e conservar a rede municipal de estradas vicinais para elevar o padrão de integração entre os assentamentos urbanos e rurais e favorecer a circulação de bens e serviços, assegurando ações para:

- a) implantar passagens adequadas sobre cursos d'água como pontes e bueiros;
- b) recuperar e pavimentar a segunda via de acesso a Iratama para favorecer a integração das comunidades quilombolas; e
- c) recuperar e pavimentar as principais estradas vicinais de acesso aos distritos de São Pedro e Miracica.

II - ampliar, complementar e conservar a rede viária urbana na sede municipal, compreendendo ações para:

- a) implementar vias locais nas margens das rodovias;
- b) integrar a malha urbana com a complementação de anéis de circulação;
- c) complementar via perimetral de contorno; e
- d) implementar ciclofaixas.

III - regulamentar e implementar o sistema de transporte público municipal, compreendendo ações para:

- a) definir linhas e modalidades de serviços públicos de transporte;
- b) implementar sistema de linhas circulares que conectem diretamente os bairros;
- c) definir e normatizar o padrão dos serviços públicos de transporte; e
- d) ampliar e distribuir adequadamente, em articulação ao uso e ocupação do solo, os pontos de parada do transporte público nas áreas urbanas e rurais, privilegiando a instalação de terminais e pontos de embarque em áreas que concentrem equipamentos e espaços públicos, atividades de comércio e serviços.



# Câmara Municipal de Garanhuns

*Casa Raimundo de Moraes*

- b) Projeto de Implementação de vias locais nas margens das rodovias;
- c) Projeto de Integração da malha urbana com a complementação de anéis de circulação

II - ampliação, complementação e conservação da rede municipal de estradas vicinais, compreendendo:

- a) Projeto de recuperação e pavimentação da segunda via de acesso a Iratama para favorecer a integração das comunidades quilombolas; e
- b) Projeto de recuperação e pavimentação das principais estradas vicinais de acesso aos distritos de São Pedro e Miracica. ,

III – Criação da Escola de Trânsito Municipal, com o objetivo de:

- a) implementar atividades que visem amplitude e conhecimento geral sobre trânsito;
- b) formar e capacitar permanente de agentes (educadores e profissionais da área);
- c) envolver a sociedade na resolução dos problemas adquiridos no uso contínuo do uso da malha viária.

### **Subseção III Da Política de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária**

**Art. 17.** Para a execução da política de urbanização, habitação e regularização fundiária, o poder público municipal deverá implementar o Programa de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária, tendo como objetivos:

- I- promover o acesso à terra urbana e rural, por meio:
  - a) da regularização fundiária;
  - b) de projetos de melhorias habitacionais;
  - c) da implementação de equipamentos públicos;
  - d) da urbanização de áreas precárias, desde que não sejam em áreas de risco;
  - e) da redução das situações de risco;
  - f) da identificação e delimitação de áreas para programas de habitação social; e
  - g) da implementação de infra-estrutura de saneamento ambiental, compreendendo:
    1. a pavimentação e a drenagem urbana;
    2. o abastecimento d'água;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

- a) implementar atividades que visem amplitude e conhecimento geral sobre trânsito;
- b) formar e capacitar permanente de agentes (educadores e profissionais da área);
- c) envolver a sociedade na resolução dos problemas adquiridos no uso contínuo do uso da malha viária.

### Subseção III

#### Da Política de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária

**Art. 17.** Para a execução da política de urbanização, habitação e regularização fundiária, o poder público municipal deverá implementar o Programa de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária, tendo como objetivos:

I - promover o acesso à terra urbana e rural, por meio:

- a) da regularização fundiária;
- b) de projetos de melhorias habitacionais;
- c) da implementação de equipamentos públicos;
- d) da urbanização de áreas precárias, desde que não sejam em áreas de risco;
- e) da redução das situações de risco;
- f) da identificação e delimitação de áreas para programas de habitação social; e
- g) da implementação de infra-estrutura de saneamento ambiental, compreendendo:
  - 1. a pavimentação e a drenagem urbana;
  - 2. o abastecimento d'água;
  - 3. a coleta e o tratamento de esgoto; e
  - 4. a coleta e o tratamento de resíduos sólidos;

II - delimitar perímetro e elaborar plano específico para as áreas urbanas dos distritos de São Pedro, Miracica e Iratama, compreendendo:

- a) a atualização cartográfica;
- b) a delimitação da área de preservação do núcleo de origem; e



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

c) a delimitação das áreas de expansão;

III - implementar ações de macrodrenagem na sede, compreendendo a recuperação:

a) das áreas afetadas por voçorocas; e

b) das áreas afetadas por outros processos erosivos;

IV - implementar ações que estabeleçam a equilibrada distribuição dos espaços e equipamentos públicos de saúde, educação, cultura, lazer e esportes;

V - implementar ações que favoreçam o acesso ao trabalho e à renda, compreendendo:

a) o fortalecimento e a preservação do centro da sede como área específica para o comércio varejista de maior porte; e

b) o fortalecimento dos centros dos bairros e dos distritos com a oferta de áreas adequadas para o comércio local, feiras, carga e descarga, paradas de ônibus e espaços de lazer;

VI - promover a requalificação de áreas urbanas ociosas ou subutilizadas, compreendendo:

a) a alteração das condições de parcelamento, uso e ocupação do solo dos bairros Magano, Severiano de Moraes Filho e Novo Heliópolis;

b) o incentivo à ocupação dos loteamentos existentes e regularizados; e

c) a definição de um padrão de parcelamento, uso e ocupação do solo para as áreas ociosas, subutilizadas e de expansão urbana, baseado na diversidade de densidades construtivas;

VII - regular as atividades incômodas e os empreendimentos de impacto.

**Art. 18.** Para regulamentar a prestação de serviços públicos de saneamento, o poder público municipal deverá instituir o Programa Setorial de Saneamento Ambiental, contemplando:

I - a regulamentação dos serviços de abastecimento d'água e esgotamento sanitário;

II - a regulamentação dos serviços de coleta e tratamento de resíduos sólidos.

**Parágrafo único.** O Programa Setorial de Saneamento Ambiental definirá:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

- I - os padrões desejados dos serviços;
- II - as metas para a universalização dos serviços;
- III - a modelagem financeira e tarifária;
- IV - a revisão do contrato de concessão ou do modelo de prestação dos serviços.

### Seção III Da Função Social da Propriedade Urbana

**Art. 19.** A propriedade urbana, no Município de Garanhuns, cumpre sua função social quando utilizada como suporte para atividades de interesse da coletividade, compreendendo proporcionar ao cidadão o acesso à moradia, ao ambiente saudável e à oportunidade de trabalho e renda.

**Art. 20.** Constitui diretriz para a efetivação do princípio da função social da propriedade urbana promover a instrumentalização da política urbana e ambiental para a utilização correta e justa da propriedade urbana, compreendendo:

- I - o combate à retenção especulativa da terra;
- II - a promoção da política de urbanização, habitação e de regularização fundiária;
- III - o desenvolvimento de atividades econômicas geradoras de trabalho, emprego e renda; e
- IV - a proteção do patrimônio ambiental, histórico, cultural e paisagístico.

