

# **LEI Nº 1.635/2007.**

**EMENTA:** Aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santa Cruz do Capibaribe, define o perímetro urbano e dá outras providências.

**A MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE, ESTADO DE PERNAMBUCO**, no uso das suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo aprovou a seguinte Lei, gerada a partir do Projeto de Lei 034/2006 – Executivo.

## **TITULO I**

### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Fica aprovado e instituído o Plano Diretor de Santa Cruz do Capibaribe, instrumento normativo da política de desenvolvimento urbano ambientalmente sustentável do Município.

Art. 2º Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I – Plantas do Macrozoneamento, Zoneamento e Perímetro Urbano;

II – Elementos da Divisão e Organização Territorial:

- a) Quadro I: Macrozoneamento Municipal;
- b) Quadro II: Zoneamento da Sede;
- c) Quadro III: Zoneamento da Vila de Poço Fundo;
- d) Quadro IV: Zoneamento da Vila do Pará.

III – Quadro Único: Diretrizes, Eixos de Desenvolvimento Municipal, Objetivos e Ações do Plano Diretor;

IV – Quadro Único: Projetos Estratégicos.

## **TITULO II**

### **DAS BASES E DO CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO PLANO DIRETOR**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS BASES DO PLANO DIRETOR**

Art. 3º O Plano Diretor tem como princípios:

I - Promoção do planejamento municipal permanente e contínuo, de caráter técnico e político, onde a participação, a negociação e a cooperação com a comunidade sejam práticas fundamentais;

II - Visão estratégica de planejamento, respaldada no projeto de uma Cidade construída e caracterizada pela oportunidade e viabilidade de propostas;

III - Garantia, ao cidadão, do direito à informação e comunicação sobre o planejamento e a gestão da Cidade;

IV - Ampla participação da sociedade civil organizada, através da instituição e manutenção de um sistema de gestão participativa eficiente e eficaz.

Art. 4º. O Plano Diretor tem como finalidades:

I – Ordenamento do território municipal;

II – Consolidação de Santa Cruz do Capibaribe como centro regional.

## **CAPÍTULO II**

### **DO CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO PLANO DIRETOR**

Art. 5º. – O conteúdo programático destinado ao cumprimento das finalidades do Plano Diretor está contido no Anexo III desta lei, composto da seguinte forma:

I – Diretrizes;

II - Eixos de Desenvolvimento Municipal;

III – Objetivos;

IV – Ações.

## **TÍTULO III**

### **DA DIVISÃO E ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO MUNICIPAIS**

Art. 6º. Ficam definidos o Macrozoneamento e o Zoneamento do território municipal, tendo por objetivos ordenar e disciplinar o crescimento urbano, distribuir espacialmente as atividades e proteger o patrimônio natural e construído, mediante os seguintes atos:

I – Instituição das 4 (quatro) macrozonas listada a seguir, representadas no Mapa 1, do Anexo I, cujos objetivos e ações aprovadas constam do Quadro I, do Anexo II, desta Lei.

a) Macrozona de Santa Cruz do Capibaribe;

b) Macrozona de Poço Fundo;

c) Macrozona de Vila do Pará;

d) Macrozona de Cacimba de Baixo – Carrapicho.

II – Instituição dos zoneamentos da Sede, Vila do Poço Fundo e Vila do Pará, representadas nos Mapas 2, 3 e 4, do Anexo I, cujas diretrizes de uso e parâmetros urbanísticos constam dos Quadros II, III e IV, do Anexo II, desta Lei.

**CAPÍTULO II**  
**DOS PERÍMETROS URBANOS**

Art. 7º. Ficam definidos os perímetros urbanos da Sede Municipal, Vila do Pará e Vila do Poço Fundo, na forma estabelecida nos Mapas do Anexo I, desta Lei.

**CAPÍTULO III**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Seção I**  
**Das Disposições gerais**

Art. 8º. O parcelamento do solo urbano far-se-á por meio de loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal.

§1º. Entende-se por loteamento qualquer divisão do solo, de que resultem novas unidades imobiliárias autônomas, implicando abertura de logradouros públicos, prolongamento e/ou ampliação das vias existentes.

§2º. Entende-se por desmembramento qualquer divisão de gleba, voltada para logradouro público, de que resultem novas unidades imobiliárias autônomas e que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

§3º. Entende-se por condomínio horizontal a divisão interna de uma gleba, para uso e ocupação por diferentes proprietários, mediante a instituição de um regulamento interno.

