



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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

IV - ampliar, complementar e conservar a rede de acessibilidade, compreendendo ações para:

- a) implementar as normas de acessibilidade; e
- b) adequar os passeios e equipamentos públicos às normas e a legislação vigente de acessibilidade, de forma a eliminar obstáculos à circulação de pedestres, com especial atenção às necessidades das pessoas idosas e das pessoas com deficiências.

Art. 15. Para regulamentar a prestação de serviços de transporte público de passageiros, o poder público municipal deverá instituir o Programa Setorial de Transportes Públicos de Passageiros, contemplando:

- I - os padrões dos serviços;
- II - as metas para a universalização dos serviços;
- III - a modelagem financeira e tarifária; e
- IV - o modelo de prestação dos serviços.

Art. 16. Para a implementação de ações estratégicas visando a promoção da melhoria das condições de mobilidade, ficam definidos os seguintes Projetos Especiais.

I - ampliação, complementação e conservação da rede viária urbana na sede municipal, compreendendo:

- a) Projeto de Implementação da via perimetral de contorno;
- 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:



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 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 conseqüências 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 N° 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 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação desta Lei.

Art. 34. No prazo máximo de 60 (sessenta) 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 à 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 – COMPUR, 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 m² (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, à 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. Nas 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 m² (cento e vinte cinco metros quadrados);

b) 25% (vinte e cinco por cento) para lotes de média densidade com lote mínimo de 300 m² (trezentos metros quadrados); e

c) 25% (vinte e cinco por cento) para lotes de baixa densidade com lote mínimo de 500 m² (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 m² (cinquenta metros quadrados) obterão a regularização fundiária, considerando-se a relocação para lotes de 125,00 m², quando da implementação do Plano Urbanístico;

§ 3º. Lotes maiores que 500,00 m² (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

§ 1º. Será sempre adotado procedimento de Análise Especial para orientar as intervenções arquitetônicas no setor, 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 conservar a dinâmica das atividades econômicas do centro e inibir o deslocamento dessas atividades para novas centralidades urbanas.

§ 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 do Centro Principal, constituindo-se no projeto de adequação das vias principais às normas de acessibilidade.

Art. 64. Setor de Centro Local (SCL) compreende os centros de bairros, que se caracterizam pela concentração de atividades de habitação, comércio, serviços e lazer.

Art. 65. A delimitação do SCL tem como objetivo melhorar as condições de desempenho dos centros locais, compreendendo ações no sentido de:

I - incentivar a diversificação de usos através do ordenamento do comércio e dos serviços, com provisão de áreas de feiras, carga e descarga e vagas de veículos;

II - implementar projetos de mobilidade e acessibilidade que contemplem a adequação dos passeios públicos às normas de acessibilidade e a provisão de abrigos de coletivos;

III - implementar projetos de arborização e mobiliário urbano – bancos, lixeiras, telefone, iluminação; e

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

§ 1º. Será sempre adotado procedimento de Análise Especial para orientar as intervenções arquitetônicas no setor, 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 visando à adequação e conservação dos espaços públicos de suporte as atividades de habitação, comércio, serviços e lazer;

§ 3º. O poder público municipal deverá elaborar Plano Setorial de Requalificação de cada Centro Local para promover melhorias urbanas, incluindo sua região de entorno.



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 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 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 estacionamentos, 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

Anexo II – Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos (ver definições no Anexo IV – Glossário)