**Art. 21.** São objetivos para se promover a função social da propriedade urbana:

I - implementar instrumentos urbanísticos e jurídicos de restrição ao uso especulativo da propriedade urbana vazia ou subutilizada, compreendendo:

- a) o parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- b) o imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo;
- c) a desapropriação com títulos da dívida pública;

II - implementar instrumentos de redistribuição da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos ou consorciados, por meio da utilização da outorga onerosa do direito de construir;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

III - implementar instrumentos de acesso ao solo urbano e de regularização fundiária, compreendendo:

- a) instituir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para integrar à estrutura urbana os assentamentos de baixa renda, que sejam objeto de regularização urbanística e jurídico-fundiária, de implementação de infra-estrutura de saneamento ambiental e provisão de habitação de interesse social;
- b) instituir o Direito de Preempção;
- c) promover a regularização fundiária através da Concessão do Direito Real de Uso (CDRU);
- d) promover a regularização fundiária através da Usucapião; e
- e) instituir a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;

IV - implementar instrumentos urbanísticos e jurídicos que propiciem a parceria entre as esferas pública e privada, compreendendo:

- a) o Direito de Superfície;
- b) o Consócio Imobiliário; e
- c) as Operações Urbanas Consorciadas;

V - adequar o zoneamento a padrões de uso e ocupação do solo sustentáveis que conservem e valorizem os aspectos naturais e paisagísticos, compreendendo:

- a) instituir zonas urbanas de acordo com as densidades construtivas predominantes e o interesse de proteção paisagística, histórica, ambiental e social;
- b) definir regras para o parcelamento urbano baseadas na diversificação de densidades construtivas; e
- c) indicar os instrumentos aplicáveis a cada zona para viabilizar a implementação da política urbana e ambiental.

### Seção IV Da Gestão Participativa

**Art. 22.** O princípio da gestão participativa é entendido como o efetivo compartilhamento entre o poder público e a sociedade civil das ações de formulação, implementação e controle da política de desenvolvimento urbano e ambiental.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

**Art. 23.** São diretrizes para a implementação da gestão participativa:

I - a instituição de um modelo de gestão participativa, envolvendo todos os setores da sociedade no processo de formulação, implementação, controle da política urbana e ambiental;

II - a divulgação e promoção do acesso às informações municipais de forma plena a todo e qualquer cidadão.

**Art. 24.** Constituem objetivos para a gestão participativa:

I - mobilizar e estimular a sociedade na consolidação e ampliação de espaços de diálogo e participação na gestão da política urbana e ambiental do município, compreendendo:

a) fortalecer a atuação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA;

b) instituir o Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR), de caráter deliberativo, composto pelas Câmaras Setoriais de:

1. Política de Preservação, Recuperação e Conservação Urbana;

2. Política de Mobilidade e Acessibilidade; e

3. Política de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária;

c) instituir uma Comissão de Urbanização e Legalização da Posse da Terra (COMUL) para cada Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), como instância de gestão compartilhada entre o poder público e a as comunidades, com caráter consultivo;

II - instituir mecanismos de gestão e controle urbano e ambiental, compreendendo:

a) implementar um Sistema de Informações Urbanas e Ambientais, integrado ao Sistema Municipal de Informações para o Planejamento e orientado para a construção de um cadastro multifinalitário, com o propósito de:

1. atualizar os bancos de dados e a cartografia municipal;

2. integrar os bancos de dados e sistemas de informação entre secretarias; e

3. criar um sistema de interface de usuários para propiciar o acesso amplo e irrestrito da população às informações.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

- b) instrumentalizar e fortalecer a estrutura municipal responsável pela gestão do Meio Ambiente para exercer a fiscalização, o poder de polícia e o licenciamento ambiental.

III - instituir os mecanismos de fomento à política urbana e ambiental, compreendendo:

- a) manter e ampliar as atribuições do Fundo Municipal de Meio Ambiente; e
- b) instituir o Fundo Municipal Habitação de Interesse Social para integrar o Município ao Sistema Nacional de habitação de Interesse Social – SNHIS.

### Subseção I

#### Do Conselho Municipal de Política Urbana

**Art. 25.** Fica criado, no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento de Garanhuns, o Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR), o qual exercerá suas atribuições juntamente com o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA)

**Parágrafo único:** O COMPUR é um órgão colegiado, consultivo de assessoramento ao Poder Executivo Municipal e deliberativo no âmbito de sua competência, sobre a Política de Desenvolvimento Urbano do Município.

**Art. 26.** Ao Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR compete:

I – propor a formulação de diretrizes para a política municipal de preservação, recuperação e conservação do ambiente construído, mobilidade, acessibilidade, urbanização, habitação e regularização fundiária,

II – propor normas legais, celebração de convênios, contratos, procedimentos e ações, visando a defesa, conservação, recuperação e melhoria da qualidade de vida dos munícipes, de que trata o inciso anterior, observadas a legislação federal, estadual e municipal pertinente;

III – obter e repassar informações e subsídios técnicos relativos ao desenvolvimento urbano, aos órgãos públicos, entidades públicas e privadas e a comunidade em geral;

IV – atuar no sentido da conscientização pública para o desenvolvimento sustentável, dentro dos princípios que norteiam esta lei, apoiando a promoção de medidas educativas;

V – deliberar sobre as possíveis consequências de projetos e empreendimentos públicos ou privados, requisitando das entidades envolvidas as informações necessárias ao exame da matéria, visando a compatibilização do desenvolvimento econômico com a habitabilidade do território; -



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

VI – receber denúncias feitas pela população, diligenciando no sentido de sua apuração junto aos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis e sugerindo ao poder executivo municipal as providências cabíveis;

VII – opinar nos estudos sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, posturas municipais, zoneamento, reforma agrária e fundiária e das matérias que são objeto de análise especial no âmbito desta lei, visando à adequação a exigências necessárias ao desenvolvimento do município;

VIII – opinar sobre a emissão de alvarás de localização e funcionamento das atividades e empreendimentos de impacto degradadoras do ambiente construído das matérias que são objeto de análise especial no âmbito desta lei;

IX – orientar o Poder Executivo Municipal sobre o exercício do poder de polícia administrativa no que concerne à fiscalização e aos casos de infração à legislação urbanística;

X – deliberar sobre a realização de Audiências Públicas, quando for o caso, visando a ampliação da participação popular, e sua interferência nas políticas públicas de acessibilidade e mobilidade, habitação e regularização fundiária;

XI – propor ao Executivo Municipal a instituição de zonas de interesse social, visando à proteção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, paleontológico, e áreas para a realização de pesquisas básicas e aplicadas do desenvolvimento urbano;

XII – decidir, conjuntamente com o órgão executivo de habitação, sobre a aplicação dos recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação de interesse social;

**Art. 27.** Por força deste Plano Diretor, compete ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, além do que já define a Lei Municipal Nº 3.394/2008 e Regimento Interno:

I – propor ao Executivo Municipal a instituição de unidades de conservação, visando à proteção de sítios de beleza excepcional, mananciais, e áreas representativas de ecossistemas destinados a realização de pesquisas básicas e aplicadas de ecologia;

II - opinar, previamente, sobre os aspectos das políticas, planos e programas governamentais que possam interferir na qualidade ambiental do município;

III - acompanhar permanentemente as atividades degradadoras e poluidoras, de modo a compatibilizá-las com as normas e padrões urbanísticos e ambientais vigentes, denunciando qualquer alteração que promova impacto ambiental ou desequilíbrio ecológico;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

IV - decidir sobre a concessão de licenças ambientais de sua competência e a aplicação de penalidades, de acordo com a legislação ambiental vigente;

V - acompanhar as reuniões das Câmaras do Conselho Estadual do Meio Ambiente em assuntos de interesse do Município.