§4º. A aprovação de condomínios horizontais está condicionada à obediência às disposições desta Lei.

§5º. As quadras resultantes do parcelamento não poderão ultrapassar 240,00m (duzentos e quarenta metros) de extensão, seja de largura ou de comprimento.

§6º. A fração de terra resultante de parcelamento só poderá ser objeto de subdivisão mediante projeto aprovado pelo órgão municipal competente e de acordo com as disposições desta Lei.

**Seção II**  
**Dos Loteamentos**

Art. 9º. Nos loteamentos, o projeto destinará para uso público uma área mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, observados os seguintes parâmetros:

- I** - 20% (vinte por cento), no mínimo, para áreas verdes;
- II** - 5% (cinco por cento), no mínimo, para implantação de equipamentos públicos;
- III** - 10% (dez por cento), no mínimo, para implantação do Sistema Viário.

§1º. As áreas destinadas a equipamentos públicos deverão possuir mais de metade de sua superfície com declividade de até 15% (quinze por cento) e a parcela restante não poderá exceder a declividade de 30% (trinta por cento).

§2º. O Sistema Viário deverá obedecer à declividade longitudinal mínima de 0,25% e máxima de 17%.

§3º. As faixas *non aedificandi* como de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras, rede de esgotamento sanitário e pluvial, não serão computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso e gozo público de loteamentos.

§4º. O loteador transferirá para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, mediante escritura pública, sem qualquer ônus para o Município, as áreas de terreno de que trata o *caput* deste artigo.

§5º. Todo loteamento residencial poderá destinar uma área específica para uso de pequeno comércio de conveniência e de serviços de apoio aos moradores.

§6º. A localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público dos loteamentos deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.

### **Seção III**

#### **Do Desmembramento**

Art. 10º. Aplica-se aos desmembramentos, no que couberem, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo único. Os desmembramentos de terrenos com testada superior a 500,00m (quinhentos metros) ficarão condicionados à compatibilização com o Sistema Viário definido no Plano Diretor.

### **Seção IV**

#### **Do Conjunto Residencial em Condomínios**

##### **Subseção I**

##### **Das Disposições Gerais**

Art. 11. Os Conjuntos Residenciais em Condomínios devem satisfazer as seguintes exigências:

I – Prever áreas para circulação e guarda de veículos no interior do conjunto;

II – Prever áreas para o confinamento temporário do lixo gerado, devidamente acondicionado e de fácil acesso para a coleta pública;

III – Preservar, internamente, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, do total da gleba para área verde comum, de forma concentrada ou descontínua a qual constará de registro específico em cartório, cabendo à administração do empreendimento a responsabilidade pela manutenção e conservação da mesma;

IV – Destinar, o mínimo de 10% (dez por cento) da cota de espaço descoberto de Solo Virgem, com declividade máxima de 15% (quinze por cento) para área de recreação e lazer;

V – Os limites externos, respeitadas as faixas de domínios das vias regionais, poderão ser vedados por muros de até 1,00 m (um metro) de altura e complementados com cerca viva, não se admitindo a construção de muros divisórios internos;

VI – Assegurar sob a responsabilidade da Administração do Empreendimento a provisão e manutenção da infra-estrutura, dos espaços comuns e serviços internos relativos à coleta de lixo porta-a-porta, esgotamento sanitário, abastecimento d'água, rede de drenagem, contenção de taludes, pavimentação, iluminação interna, estacionamentos, guarda de veículos, carga e descarga e segurança;

VII - Deverá estar compatibilizado com o sistema viário municipal ou rodovias estaduais e federais existentes ou projetadas;

VIII - No instrumento legal de venda dos Conjuntos Residências em Condomínios deverá estar contido, de forma perfeitamente definida, o padrão construtivo das unidades habitacionais autônomas e das áreas comuns;

IX - O modelo da convenção do condomínio deverá fazer parte integrante do instrumento legal da venda das unidades autônomas.

## **Subseção II**

### **Dos Parâmetros Específicos para os Conjuntos Residenciais em Condomínios**

Art. 12. Os Conjuntos Residenciais em Condomínio situados no SCU (Setor de Consolidação Urbana) deverão satisfazer às seguintes exigências:

I – Possuir gleba mínima de 500,00 m<sup>2</sup> (Quinhentos metros quadrados) e gleba máxima de 3.600,00 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados), devendo ser reservada taxa de solo natural correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) desta gleba;

II – O terreno deverá apresentar testada máxima de 60,00 m (sessenta metros) e mínima de 15,00 m (quinze metros);

III – Manter 3,00 m (três metros) de afastamento mínimo do perímetro da área do condomínio para qualquer construção;

VI – Manter 5,00 m (cinco metros) de afastamento frontal mínimo entre as edificações.