	Lote mínimo (m ²)	Testada mínima (m)	Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Solo Natural (%)	Gabarito de altura (pavtos)	Coeficiente de Utilização	Afastamentos			Instrumentos específicos	Obs.
							Frontal (m)	Fundos (m)	Lateral (m)		
Zona Histórico-Ambiental (ZHA)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	1	A/C
Zona de Alta Densidade (ZAD)	125	7,5	60	15	T+1	1,0	5,0	3,0	1,5	1/2/3	B/C/D/E/F
Zona de Baixa Densidade (ZBD) para equipamentos urbanos:	N	N	40	20	T+1	1,0	5,0	5,0	3,0	1/2	B/C/E/F/H
				25	T+2	2,0					B/C/E/F/G/H
Zona de Transição (ZT)	10.000	50,0	30	30	T+1	1,0	10,0	10,0	10,0	1	F
Zona Esp. Interesse Social (ZEIS) para novos parcelamentos:	50	A	A	20	A	N	A	A	A	1/2/4	A/C/D/J/K
	125	7,5					3,0	3,0	1,5		
Setor Especial de Centro (SEC)	250	10	80	20	T+3	2,0	0,0	3,0	0,0	1/2/3	A/B/C/H/L
Setor de Centro Local (SCL) lotes lindeiros a praças:	A	A	A	A	A	A	0,0	3,0	1,5	1/2/3	A/B/C/D/H
	125	7,5	70	30	T+1	1,0					
Eixo Principal de Comércio e Serviços (EP)	2.500	10	70	30	T+3	2,0	10,0	10,0	10,0	1/2/3	A/M
Eixo Secundário de Comércio e Serviços (ES)	250	7,5	80	20	T+3	2,0	A	5,0	0,0	1/2/3	A/B/C
Setor de Manejo Provisório (SMP)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	1/4	A
Setor de Rec. Ambiental (SRA)	N	N	N	N	N	N	N	N	N	1/4	A
Setor de Suporte e Sustentabilidade (SSS)	N	N	N	N	N	N	N	N	N	1/4	A
Conjuntos e Imóveis Esp. de Preserv. Histórico-Cultural (CIEP)	A	A	A	A	A	A	A	A	A		A/H

Instrumentos específicos da unidade de zoneamento:

- 1 – Operações Urbanas Consorciadas;
- 2 – Parcelamento, utilização e edificação compulsória e IPTU Progressivo;
- 3 – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- 4 – Direito de Preempção.

Observações:

- A – Procedimento de Análise Especial;
- B – “T+n” corresponde ao gabarito máximo de térreo mais “n” pavimentos acima;
- C – Para quadras já consolidadas, respeitar o afastamento frontal predominante;
- D – O afastamento lateral pode ser nulo no caso da ausência de aberturas na parede;
- E – Os usos não residenciais deverão reservar área destinada a estacionamento, carga e descarga no interior do lote;
- F – A área definida para Solo Natural deve estar concentrada no afastamento frontal;
- G – Para o terceiro pavimento admite-se ocupação de até 40% da área da cobertura;
- H – Vedado o desmembramento de lotes;
- I – Vedado o desmembramento de lotes com dimensões inferiores a 10.000 m²;
- J – Para novos parcelamentos, lote máximo de 250 m²;
- K – Vedado o remembramento de lotes;
- L – Os usos não residenciais acima de 500,00 m² de construção deverão reservar área destinada a estacionamento, carga e descarga no interior do lote;
- M – Vedado o desmembramento de lotes com dimensões inferiores a 2.500 m²;
- N – não aplicável.

Anexo II - Quadro 2 - Parâmetros para Loteamento

	Área de lotes %	% de áreas de lotes			Área pública Total %	Área Pública por destinação		
		125m	300m	500m		Logradouros	Equipamentos	Área verde
Zona de Transição (ZT)	70				30	20	5	5
Zona de Alta Densidade (ZAD)	60	50	25	25	40	20	10	10

Anexo II - Quadro 3 - Parâmetros para Sistema viário

	Largura mínima total (m)	Calçadas ou passeios (m)	Canteiro Central (m)
Via Primária *			
Via Secundária	18	2	2
Via Coletora	12	2	Não obrig.
Via Local (exceto em ZEIS)	9	1,5	Não obrig.

Observações:

As vias deverão apresentar declividade mínima de 0,5% e máxima de 17%

As Vias Primárias devem apresentar o disposto pelo Governo Federal e Estadual para as rodovias sob sua jurisdição.