**Art. 28.** O suporte financeiro, técnico e administrativo indispensável à instalação e ao funcionamento do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR será prestado diretamente pela Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Planejamento.

**Art. 29.** O COMPUR será composto de forma paritária, por representantes do poder público e da sociedade civil organizada, a saber:

I – 12 (doze) representantes do poder público municipal, na seguinte forma:

a) 09 (nove) indicados pelo chefe do poder executivo; e

b) 03 (três) do poder legislativo.

II – 12 (doze) representantes da sociedade civil:

a) 06 (seis) membros de movimentos populares;

b) 03 (três) membros de instituições de ensino e/ou pesquisa;

c) 03 (três) membros de órgãos de representação profissional organizações e/ou membros da sociedade civil, sem fins lucrativos, legalmente constituídas a pelo menos 01 (um) ano, e que tenham como um dos seus objetivos estatutários, desenvolvimento econômico e social, ou apoio as pessoas portadoras de necessidades especiais.

§ 1º. Cada membro do Conselho terá um suplente, pertencente ao mesmo órgão ou entidade que o indicou, este o substituirá em caso de impedimento, ou qualquer ausência.

§ 2º. A função dos membros do COMPUR é considerada serviço de relevante valor social, não sendo os membros do Conselho remunerados.

§ 3º. O mandato dos membros do COMPUR é de 02 (dois) anos, permitida uma recondução.

§ 4º. O não comparecimento a 03 (três) reuniões consecutivas ou a 05 (cinco) alternadas durante 12 (doze) meses, implica na exclusão do membro do COMPUR.

**Art. 30.** O COMPUR é composto pelas seguintes câmaras setoriais:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

- I – câmara de política de preservação, recuperação e conservação urbana - CPU;
- II – câmara de política de mobilidade e acessibilidade - CMA; e
- III – câmara de política de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária - CUHRF;

**Parágrafo único.** As câmaras setoriais serão compostas por membros do COMPUR, e deliberam previamente sobre matérias pertinentes a sua especialidade, remetendo-as para posterior apreciação do Conselho, o qual é a instância final e/ou revisional das decisões.

**Art. 31.** As câmaras setoriais terão a seguinte composição paritária na forma abaixo:

I – do poder público:

- a) 03(três) entre os membros indicados pelo chefe do poder executivo, e
- b) 01(um) dos indicados pelo poder legislativo;

II – da sociedade civil:

- a) 01(um) dos membros indicados pelos órgãos de representação profissional;
- b) 01(um) dos membros indicados por instituições de ensino e/ou pesquisa;
- c) 01(um) dos membros de movimentos populares; e
- d) 01(um) dos membros de organizações da sociedade civil, sem fins lucrativos, legalmente constituídas.

**Parágrafo único.** Será obrigatoriamente membro da Câmara Setorial de política de mobilidade e acessibilidade, representante da sociedade civil de organização de defesa dos direitos dos portadores de necessidades especiais.

**Art. 32.** As sessões do COMPUR serão públicas e os atos deverão ser amplamente divulgados.

**Art. 33.** A instalação do COMPUR e a composição dos seus membros ocorrerão no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de publicação desta Lei.

**Art. 34.** No prazo máximo de trinta dias da publicação desta lei o Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR criará o seu Regimento Interno.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

### Subseção II

#### Dos Mecanismos de Fomento à Política Urbana

**Art. 35.** Esta lei manterá como instrumentos de aplicabilidade da Política Urbana e Ambiental:

V - o Fundo Municipal de Meio Ambiente, de que trata a Lei Municipal nº. 3.444/2006 e alterações contidas neste plano diretor; e

VI - o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHS, o qual tem sua instituição e competências definidas nos dispositivos abaixo relacionados.

**Art. 36.** Fica criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHS, com o objetivo de financiar e garantir a implantação de programas e projetos para regularização fundiária e provisão de moradias, nas modalidades de aquisição, construção, conclusão, ampliação, melhoria e lotes urbanizados, de unidades isoladas ou na forma associativa, para a população de baixa renda do Município, diretamente ou por meio da participação dos recursos do Sistema Financeiro da Habitação, para integrar o Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, bem como do Fundo Estadual de Habitação, ou outro que os substituam ou venham a existir.

**Parágrafo único** – Para consecução dos objetivos que almeja este dispositivo, poderá o FMHS, firmar convênios com associações de moradores, associações civis filantrópicas e sem fins lucrativos, universidades, entidades de classe, cooperativas destinadas à execução e desenvolvimento de projetos relacionados à habitação.

**Art. 37.** Constituem-se em beneficiários do FMHS, pessoas físicas ou famílias residentes no Município, que não detenham imóvel residencial localizado neste e nenhum financiamento por parte do Sistema Financeiro de Habitação, e em nenhum outro local do território nacional, e sejam declarados pela municipalidade como de baixa renda.

§ 1º - Será concedido aos beneficiários atendidos, para os fins objetivados pelo FMHS, subsídio, obedecida a seguinte distribuição:

I – integral destinados ao atendimento de famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos; e

II – parcial de até 70% (setenta por cento), as famílias com renda mensal, maior que 3 (três) e de até 6 (seis) salários mínimos, de forma inversamente proporcional à renda familiar e diretamente proporcional ao número de componentes da família.

§ 2º - Os financiamentos serão concedidos de acordo com normas do Sistema Financeiro de Habitação, as do Fundo Estadual de Habitação e as normas do próprio Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

**Art. 38.** Constituem patrimônio do FMHS, além de suas receitas livres, outros bens imóveis e móveis, inclusive títulos de crédito, adquiridos ou destacados pela Municipalidade para incorporação ao mesmo.

§ 1º. - Para o cumprimento de suas finalidades, o FMHS poderá alienar ou gravar seu patrimônio, inclusive para a outorga de garantia a contratos de mútuos, de que sejam tomadores os beneficiários definidos nesta Lei.

§ 2º. - Além dos previstos no artigo anterior, constituem recursos do Fundo Municipal de Habitação - FMHS:

- I - outros recursos correntes consignados anualmente no orçamento do município;
- II - os provenientes de doações voluntárias ou contribuições de pessoas físicas ou jurídicas;
- III - os provenientes de alienação de bens móveis ou imóveis;
- IV - os provenientes de aplicações financeiras das disponibilidades de caixa do Fundo; e
- V - outros recursos que lhe forem eventualmente destinados.