Art. 13. Os Conjuntos Residenciais em Condomínio situados no SEU (Setor de Expansão Urbana) deverão satisfazer às seguintes exigências:

I – Possuir gleba mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e gleba máxima de 14.400,00 m<sup>2</sup> (quatorze mil e quatrocentos metros quadrados), devendo ser reservada taxa de solo natural correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) desta gleba;

II – O terreno deverá apresentar testada máxima de 120,00 m (cento e vinte metros) e mínima de 30,00 m (trinta metros);

III – Manter 6,00 m (seis metros) de afastamento mínimo do perímetro da área do condomínio para qualquer construção;

IV – Manter 10,00 (dez metros) de afastamento mínimo entre edificações.

Art. 14. Os Conjuntos Residenciais em Condomínio situados no SPA 2 (Setor de Proteção Ambiental 2) deverão satisfazer às seguintes exigências:

I – Possuir gleba mínima de 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e gleba máxima de 57.600,00 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete mil e seiscentos metros quadrados), devendo ser reservada taxa de solo natural correspondente a 70% (setenta por cento) desta gleba;

II – O terreno deverá apresentar testada máxima de 240,00 m (duzentos e quarenta metros) e mínima de 60,00 m (sessenta metros);

III – Manter 12,00 m (doze metros) de afastamento mínimo do perímetro da área do condomínio para qualquer construção;

IV – Manter 20,00 (vinte metros) de afastamento mínimo entre edificações.

## **Seção V**

### **Das Vias no Interior de Parcelamentos**

Art. 15. Toda via a ser aberta, integrante de parcelamento por loteamento ou conjunto residencial em condomínio será enquadrada em uma das categorias previstas na Lei do Plano Diretor Urbano, devendo obedecer aos padrões técnicos nela estabelecidos.

§1º. O projeto de parcelamento por loteamento ou conjunto residencial em condomínio deverá prever, em relação às vias:

I - Espaços para a circulação de portadores de necessidades especiais, mediante a adequação dos projetos às suas necessidades, como o rebaixamento do meio-fio nos pontos de travessia de pedestres e instalação de pistas táteis nos passeios, praças, parques e demais espaços de uso público;

II – Arborização.

§2º. Nas calçadas, o projeto incluirá o mobiliário urbano necessário: bancos, coletores de lixo e, quando julgado conveniente pelo órgão competente, instalações móveis e pontos para comércio ambulante.

§3º. As ciclovias, quando previstas, terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma faixa e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para duas faixas, declividade máxima de 6% (seis por cento) e serão localizadas separadamente da pista de rolamento e demarcadas por sinalização horizontal.

§4º. O raio de concordância dos alinhamentos das vias locais deverá ser de, no mínimo, 3,00m (três metros) e o do alinhamento destas com as vias de hierarquia imediatamente superior, de 6,00m (seis metros).

§5º. As vias sem saída serão admitidas, desde que no retorno possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da via.

§6º. Todo o perímetro do retorno de via sem saída será contornado por passeio.

§7º. Os lotes resultantes da modificação de vias ou de arruamentos de loteamentos, cujas dimensões mínimas não atendam ao disposto nesta Lei, serão incorporados ao domínio público, mediante desapropriação.

§8º. A área de recuo poderá ser utilizada como área de estacionamento, desde que tenha uma profundidade mínima de 5,00 (cinco metros).

## **Seção VI**

### **Do Licenciamento do Parcelamento do Solo**

Art. 16. O processo de aprovação dos Projetos de Parcelamento obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I – Consulta Prévia à Agência CONDEPE/FIDEM, ficando dispensados os desmembramentos de lotes em loteamentos já aprovados e com área inferior a 1,00 ha. (um hectare) quando for o caso em municípios contíguos;

II – Licença Prévia do órgão de controle ambiental;

III – Consulta prévia à Prefeitura, através de requerimento.

Parágrafo único – os projetos de parcelamento destinados a programas habitacionais de interesse social poderão, mediante lei específica, ter os procedimentos e requerimentos simplificados.