Anexo II - Quadro 4 - Parâmetros para Zona Rural

	gleba mínima	ocupação máxima	reserva legal
Zona Rural	2ha	1 unid/ 5.000m ²	20%

Anexo I - Mapa 1

Macrozoneamento

PRINCÍPIO DA FUNÇÃO REGIONAL DO MUNICÍPIO

Diretrizes

- O fortalecimento institucional do município para o protagonismo na integração da Microrregião do Agreste Meridional
- A implementação de políticas urbanas e ambientais de âmbito regional.

Objetivos

- Redefinir os limites municipais, ou estabelecer um modelo compartilhado de gestão, considerando a ocorrência da expansão urbana da sede de Garanhuns para o Município de São João.
- Firmar parcerias com o Governo Estadual e com os municípios do Agreste Meridional visando ampliar as infra-estruturas, os equipamentos e serviços de abrangência regional.
- Proteger os recursos hídricos e os maciços vegetais
 - nascentes e corpos d'água que compõem as bacias dos rios Mundaú e Canhoto;
 - implementação do Parque do Inhumas;

PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE DO TERRITÓRIO



Política de preservação, recuperação e conservação do ambiente natural e construído

ZONA RURAL

- Implementar o Sistema Municipal de Unidades de Conservação delimitando as Unidades de:
 - a) Proteção Integral; e
 - b) Uso Sustentável (atividade rural e de manejo)

- Elaborar e implementar plano de manejo para a recuperação e conservação das bacias dos rios Mundaú e Canhoto
- Implementar Parques Municipais no entorno dos principais reservatórios existentes e projetados
- Estabelecer normas e procedimentos para preservar e conservar os conjuntos históricos característicos dos períodos do café e do algodão
- Estabelecer normas e procedimentos para preservar e conservar as áreas de assentamentos quilombolas

ZONA URBANA DOS DISTRITOS DE IRATAMA, MIRACICA, E SÃO PEDRO*

- Elaborar plano específico, compreendendo:
 - atualização cartográfica;
 - a delimitação da área de preservação do núcleo de origem; e
 - a delimitação das áreas de expansão;
 - delimitar setores de proteção ambiental;
 - estabelecer normas e procedimentos para preservar e conservar as características morfológicas e tipológicas dos conjuntos e imóveis de interesse histórico, paisagístico e ambiental.

* Para Zona Urbana do distrito sede ver mapa 03



Política de Mobilidade e Acessibilidade

- Preservar a faixa de domínio das Rodovias
- Complementação da perimetral de contorno da sede urbana
- Ampliar, complementar e conservar a rede municipal de estradas vicinais
 - Recuperar e pavimentar a segunda via de acesso a Iratama para favorecer a integração das comunidades quilombolas
 - Recuperar e pavimentar as principais estradas vicinais de acesso aos distritos de São Pedro e Miracica