§ 3º. - A Lei de Diretrizes Orçamentárias, disporá o limite percentual, que a Lei Orçamentária Anual consignará ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, dos créditos do Município, decorrentes dos tributos arrecadados por este e demais transferências.

**Art. 39.** O Conselho Municipal de Política Urbana – CQMPUR, é o órgão gestor, deliberativo, resolutivo, consultivo e fiscalizador, do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHS, que além das atribuições definidas no artigo 26 desta lei, se incumbirá de:

- I - aprovar as diretrizes, estratégias e instrumentos, bem como fixar as prioridades para a aplicação e desenvolvimento do Programa de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária definidas no art. 17 desta lei;
- II - estabelecer as normas de alocação de recursos, dispondo sobre a aplicação de suas disponibilidades;
- III - aprovar as condições de concessão de empréstimos, financiamentos e respectivos retornos, seguros obrigatórios e recursos do Fundo;
- IV - acompanhar, avaliar e propor modificações, às diretrizes e condições operacionais da política municipal de habitação, estabelecendo os instrumentos para seu controle e fiscalização;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

V - propor projetos de Lei relativos à habitação, ao uso do solo urbano e às obras complementares de saneamento, infra-estrutura e equipamentos urbanos relacionados à habitação;

VI - determinar as garantias a serem exigidas dos tomadores de empréstimos, de forma a assegurar a liquidez dos pagamentos, bem como designar o detentor do risco de crédito e suas responsabilidades perante o Fundo;

VII - estabelecer normas para registro e controle das operações com recursos do FMHS;

VIII - deliberar sobre o gerenciamento dos recursos do FMHS;

IX - viabilizar e promover o acesso à habitação, com prioridade para a população de baixa renda implementando, inclusive, política de subsídios; e

X - articular, compatibilizar, fiscalizar e apoiar a atuação das entidades e órgãos que atuam no setor de habitação.

**Art. 40.** A atuação do órgão gestor do FMHS deverá observar os princípios, diretrizes e objetivos da política de urbanização, habitação e regularização fundiária contidas nessa lei.

### Capítulo III , ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art. 41.** Na execução da política urbana e ambiental do Município de Garanhuns deverão ser respeitadas as particularidades dos elementos constituintes do seu território e suas características, considerando-se:

I - a geomorfologia, os recursos hídricos e os maciços vegetais, caracterizados pela presença:

a) das regiões climáticas de:

1. brejo de altitude;
2. semi-árido; e
3. transição para a zona da mata;

b) dos mananciais constituídos pelas nascentes, as matas, os cursos e corpos d'água, com destaque para os rios Mundaú e Canhoto e seus afluentes;

c) as serras ou montes, porpulentas conhecidas por colinas que definem a principal característica geomorfológica da sede municipal;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

II - as formas de ocupação e organização do território constituídas ao longo do tempo, caracterizados pela presença dos seguintes elementos:

- a) o ambiente rural e os ambientes urbanos;
- b) os conjuntos históricos, paisagísticos e ambientais formados pelos imóveis característicos dos ciclos de produção rural no Município, notadamente o ciclo do café e do algodão;
- c) os conjuntos originais de formação do tecido dos núcleos urbanos dos distritos sede, de São Pedro, de Iratama e de Miracica;
- d) as características morfológicas, tipológicas e paisagísticas dos conjuntos que formam a expansão do tecido urbano dos distritos sede, de São Pedro, de Iratama e de Miracica;
- e) as áreas de transição entre os espaços urbano e rural;
- f) as características tipológicas e paisagísticas dos assentamentos quilombolas; e
- g) as características morfológicas, tipológicas e paisagísticas dos vilarejos e sítios rurais;

III - as redes de infra-estrutura, constituídas:

- a) pelos sistemas de saneamento ambiental compreendendo serviços de abastecimento d'água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem urbana, de coleta e tratamento de resíduos sólidos;
- b) pelos sistemas de mobilidade e acessibilidade compreendendo a rede viária e os serviços de transportes que integram o Município e a região do agreste meridional;
- b) redes de acesso e circulação das pessoas e mercadorias;

IV - a distribuição dos espaços públicos, equipamentos urbanos, serviços sociais, demais usos e atividades urbanas, constituídas:

- a) pelos parques municipais, praças e refúgios urbanos;
- b) pelos equipamentos de saúde, de educação e de atendimento público; e
- c) pelas atividades industriais, comerciais e de serviços.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

### Seção I Do Macrozoneamento

**Art. 42.** Para fins da gestão territorial através do planejamento e controle urbano e ambiental, o Município de Garanhuns fica dividido em zona urbana e zona rural, definindo-se:

I - a Zona Rural corresponde as áreas de menor concentração populacional, maior parcela do patrimônio natural do território e onde se desenvolvem predominantemente atividades extrativistas e agropecuárias; e

II - a Zona Urbana corresponde às sedes dos distritos de Garanhuns (distrito sede), de São Pedro, de Miracica e de Iratama, áreas mais densamente povoadas e de concentração de atividades industriais, comerciais e de serviços;

**Art. 43.** Na Zona Rural deverão ser observados como parâmetros mínimos:

I - a gleba mínima de 2 ha (dois hectares);

II - ocupação máxima obedecendo à proporção de uma unidade residencial para cada 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

III - a reserva legal de 20% da área da gleba rural, para fins de conservação ambiental;

IV - a delimitação de Área de Proteção Integral numa faixa de 50 m (cinquenta metros) a partir das margens dos corpos d'água;

V - as demais determinações da legislação Federal, Estadual e Municipal de proteção ambiental.

**Art. 44.** Para Zona Urbana define-se o objetivo de assegurar o uso e ocupação do solo sob padrões desejados de qualidade e equilíbrio urbano e ambiental, devendo-se:

I - reabilitar as áreas que sofreram processos de degradação ambiental e urbana;

II - promover o acesso à terra urbanizada; e

III - implementar instrumentos de planejamento e controle urbano e ambiental;

IV - a delimitação de uma Área de Proteção Integral num raio de 50m (cinquenta metros) de largura ao redor das nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica e, a partir de 30m (trinta metros) das margens dos corpos d'água;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

V – as demais determinações da legislação Federal, Estadual e Municipal de proteção ambiental.

**Art. 45.** Para o ordenamento da Zona Urbana serão utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Zoneamento, com definição de parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;
- II - Parcelamento do Solo;
- III - Operações Urbanas Consorciadas;
- IV - Parcelamento, utilização e edificação compulsória;
- V - Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo;
- VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VII - Consórcio Imobiliário;
- VIII - Direito de Superfície;
- IX - Direito de Preempção;
- X - Concessão do Direito Real de Uso (CDRU);
- XI - Usucapião Especial, nos termos do artigo 183 da Constituição Federal;
- XII - Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XIII - Cadastro de Conjuntos e Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Ambiental;
- XIV - Tombamento;
- XV - Código de Obras;
- XVI - Código de Postura;
- XVII - Código Tributário;
- XVIII - Programas Setoriais, contemplando:
  - a) Saneamento Ambiental;
  - b) Mobilidade e Acessibilidade;
- XVIII - Projetos Especiais;
- XIX - Sistema Municipal de Meio Ambiente (SMMA); e



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

XIX - Demais instrumentos previstos no Capítulo II, artigos 4º a 38 da Lei Federal nº. 10.257 de 28 de março de 2001 (Estatuto da Cidade).