Art. 17. Antes da elaboração dos projetos de parcelamento, cabe ao interessado solicitar à Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes, apresentando os seguintes documentos:

I – Requerimento ao órgão competente da Administração Municipal;

II – Diretrizes emitidas pela Agência CONDEPE/FIDEM, quando for o caso;

III – Planta do imóvel em 02 vias preferencialmente nas escalas 1:1.000, ou 1:5.000, assinada por profissional habilitado, e mais as seguintes informações:

a) Orientação da gleba, sua localização e situação completa;

b) Limites e divisas dos imóveis perfeitamente definidos;

c) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento.

Art. 18. Para a aprovação do parcelamento pelo Órgão competente da Prefeitura, o requerente submeterá à aprovação municipal o Projeto de Arruamento e de Infra-estrutura que deverá conter as seguintes especificações:

I – Planta do imóvel em meio digital e em 06 (seis) vias em meio analógico, preferencialmente nas escalas 1:1.000 ou 1:500, assinadas pelo profissional habilitado, constando as seguintes informações:

a) Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;

- b) Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;
  - c) Localização dos cursos d'água, construções existentes e serviços de utilidade pública existentes;
  - d) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
  - e) Indicação de curva de nível a cada 2,00 m (dois metros) e cotas altimétricas previstas nas interseções das vias projetadas;
  - f) Localização de áreas verdes e árvores existentes;
  - g) Uso predominante a que o parcelamento se destina;
  - h) Memorial Descritivo com limites e confrontações nas duas situações (atual e proposta), nos casos de desmembramento e remembramento;
  - i) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento.
- II – Sistema de vias, espaço aberto para recreação e áreas destinadas a equipamentos públicos;
- III – Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV – Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- V – Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e do projeto de iluminação pública;
- VI – 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;
- VII - Perfis transversais das vias de circulação em escala adequada;
- VIII – Indicação das servidões e restrições especiais;
- IX – Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:
- a) Área total da gleba em hectares;
  - b) Área das quadras a lotear;
  - c) Áreas verdes de uso público;
  - d) Área dos equipamentos comunitários;
  - e) Áreas para comércio e serviços, se houver;
  - f) Áreas das vias de circulação;



g) Áreas das faixas de domínio, se houver;

h) Área de terreno remanescente, se houver.

X - Projetos de Terraplenagem, Abastecimento D'água, definição de concepção de esgotamento sanitário expedida pelo CPRH, além de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

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

I – Título de propriedade do imóvel;

II – Certidão de Ônus Reais;

III – Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Municipal;

IV – Minuta da Escritura Pública de Doação, ao município, de todas as áreas destinadas a equipamentos públicos contidos no Memorial Descritivo;

V – Em áreas tidas como estratégicas a Prefeitura poderá exigir o projeto de pavimentação das vias.

Art. 19. O loteador se obriga a transferir para o patrimônio do Município, mediante Escritura Pública de Doação no ato do recebimento da autorização para a implantação do loteamento, todas as áreas destinadas a Equipamentos Públicos contidos no Memorial Descritivo.

Parágrafo Único - 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.

Art. 20. O interessado deverá caucionar como garantia das obras de abertura de vias, pavimentação (quando for o caso), eletrificação, terraplenagem e drenagem, mediante escritura pública, uma área da gleba a ser loteada, cujo valor, seja igual a 50% (cinquenta por cento) do valor do custo dos serviços a serem executados, ou outra garantia real;

§ 1º. O Termo de Caução deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. As obras a serem executadas pelo loteador terão prazo de 2 (dois) anos para a sua conclusão.

Art. 21. 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. Caso o loteador não cumpra a realização das obras, cabe à Prefeitura a execução das mesmas em prazo não superior a 01 (um) ano, contado da data de adjudicação da caução ao seu patrimônio.

Art. 22. 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.

Parágrafo Único - O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta do projeto de arreamento, retificada, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 23. O pedido de aprovação final para Loteamento após a conclusão das obras de implantação do mesmo, deverá ser acompanhado de planta em meio digital e em 6 (seis) vias em meio analógico, na escala 1:1.000 ou 1:500, contendo as assinaturas do proprietário e do profissional responsável, discriminando:

I – Indicação dos limites da propriedade;

II – Subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, com as respectivas dimensões e numeração;

III – Dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidades específicas;

IV – Apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de:

a) Área total da gleba;

b) Área destinada a lotes;

c) Área de circulação;

d) Área destinada a equipamentos públicos;

e) Áreas verdes;

f) Áreas remanescentes, se houver;

g) Indicação das condições urbanísticas do Loteamento;

V – Memorial Descritivo do Loteamento contendo:

a) Caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações;

b) Nome do loteador e nome do responsável técnico;

c) Título de Propriedade do imóvel, Registro e Certidão de Propriedade e Ônus Reais;

d) Denominação do Loteamento;

e) Descrição da área dos lotes e das áreas de equipamentos públicos que passarão para domínio do Município;

f) Listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências.