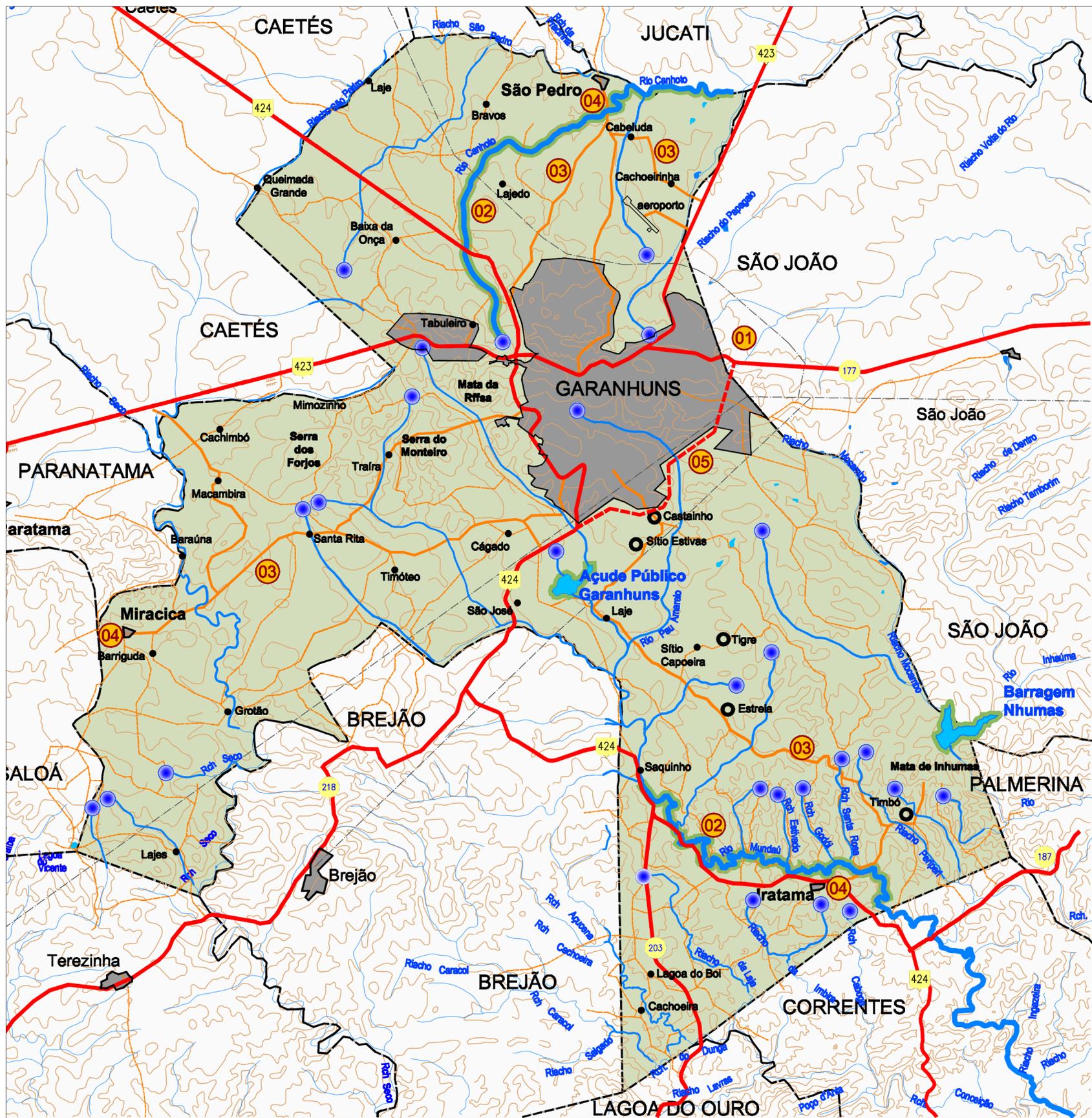


Política de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária

- Promover o acesso à terra rural através da regularização fundiária
- Ampliar as infra-estruturas de saneamento ambiental e a distribuição de equipamentos

PARÂMETROS PARA ZONA RURAL

Gleba mínima = 2 hectares
 N° máximo de Unidades Habitacionais: 1 unid/5.000m²
 Reserva legal = 20%
 Faixa de Proteção Integral de margens de corpos d'água = 50,00 m;



LEGENDA

	ZONA URBANA		Rodovias
	ZONA RURAL		Estradas Vicinais
	APP Reservatórios e Rios		Estradas Vicinais Prioritárias
	APP Metas		Linha de alta tensão
	APP Nascentes		Hidrografia
	Localidades		Limite Municipal
	Localidades remanescentes de Assentamentos Quilombolas		Curvas de Nível



Assunto:
 PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE GARANHUNS

Arquivo:
 pdgaranhuns_municipio_proposta

Mapa temático:
 MACROZONEAMENTO MUNICIPAL - zonas rural e urbana
 Escala 1/100.000

Data:
 AGO/2007
 Mapa:
 01