**Parágrafo único.** A indicação dos instrumentos, aplicável conforme o zoneamento encontra-se no Quadro de Parâmetros Urbanísticos constante do Anexo II desta Lei.

**Art. 46.** Na regulamentação da Zona Urbana serão considerados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo;
- II - Testada mínima;
- III - Taxa de Ocupação Máxima;
- IV - Taxa Mínima de Solo Natural;
- V - Gabarito de Altura;
- VI - Coeficiente de Utilização; e
- VII - Afastamentos.

§ 1º. A definição dos valores dos parâmetros urbanísticos, variável conforme o zoneamento encontra-se no Quadro de Parâmetros Urbanísticos constante do Anexo II desta lei.

§ 2º. Em casos excepcionais, destacados no Quadro de Parâmetros Urbanísticos, a definição dos valores dos parâmetros será dada em um procedimento de Análise Especial, realizada pela unidade administrativa responsável pela análise e aprovação de projetos arquitetônicos e urbanísticos, levando em consideração as orientações desta lei e o contexto da unidade de zoneamento.

### Seção II Do Zoneamento

**Art. 47.** Ficam definidas as seguintes divisões territoriais para fins de Zoneamento:

- I - Zona Histórico-Ambiental (ZHA);
- II - Zona de Alta Densidade (ZAD);
- III - Zona de Baixa Densidade (ZBD);
- IV - Zona de Transição (ZT);
- V - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- VI - Setor Especial de Centro (SEC);



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

- VII - Setor de Centro Local (SCL);
- VIII - Eixos de Comércio e Serviços (ECS);
  - a) Eixo Principal de Comercio e Serviços (EPCS);
  - b) Eixo Secundário de Comércio e Serviços (ESCS);
- IX - Setor de Manejo Provisório (SMP);
- X - Setor de Recuperação Ambiental (SRA); e
- XI - Setor de Suporte e Sustentabilidade (SSS).

**Art. 48.** A Zona Histórico-Ambiental (ZHA) compreende a porção do tecido urbano que concentra os monumentos, equipamentos e conjuntos urbanos historicamente significativos, além de imóveis e espaços públicos com considerável arborização e disponibilidade de solo natural, que constituem relevante registro da formação urbana da cidade.

**Parágrafo único.** Constituem as ZHA parte dos bairros de Heliópolis, São José e Santo Antônio, no distrito sede, os núcleos de origem das sedes dos distritos de São Pedro, Miracica e Iratama, assim como os assentamentos das comunidades quilombolas, conforme delimitação expressa no Anexo I desta Lei.

**Art. 49.** Na ZHA deve-se observar o objetivo de preservar e conservar as características ambientais, morfológicas e tipológicas, compreendendo ações no sentido de:

I - preservar os monumentos, equipamentos e conjuntos urbanos historicamente significativos; e

II - preservar os imóveis e espaços públicos com considerável arborização e solo natural;

§ 1º. Será adotado o procedimento de Análise Especial para todas as intervenções arquitetônicas e urbanísticas, bem como autorizações para instalação de atividades na ZHA, considerando:

I - a importância histórica do imóvel;

II - a importância estilística da edificação; e

III - a importância ambiental e paisagística relativa à arborização e ao solo natural do imóvel.

§ 2º. É vedado o desmembramento de lotes nesta zona.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

**Art. 50.** A Zona de Alta Densidade (ZAD) compreende as áreas das últimas fases de expansão urbana, predominantemente ocupadas por padrões médios e populares de parcelamento e edificação residencial. Consistem padrões urbanos que se proliferam, principalmente na sede municipal, com repercussões no modelo de expansão urbana das sedes dos demais distritos de São Pedro, Miracica e Iratama.

**Parágrafo único.** Constitui as ZAD parte dos bairros de São José, Boa Vista, Novo Heliópolis, Jardim Petrópolis, Parque Fênix, assim como os Conjuntos COHAB I, II e III, no distrito sede, além das áreas consolidadas de expansão dos núcleos dos distritos de São Pedro, Miracica e Iratama.

**Art. 51.** Nas ZAD deve-se observar o objetivo de preservar e conservar as características ambientais, morfológicas e tipológicas, compreendendo ações no sentido de:

I - priorizar essas áreas como objeto de implementação de infra-estrutura de saneamento ambiental e provisão de habitação de interesse social;

II - incentivar a ocupação das áreas vazias ou subutilizadas, já parceladas ou passíveis de parcelamento;

III - implementar um padrão de ocupação que amenize a densidade construtiva;

IV - melhorar a qualidade e ampliar a oferta de espaços e equipamentos públicos; e

V - elaborar cartografia com mapeamento das ZAD nos distritos para subsidiar a delimitação do perímetro urbano.

**Art. 52.** Para realização de loteamentos na ZAD, devem ser observadas as seguintes condições:

I - a proporção máxima da área destinada a lotes será de 60% (sessenta por cento) em relação à gleba, sendo destinados:

a) 50% (cinquenta por cento) desta área para lotes de alta densidade construtiva com lote mínimo de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados);

b) 25% (vinte e cinco por cento) para lotes de média densidade com lote mínimo de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados); e

c) 25% (vinte e cinco por cento) para lotes de baixa densidade com lote mínimo de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

II - a proporção da área definida para uso público será de 40% (quarenta por cento) em relação à gleba, sendo destinados:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

- a) 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- b) 10% (dez por cento) para áreas verdes; e
- c) 10% (dez por cento) para equipamentos urbanos.

**Parágrafo único.** Serão repassados ao poder público municipal, a título de outorga onerosa, 10% dos lotes de alta densidade para destinação a programas de habitação de interesse social.

**Art. 53.** A Zona de Baixa Densidade (ZBD) compreende as áreas das primeiras fases de expansão urbana da sede municipal, predominantemente ocupadas por padrões elevados de parcelamento e edificação residencial de baixa taxa de ocupação, com a presença de equipamentos urbanos de saúde e educação de âmbito regional.

**Parágrafo único.** Constitui a ZBD uma parte dos bairros de Heliópolis e de Aloísio Pinto.

**Art. 54.** Para a ZBD considera-se o objetivo de preservar e conservar as características ambientais, morfológicas e tipológicas.

**Art. 55.** A Zona de Transição (ZT) compreende as áreas de ocupação ainda rarefeita, configurando-se como área de transição entre o urbano e o rural, predominantemente parceladas em grandes lotes ou glebas, com incidência de atividades industriais, de armazenagem e logística ou comércio atacadista.

**Parágrafo único.** Constitui a ZT parte dos bairros de Magano, Boa Vista, Severiano de Moraes Filho, Novo Heliópolis e Comunidade do Parque Fênix.