## **TÍTULO IV**

### **DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DAS DIRETRIZES GERAIS**

Art. 24. O processo de planejamento deverá ser permanente e baseado na avaliação da realidade presente e na análise dos planos, programas e projetos existentes e propostos, com os seguintes objetivos:

- I – Identificar as necessidades prioritárias de intervenção pública;
- II - Fornecer os subsídios necessários para a definição de diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano;
- III – Estabelecer os meios de operacionalização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e de sua atualização;
- IV – Fornecer subsídios para a elaboração de programas e projetos executivos.

Art. 25. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa, fundamentado:

- I – Na promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- II – Na publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
- III – No acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Art. 26. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa terá a seguinte composição:

- I – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão superior, com caráter deliberativo, formado para a discussão de proposições e projetos de desenvolvimento e acompanhamento da implementação do Plano Diretor e de suas atualizações e da política do meio ambiente;
- II – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, que coordenará as ações e executará a política de desenvolvimento urbano;
- III – Órgãos setoriais da administração municipal.

#### **CAPÍTULO II**

##### **DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Art. 27. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com as seguintes atribuições:

- I - Elaborar o seu Regimento Interno e suas alterações para efeito de regulamentação;
- II – Monitorar a implementação e avaliar a execução do Plano Diretor, seus planos específicos, programas e projetos e propor o redirecionamento de suas diretrizes;
- III - Aprovar os projetos estratégicos e de impacto para o desenvolvimento do Município;
- IV - Realizar audiências públicas e debates sobre o planejamento, desenvolvimento urbano e meio ambiente;
- V - Acompanhar a movimentação e aprovar as contas de Fundos de Desenvolvimento Urbano, Social e Ambiental, quando instituídos;
- VI - Deliberar sobre casos omissos.

Art. 28. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será composto por 24 (vinte e quatro) membros, mantendo a proporção paritária entre Poder Público e Sociedade Civil, com os seguintes representantes:

I - Do Poder Público:

- a) 1 (um) representante da Agência CONDEPE/FIDEM;
- b) 1 (um) representante da CPRH;
- c) 2 (dois) representantes do Poder Legislativo Municipal, sendo um do grupo majoritário e outro do grupo minoritário, se houver;
- d) 8 (oito) representantes da Poder Executivo Municipal.

II – Da Sociedade Civil:

- a) 6 (seis) representantes de associações comunitárias e organizações não-governamentais;
- b) 3 (três) representantes de Conselhos Profissionais e Sindicatos;
- c) 3 (três) representantes de entidades vinculadas às classes produtoras.

§ 1º. A Prefeitura deverá instalar o Conselho de Desenvolvimento Urbano no prazo de 60 (sessenta) dias após a entrada em vigor desta lei.

§ 2º. A forma de atuação do Conselho será objeto de Regimento Interno a ser aprovado pela maioria absoluta dos membros do Conselho, em até 30 (trinta) dias após a entrada em vigor desta lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

Art. 29. Compete à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente independentemente de outras atribuições que lhe forem cometidas por lei:

I – Coordenar as diversas atividades relacionadas à execução e atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano ambientalmente sustentável e proceder à sua revisão quando necessário;

II - Implementar e acompanhar a atualização do Sistema de Informações Municipal, criado por esta Lei;

III - Propor projetos de lei para alteração da legislação urbanística;

IV – Aprovar os licenciamentos dos projetos mediante parecer técnico dos órgãos da estrutura organizacional do executivo municipal, sendo que os projetos considerados de impacto só serão licenciados depois de aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano;

V - Outras competências correlatas.

#### **CAPÍTULO IV DOS ÓRGÃOS SETORIAIS**

Art. 30. Compete a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente articular-se aos órgãos setoriais da administração municipal para orientar o planejamento e a execução de suas ações em acordo com o Plano Diretor.

#### **CAPÍTULO V DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DO MUNICÍPIO**

Art. 31. Fica criado o Sistema de Informações do Município, que compreenderá, pelo menos:

I - As informações básicas para o planejamento municipal;

II - As informações sobre operações de serviços públicos, em especial transporte público de passageiros, saúde, educação, segurança, habitação, cultura, esportes e lazer;

III – O cadastro Imobiliário Urbano;

IV - O cadastro das áreas ocupadas pelas atividades agropecuárias;

V - A mapoteca e registro histórico-fotográfico do Município;

VI – As informações quanto à situação de meio ambiente e da disponibilidade de infraestrutura, comércio e serviços dos setores urbanos;

VII – As Leis do Plano Plurianual (PPA), de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei do Orçamento Anual (LOA);

VIII - A legislação urbana.

Parágrafo único. Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente implementar o Sistema de Informações do Município.

Art. 32. O Poder Executivo possibilitará aos órgãos públicos, escolas, residências e bibliotecas o acesso ao banco de dados do Sistema de Informações do Município, em centros descentralizados de atendimento ao cidadão e por via da Internet.

Art. 33. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano regulamentará o funcionamento do Serviço de Atendimento ao Cidadão vinculado ao Sistema de Informações do Município, visando facilitar o acesso dos cidadãos às informações da Cidade e aos serviços da administração pública.

## **CAPÍTULO VI DA IMPLANTAÇÃO DO PLANO**

Art. 34. Ficam definidos para a consolidação do modelo de desenvolvimento urbano ambientalmente sustentável do Município projetos estratégicos direcionados para os objetivos físicos e socioeconômicos do Plano Diretor, orientados em torno das seguintes linhas de ação:

I - Implementação e monitoramento do zoneamento e dos padrões urbanísticos da Cidade;

II - Elaboração dos projetos dos principais segmentos da estrutura urbana:

III - Implantação gradativa do sistema de áreas verdes, tendo como elementos básicos:

- a) O Rio Capibaribe, Riacho Tapera, açudes locais, outros cursos d'água e suas margens;
- b) A Serra do Exu e elevações rochosas localizadas;
- c) Os talvegues urbanos (canais de macro-drenagem);
- d) Os Parques urbanos e praças consolidadas;
- e) Os espaços públicos sem tratamento urbanístico ou paisagístico.

IV - Melhoria e implantação da infra-estrutura física e social da Sede Municipal, Vilas do Pará e Poço Fundo.

Art. 35. Ficam definidos os projetos estratégicos para o desenvolvimento municipal de Santa Cruz do Capibaribe constantes do Quadro Único, do Anexo IV, desta Lei.

## **TITULO V DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 36. Os instrumentos da Política Urbana são, entre outros, aqueles trazidos pela Lei Federal n.º 10.257/01 (Estatuto da Cidade) em seu art.4º.

§1. Dispensa-se o condicionamento para utilização de Instrumentos de Política Urbana do Estatuto da Cidade à inserção nesta lei de diretrizes e normas específicas, exceto se a legislação federal assim o estabelecer.

§2. A utilização de Instrumentos de Política Urbana deve ser objeto de controle social, em especial por parte do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 37. Ainda que outros instrumentos regidos pela Lei Federal n.º 10.257/01 possam vir a ser utilizados no Município de Santa Cruz do Capibaribe, devendo, para isso, ser alvo de lei regulamentar proposta pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, os instrumentos do Estatuto da Cidade aplicáveis ao Município de Santa Cruz do Capibaribe no presente contexto são os seguintes:

- I - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória;
- II – Direito de Superfície;
- III – Consórcio Imobiliário;
- IV – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V - Transferência do Direito de Construir - TRANSCON;
- VI- Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VII- Zonas de Especial Interesse Social;
- VIII- Direito de Preferência;
- IX – Operação Urbana Consorciada;
- X – Assistência Técnica e Judiciária Gratuitas às Populações Pobres.

## **CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS EM ESPÉCIE Seção I**

### **Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios**

Art. 38. Lei municipal específica fixará as condições e prazos para a implementação deste instrumento, que incidirá sobre imóveis não-edificados, não-utilizados ou subutilizados, de acordo com o que determina a lei 10.257/01.

§1º. Considera-se não edificado, o imóvel onde não existam edificações em uso, com exceção de imóveis onde se desenvolvam atividades que não necessitem de edificações e ainda assim configurem o cumprimento da função social da propriedade imobiliária

§2º. Considera-se não utilizado, o terreno não construído e não aproveitado para o exercício de qualquer atividade que independa de edificações para cumprir sua função social.

§3º. Considera-se subutilizado:

I - o terreno edificado, em que a área construída seja inferior a 20% (vinte por cento) da Taxa de Ocupação estabelecida para a zona em que se localize, de acordo como Anexo II — Modelo Espacial;

II - o terreno que contenha obras inacabadas ou paralisadas. por mais de cinco anos;

III - a edificação em estado de ruína;

IV - a edificação ou conjunto de edificações em que 80% (oitenta por cento) das unidades imobiliárias estejam desocupadas há mais de cinco anos.