**Art. 56.** Constitui objetivo para a ZT preservar e conservar as características ambientais, compreendendo ações no sentido de:

I - implementar um padrão urbano de transição entre o ambiente urbano e o ambiente rural;

II - conter o seu processo de expansão, por meio de índices inibidores do adensamento da ocupação; e

III - implementar vias de contorno ao núcleo urbano.

**Art. 57.** Para realização de loteamentos na ZT, devem ser observadas as seguintes condições:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

I - a proporção máxima da área destinada a lotes será de 70% (setenta por cento) em relação à gleba;

II - a proporção da área definida para uso público será de 30% (trinta por cento) em relação à gleba, sendo destinados:

- d) 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- e) 5% (cinco por cento) para áreas verdes; e
- c) 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos.

**Art. 58.** As Zonas Especiais de Interesse Social são assentamentos ocupados por população de baixa renda, de origem não planejada ou aqueles estabelecidos sobre loteamentos irregulares, carentes de infra-estrutura e de condições apropriadas de habitação.

§ 1º. Estão delimitadas ZEIS nas localidades de Liberdade, Barreira do Inferno, Dom Thiago, Magano, Várzea e Parque Fênix;

§ 2º. O poder público municipal poderá definir novas ZEIS por meio de lei específica, amparada em estudos urbanísticos que comprovem a viabilidade da consolidação de assentamentos irregulares.

**Art. 59.** A ZEIS tem como objetivo integrar à estrutura urbana os assentamentos de baixa renda que sejam objeto de:

- I - regularização urbanística e fundiária;
- II - implementação de infra-estrutura de saneamento ambiental; ou
- III - implementação de habitação de interesse social.

**Art. 60.** Deverá ser criado o Cadastro das ZEIS e das áreas pobres, a ser implementado, mantido e atualizado pelo poder público municipal, contendo no mínimo:

- I - o número de famílias e perfil sócio-econômico dos moradores;
- II - o número de domicílios e estado de conservação das habitações;
- III - a caracterização da infra-estrutura; e
- IV - o levantamento fundiário.

**Art. 61.** Para cada ZEIS será realizado um Plano Urbanístico específico, contendo no mínimo:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

I - diretrizes e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - indicação de projetos com as intervenções necessárias à regularização urbanística - parcelamento, mobilidade e acessibilidade;

III - instrumentos e procedimentos adequados para a regularização jurídico-fundiária; e

IV - o número de relocações e os imóveis com solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado necessários para o reassentamento das famílias.

§ 1º. Nas áreas de risco, envolvendo ocupação de encostas ou de áreas alagáveis, a delimitação dos espaços passíveis de serem ocupados de forma segura, restringindo a ocupação nas áreas onde o risco não puder ser mitigado, interditando-as ou utilizando-as, preferencialmente, como áreas de uso comum.

§ 2º. Lotes inferiores a 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) obterão a regularização fundiária, considerando-se a relocação para lotes de 125,00 m<sup>2</sup>, quando da implementação do Plano Urbanístico;

§ 3º. Lotes maiores que 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) serão objeto de desmembramento.

**Art. 62.** O Setor Especial de Centro (SEC) compreende a área de origem do centro urbano da sede municipal, inserida na Zona Histórico-Ambiental, ocupada predominantemente por atividade de comércio e serviços.

**Art. 63.** A delimitação do SEC tem como objetivo preservar e conservar a ambiência e a função de centro principal de comércio e de serviços, compreendendo ações no sentido de:

I - ordenar as atividades de comércio, serviços cultura e lazer.

II - organizar os sistemas de mobilidade e acessibilidade com priorização do transporte coletivo e do pedestre;

III - eliminar obstáculos decorrentes da ocupação irregular de passeios;

IV - ampliar a oferta de espaços, equipamentos públicos e vagas de estacionamento;

V - preservar imóveis e conjuntos de interesse histórico-ambiental; e

VI - incentivar o uso habitacional.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

§ 4º. Para a implementação de ações estratégicas visando a promoção da melhoria da qualidade do Setor Especial de Centro, o poder público municipal deverá elaborar o Projeto Especial de Requalificação dos Centros Locais, constituindo-se no projeto de adequação das praças e entornos às normas de acessibilidade, de provisão de espaços de feiras, carga e descarga e mobiliário urbano.

**Art. 66.** A definição de Eixo Principal de Comércio e Serviços (EP) compreende as faixas de terras lindeiras às vias primárias (rodovias), onde se concentram atividades de comércio e serviços vinculados à infra-estrutura rodoviária.

**Parágrafo único:** os EP estão definidos ao longo das faixas de domínio das BR-423 e BR-424.

**Art. 67.** A delimitação dos EP tem como objetivo preservar a faixa de domínio e impedir o avanço das ocupações sobre as rodovias, compreendendo ações no sentido de:

I - ordenar as atividades de comércio e serviços incentivando a implantação de atividades de apoio rodoviário ou que dependam da rodovia para o transporte de cargas evitando o fluxo de veículos pesados no interior da malha urbana; e

II - organizar os sistemas de mobilidade e acessibilidade implementando vias locais ao longo das faixas de domínio das rodovias, dotadas de passeio de pedestres, passarelas, ciclovias, arborização e áreas de estacionamento.

§ 1º. Será sempre adotado procedimento de Análise Especial para orientar as intervenções arquitetônicas no eixo, considerando-se a importância histórica ou estilística do imóvel em si e sua relação com o conjunto de entorno;

§ 2º. Para a realização dos objetivos serão estimuladas parcerias entre a iniciativa privada e o poder público para viabilizar Operações Urbanas Consorciadas;

§ 3º. O poder público municipal deverá elaborar Plano Setorial de Requalificação dos Eixos Principais de Comércio e Serviços para a implementação de vias locais articuladas à requalificação das atividades de apoio rodoviário, ou aquelas que dependam da rodovia para o transporte de cargas.

**Art. 68.** A definição do Eixo Secundário de Comércio e Serviços (ES) compreende a faixa de lotes lindeiros às vias secundárias, onde se concentram atividades de comércio e serviços.

**Art. 69.** A delimitação dos ES tem como objetivo preservar e conservar a ambiência e a função de centro principal de comércio e de serviços, compreendendo ações no sentido de:

I - ordenar as atividades de comércio e serviços;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

II - organizar os sistemas de mobilidade e acessibilidade implementando baias de carga e descarga, paradas de coletivos, normas de acessibilidade, ciclovias e arborização; e

III - preservar imóveis e conjuntos de interesse histórico-ambiental.

§ 1º. Será sempre adotado procedimento de Análise Especial para orientar as intervenções arquitetônicas no eixo, considerando-se a importância histórica ou estilística do imóvel em si e sua relação com o conjunto de entorno;

§ 2º. Para a realização dos objetivos serão estimuladas parcerias entre a iniciativa privada e o poder público para viabilizar Operações Urbanas Consorciadas;

§ 3º. O poder público municipal deverá elaborar Plano Setorial de Requalificação para cada Eixo Secundário de Comércio e Serviços para conservar a dinâmica das atividades econômicas nos eixos secundários.