§4º, Ficam excluídos das obrigações estabelecidas no caput deste artigo, os imóveis:

- I - de interesse ambiental ou cultural;
- II- utilizados para atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- III - em que a subutilização ou não ocupação decorra de impossibilidade jurídica ou resulte de pendências judiciais;
- IV- cujo proprietário não possua nenhum outro imóvel no Município, atestado pelos órgãos competentes, exceto para o caso de parcelamento compulsório.

§5°. Os imóveis nas condições a que se refere este artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§6°. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao executivo municipal o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, entendido este como a transferência, a ser regulamentada em lei posterior, da propriedade do imóvel em Questão para o Município, como pagamento sendo feito em unidades construídas pelo Poder Público naquele imóvel.

§ 7°. O proprietário deverá ser notificado pelo Poder Executivo para o cumprimento desta obrigação mediante averbação em cartório de registro de imóveis.

§8°. Em caso de descumprimento das condições e prazos previstos na lei específica a que se refere o caput deste artigo, e de acordo como art. 7° da lei Federal n.º 10.257/01, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo pelo prazo máximo de 05 (cinco) anos, não podendo a alíquota de um ano ser o dobro da anterior e respeitando a alíquota máxima de 15%.

§ 9°. Findo o prazo para aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo sem que o proprietário tenha atendido as exigências definidas, e de acordo como art. 8° da lei Federal n.º 10.257/01, a Prefeitura providenciará a desapropriação do imóvel com títulos da dívida pública.

## **Seção II**

### **Do Direito de Superfície**

Art. 39. O Direito de Superfície possibilita ao proprietário de um imóvel, sob processo de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, a transferência para outro particular, por meio de contrato, do direito de superfície do imóvel em questão, de modo que, sem perder a propriedade do imóvel, este cumpra a sua função social pelo investimento financeiro de outrem, que se beneficiará da utilização gratuita do imóvel, devendo, ao final do contrato, repassar para o proprietário às benfeitorias feitas, com exceção de disposição diversa inscrita no contrato de transferência do Direito de Superfície.

Parágrafo único. Lei específica deverá regulamentar os detalhes do procedimento de Transferência do Direito de Superfície.

## **Seção III**

### **Do Consórcio Imobiliário**



Art. 40. O consórcio imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou de edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§1. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário nas seguintes situações:

I – para o cumprimento das obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II - em áreas não abrangidas pela exigência de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, mas necessárias à realização de intervenções urbanísticas previstas em lei posterior;

III- para viabilização de Habitação de Interesse Social, HIS, em Zonas Especiais de Interesse Social.

§2°. Todo o processo de acompanhamento da implementação de Consórcio Imobiliário no município de Santa Cruz do Capibaribe deverá ser feito pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

#### **Seção IV**

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

Art. 41. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento pelo qual o Poder Público municipal, mediante pagamento de contra partida financeira a ser prestada pelo beneficiário, poderá autorizar flexibilização dos parâmetros definidos para a zona onde o imóvel está inserido, de acordo como Anexo II - Modelo Espacial, bem como com outras flexibilizações que possam ser autorizadas pela lei que regulamentar o instrumento.

§1- Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social, HIS, são isentos do pagamento de contrapartida financeira pela utilização de parâmetros mais flexíveis, sob consultado Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art.42. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedida apenas depois de constatada pelo órgão de planejamento municipal a inexistência de prejuízos reais ou potenciais ao patrimônio cultural, à paisagem e ao meio ambiente e consultado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1°. A Quota de Conforto das unidades imobiliárias integrantes de empreendimentos que utilizarem a Outorga Onerosa do Direito de Construir não poderá ser inferior a 13,00m<sup>2</sup> (treze metros quadrados) por habitante, exceção feita aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social, HIS, que poderão adotar padrões menos exigentes;

§2°. O monitoramento da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir será efetuado pelo órgão responsável pelo controle do uso e da ocupação do solo do Município, o qual se obrigará a:

I – manter registro de todas as operações em arquivo específico;

II- realizar balanço anual dos impactos decorrentes da utilização do instrumentos obre as áreas receptoras, dando publicidade aos resultados.

Art.43. A lei que regulamentar o instrumento definirá a forma de cálculo do valor a ser pago pela outorga.