**Art. 70.** Os Conjuntos e Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Cultural (CIEP) compreendem os conjuntos urbanos e imóveis isolados, situados em qualquer zona do território (urbana ou rural), que possuam valores simbólicos representativos da forma de ocupação do território ao longo do tempo.

**Art. 71.** A delimitação dos CIEP objetiva preservar e conservar as características ambientais, morfológicas e tipológicas de monumentos, equipamentos, conjuntos urbanos ou imóveis isolados historicamente significativos.

**Art. 72.** Para a proteção dos CIEP o poder público municipal deverá:

I - elaborar estudo para subsidiar o cadastramento dos Conjuntos e Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Ambiental; e

II - instituir o Cadastro de Conjuntos e Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Ambiental

**Parágrafo único.** Será sempre adotado procedimento de Análise Especial para orientar as intervenções arquitetônicas e urbanísticas nos CIEP, considerando-se:

I - a importância histórica ou estilística dos imóveis e sua relação com o conjunto de entorno; e

II - a importância ambiental e paisagística relativa à arborização e ao solo natural do imóvel e entorno.

**Art. 73.** Ficam inicialmente definidos os seguintes CIEP:

I - os imóveis da zona urbana da sede principal, conforme indicação no anexo I desta lei.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

II - os Núcleos de origem das sedes dos distritos de São Pedro, Miracica e Iratama;

III - os conjuntos e sítios representativos dos ciclos do café e do algodão; e

IV - os assentamentos das comunidades quilombolas.

**Parágrafo único.** O poder público municipal poderá definir novos CIEP por meio de lei específica, amparada em estudos realizados com este fim.

**Art. 74.** Com vistas a promover a proteção e recuperação ambiental de áreas de encostas e dos topos das colinas da sede municipal, ficam instituídos:

I - o Setor de Recuperação Ambiental, no qual se deverá priorizar a relocação de populações situadas em áreas de risco ou ocupantes de Áreas de Proteção Integral, conforme delimitado no Anexo I, constante desta Lei;

II - o Setor de Manejo Provisório, no qual serão impedidas novas ocupações ou a realização de obras de ampliação ou melhoramento de edificações situadas, total ou parcialmente, em áreas de risco ou Áreas de Proteção Integral, visando relocar essas populações e realizar as intervenções necessárias para proteger as encostas, conforme delimitado no Anexo I, constante desta Lei; e

III - o Setor de Suporte e Sustentabilidade no qual serão implementados equipamentos públicos de lazer, vias, passeios e mirantes, com vistas a proteger as áreas de encostas e os topos de colinas por meio de marcos visíveis de delimitação;

§ 1º. No Setor de Recuperação Ambiental são impedidas ocupações e edificações no sentido de assegurar sua proteção integral.

§ 2º. No Setor de Manejo Provisório será admitida a melhoria e a consolidação de ocupações preexistentes que não se encontrem em condição de risco ou de ameaça às Áreas de Proteção Integral.

§ 3º. No Setor de Suporte e Sustentabilidade fica estabelecida uma faixa *non aedificandi*, para proteger as cabeceiras dos vales.

§ 4º. O Poder Público Municipal poderá definir novos Setores de Recuperações Ambientais por meio de lei específica, amparada em estudos urbanísticos que comprovem a necessidade de recuperação e preservação.

§ 5º. O Poder Público Municipal poderá definir novos Setores e Sustentabilidade por meio de lei específica, amparada em estudos urbanísticos que comprovem a necessidade de proteger as áreas de encostas e os topos de serras, montes ou colinas por meio de marcos visíveis de delimitação.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

### Seção III

#### Dos Usos e Atividades Urbanas

**Art. 75.** O uso residencial consiste a atividade urbana predominante, devendo as demais atividades serem estabelecidas de forma a reduzir incomodidades aos residentes e usuários;

**Art. 76.** São considerados usos geradores de incomodidade aqueles que, potencial ou comprovadamente, destinem-se a atividades não residenciais geradoras de ruídos, poluição ou odores, bem como aqueles que, potencial ou comprovadamente, sejam atratores de tráfego, gerando incômodo à população residente, ou sobrecarreguem a infra-estrutura viária local, seja pela demanda de veículos circulantes ou de vagas de estacionamento.

**Art. 77.** A instalação de usos não residenciais somente poderá ser autorizada mediante as seguintes condições:

I - não estar situada entre dois imóveis de uso residencial;

II - diante da declaração de anuência dos vizinhos residentes, independentemente da condição de proprietários ou locatários de imóveis; e

III - as atividades não residenciais, potencial ou comprovadamente, atradoras de tráfego deverão dispor de estacionamento e local para carga e descarga localizados no interior do imóvel, excetuando-se os imóveis situados em Zonas ou setores objeto de análise especial;

§ 1º. As atividades não residenciais, potencial ou comprovadamente, geradoras de odores ou poluição, deverão apresentar licença de instalação dos órgãos estaduais responsáveis pelo controle ambiental;

§ 2º. As vagas de estacionamento deverão obedecer à proporção de uma vaga para cada cinquenta metros quadrados de área construída;

**Art. 78.** Empreendimentos de Impacto são aqueles, públicos ou privados, que, potencial ou comprovadamente, possam causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica ou ter repercussão ambiental significativa.

**Parágrafo único.** São enquadrados na categoria de empreendimentos de impacto os seguintes usos e atividades:

I - usos e atividades industriais, de mineração ou qualquer forma de exploração de recursos naturais ou que gerem poluição sonora, do ar, da água e do solo;

II - usos e atividades de depósitos e armazenagem; e



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

III - centros comerciais e outros usos de porte semelhante com área superior a quinhentos metros quadrados que demandem estacionamento, provoquem a atração de fluxos de veículos, carga e descarga ou exijam intervenções no sistema viário.

**Art. 79.** A instalação de Empreendimentos de Impacto somente poderá ser autorizada mediante as seguintes condições:

- I - dispor de estacionamento e local para carga e descarga no interior do imóvel;
- II - apresentar licença de instalação dos órgãos responsáveis pelo controle ambiental; e
- III - cumprir as medidas mitigadoras determinadas pelo Município.

### Seção III Do Parcelamento do Solo

#### SubSeção I Normas Técnicas

**Art. 80.** O Parcelamento do Solo se dará através de:

I - Loteamento: Subdivisão de gleba em lotes urbanos, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento e/ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento: Subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do Sistema Viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes; e

III - Remembramento: Unificação de lotes ou glebas urbanas.

**Art. 81.** Não poderão ser parceladas as Glebas alagáveis ou com declividade superior a 30% (trinta por cento).

**Parágrafo único:** Poderão ser parceladas as Glebas com declividade superior a 30%, desde que executadas as obras necessárias a sua correção, devidamente licenciadas pelos órgãos responsáveis pelo controle ambiental.

**Art. 82.** Os parcelamentos irregulares existentes, anteriores a esta Lei, serão objeto de análise especial, devendo as edificações manter a taxa de ocupação prevista para a zona, conforme estabelecido no Anexo II desta lei.

**Art. 83.** Apenas poderão ser loteadas as glebas situadas na Zona de Alta Densidade – ZAD e na Zona de Transição – ZT, conforme os parâmetros definidos no art. 36 e art. 41, do Capítulo III e no Anexo II constantes desta lei.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

**Art. 84.** A testada das quadras não deverá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e a profundidade não deverá ultrapassar 100,00m (cem metros).

I - Os lotes situados em esquinas de logradouros, onde a testada do lote deverá ser acrescida de uma dimensão igual ou maior ao afastamento lateral mínimo, obrigatório, estabelecido para cada zona.

**Art. 85.** O Sistema Viário está definido no Anexo I desta lei e classifica-se em:

I - Vias Primárias definidas pelas rodovias federais e estaduais;

II - Vias Secundárias definidas pelas vias urbanas estruturadoras do sistema de circulação que integra os bairros;

III - Vias Coletoras definidas pelas vias que distribuem o fluxo de veículos entre os bairros e as vias Secundárias e Primárias; e

IV - Vias Locais.

**Art. 86.** Os parâmetros de dimensionamento do sistema viário estão definidos no Anexo II desta lei.

### SubSeção II

#### Procedimentos Administrativos para Aprovação de Parcelamento

**Art. 87.** O empreendedor solicitará, através de requerimento, a consulta prévia para análise do projeto de parcelamento mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - Licença Prévia de Loteamento dos órgãos responsáveis pelo licenciamento, no caso de proposta de parcelamento para esta finalidade; e

II - Planta do imóvel em 02 vias, escalas 1:1000, ou 1:5000, contendo a localização, situação com confrontações e orientação da gleba.

**Art. 88.** Para aprovação de projetos de remembramento ou desmembramento deverão ser apresentados:

I - Planta do imóvel em meio digital e em 06 (seis) vias em meio analógico, preferencialmente nas escalas 1:1000 ou 1:500, assinadas por profissional habilitado, constando as seguintes informações:

a) Planta do polígono dos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e orientação;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

- b) Planta de situação com Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;
- c) Locação dos cursos d'água, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- d) Locação das construções e arborização existentes;
- e) Indicação de curva de nível a cada 2,00m (dois metros) e cotas altimétricas previstas nas interseções das vias existentes;
- f) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e existentes;
- g) Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas; e
- h) Memorial Descritivo com limites e confrontações atuais e da proposta, bem como descrição do uso que o parcelamento se destina.

II - Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:

- i) Área original dos imóveis; e
- j) Áreas dos lotes resultantes;

III - Deverão ser anexados ao Projeto de remembramento ou desmembramento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Municipal.
- b) Certidão de Ônus Reais; e
- c) Título de propriedade do imóvel.

**Art. 89.** Para aprovação de projetos de loteamento deverão ser apresentados:

I - Planta do imóvel em meio digital e em 06 (seis) vias em meio analógico, preferencialmente nas escalas 1:1000 ou 1:500, assinadas por profissional habilitado, constando as seguintes informações:

- a) Planta do polígono dos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e orientação;
- b) Planta de situação com Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

- c) Locação dos cursos d'água, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- d) Indicação de curva de nível a cada 2,00m (dois metros) e cotas altimétricas previstas nas interseções das vias projetadas;
- e) Locação das construções e arborização existentes;
- f) Sistema viário, áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos públicos;
- g) Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- h) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- i) Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e do projeto de iluminação pública;
- j) Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias e praças projetadas em escala adequada com a indicação dos pontos de interseção das vias, com inclinação das rampas previstas e do perfil natural do terreno;
- k) Perfis transversais das vias de circulação em escala adequada;
- l) Indicação das servidões e restrições especiais;
- m) Memorial Descritivo com limites e confrontações atuais e da proposta, bem como descrição do uso que o parcelamento se destina; e
- n) Projetos de Terraplenagem, Abastecimento D'água, Esgotamento Sanitário e Energia Elétrica.

### II - Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes à:

- a) Área total da gleba em hectares;
- b) Área das quadras e lotes;
- c) Áreas verdes de uso público;
- d) Área dos equipamentos públicos;
- e) Áreas para comércio e serviços, se houver;
- f) Áreas das vias de circulação;
- g) Áreas das faixas de domínio se houver; e



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

h) Área de terreno remanescente se houver.

III - Deverão ser anexados ao Projeto de Loteamento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Municipal;
- b) Certidão de Ônus Reais;
- c) Título de propriedade do imóvel; e
- d) Licença de Implantação de Loteamento dos órgãos responsáveis pelo licenciamento.

IV - Deverá ser anexado ao projeto o Memorial Descritivo do Loteamento contendo:

- a) Caracterização do imóvel a ser loteado com dados referente à denominação da propriedade, localização, dimensões e confrontações;
- b) Nome do loteador e nome do responsável técnico;
- c) Denominação do Loteamento;
- d) Descrição da área dos lotes e das áreas de equipamentos públicos e lotes populares que passarão para domínio do Município; e
- e) Listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências.

**Art. 90.** O loteador se obriga a transferir para o patrimônio do Município, mediante Escritura Pública de Doação, todas as áreas destinadas a Equipamentos Públicos contidos no Memorial Descritivo.

I - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros públicos e as áreas destinadas a equipamentos públicos que se encontrem nas condições previstas nesta Lei;

II - O interessado deverá caucionar como garantia das obras de abertura de vias, pavimentação, eletrificação, terraplenagem e esgotamento sanitário, mediante escritura pública, uma área da gleba a ser loteada, cujo valor, seja igual a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor do custo dos serviços a serem executados, ou outra garantia real;

III - O Termo de Caução deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis;

IV - As obras a serem executadas pelo loteador terão prazo de 1 (um) ano para a sua conclusão;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

V - Expirado o prazo para conclusão das obras exigidas, caso as mesmas não tenham sido realizadas, a Prefeitura promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que passará a constituir um bem dominial do Município, com o objetivo de garantir a execução das obras;

VI - Antes de expirado o prazo, o interessado poderá solicitar junto à Prefeitura um pedido de prorrogação do mesmo que não poderá exceder a 01 (um) ano, por motivo justo e por escrito;

VII - Caso o loteador não cumpra a realização das obras, cabe a Prefeitura a execução das mesmas em prazo não superior a 01 (um) ano, contado da data de adjudicação da caução ao seu patrimônio; e

VIII - Na conclusão de todas as obras e serviços exigidos pela Prefeitura, e após a devida inspeção final, o interessado solicitará, através de requerimento, a liberação da área caucionada.

a) O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta do projeto de arruamento, retificada, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

### Capítulo IV DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 91.** Revoga-se a Lei nº. 1.831 de 1978 do Plano Diretor.

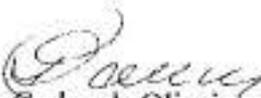
**Art. 92.** Revoga-se a Lei nº 2.992 de 2000 da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 93.** Revoga-se a Lei nº 3.351 de 2005 de Definição do Perímetro urbano da Sede Municipal.

**Art. 94.** Revoga-se a Lei nº. 3.383 de 2006 que cria o Conselho Municipal de Habitação e da outras providências.

**Art. 96.** A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO CELSO GALVÃO, em 23 de dezembro de 2008.

  
Luiz Carlos de Oliveira

**Prefeito**