Parágrafo único. Os recursos resultantes da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão revertido aos Fundos Municipais de Desenvolvimento que venham a ser instituídos, podendo ser aplicados para:

I – programa de regularização fundiária;

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

III- constituição de reserva fundiária;

IV- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V –Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI- criação de espaços urbanos e comunitários;

VII- criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de Interesse público;

VIII- proteção de áreas de Interesse histórico, cultural ou paisagístico.

## **Seção V**

### **Da Transferência do Direito de Construir- TRANSCON**

Art. 44. A Transferência do Direito de Construir, TRANSCON, é o instrumento pelo qual o Poder Público municipal poderá permitir ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer, até o limite definido na lei que regulamentar este instrumento, em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel de sua propriedade for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II- criação de espaços abertos de uso público;

III- preservação de áreas de valor ambiental;

IV- preservação de imóvel considerado de interesse histórico, cultural, paisagístico ou social;

V- regularização de zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS;

VI – implementação de Habitação de Interesse Social.

§1º. O imóvel sobre o qual se manifeste o interesse público para os fins definidos neste artigo será transferido ao domínio do Município, que em troca emitirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário, da qual constará:

I - a identificação do imóvel cedente, compreendendo:

- a) o nome do proprietário;
- b) o endereço do imóvel;
- c) a área do lote ou terreno, especificada em metros quadrados.

II - o potencial construtivo do imóvel, correspondente ao direito de construir a ser exercido em outro local, especificado em metros quadrados e equivalente ao produto da área do terreno ou lote pela Taxa de Ocupação da zona em que esteja situado.

§2º. A permissão de Transferência do Direito de Construir e o fornecimento da Certidão de que trata o parágrafo anterior deverão ser concedidos por ato do Chefe do Poder Executivo, após parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do órgão de planejamento Municipal.

§3º. A Certidão de Potencial Construtivo, bem como a escritura de Transferência do Direito de Construir de um imóvel para o outro, serão averbadas nas respectivas matrículas.

§4º. Sempre que ocorrer a transferência do direito de construir, a Administração municipal dará conhecimento público da Certidão, mediante divulgação.

Art. 45. A autorização da TRANSCON será concedida apenas depois de constatada a inexistência de prejuízos reais ou potenciais ao patrimônio cultural, à paisagem e ao meio ambiente.

§1º. A Quota de Conforto das unidades imobiliárias integrantes de empreendimentos que utilizarem a TRANSCON não poderá ser inferior a 13,00m<sup>2</sup> (treze metros quadrados) por habitante, exceção feita aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS, que poderão adotar padrões menos exigentes;

§2º. O monitoramento da utilização da TRANSCON será efetuado pelo órgão responsável pelo controle do uso e da ocupação do solo do Município, o qual se obrigará a:

I – manter registro de todas as operações em arquivo específico;

II - publicar, para conhecimento público, o resumo de cada operação de transferência autorizada, constando:

- a) a identificação do terreno ou lote receptor, incluindo sua localização;
- b) a identificação do imóvel doador do direito de construir;
- c) o direito de construir correspondente ao potencial construtivo do imóvel cedente transferido para o receptor;

III – remeter ao órgão responsável pelo controle do uso e da ocupação do solo do Município, as informações necessárias à realização do balanço anual das operações de TRANSCON.

Art. 46. O órgão responsável pelo controle do uso e da ocupação do solo realizará balanço anual das operações de Transferência do Direito de Construir, TRANSCON, avaliando os impactos sobre as áreas doadoras e receptoras, dando publicidade aos resultados.

## **Seção VI**

### **Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 47. O Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, e o respectivo Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança, REIV, são documentos técnicos a serem exigidos pelo Poder Executivo Municipal para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na sua área de influência, nos casos previstos em lei específica para a implementação deste Instrumento.

Art. 48. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da comunidade residente na área ou proximidades, analisando no mínimo os seguintes aspectos:

- I – adensamento populacional;
- II- infra-estrutura e serviços urbanos;
- III- equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - uso e ocupação do solo;
- V – valorização imobiliária;
- VI – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VII- ventilação e iluminação natural;
- VIII- paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- IX- as relações de vizinhança pré-existentes.

§2º. O EIV estabelecerá as medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como aquelas que poderão ser adotadas para potencializar os impactos positivos identificados.

§3º. O REIV deverá apresentar de forma resumida e em linguagem acessível à conclusão do EIV, devendo ser ilustrado por recursos visuais que auxiliem na demonstração das vantagens e desvantagens da implantação do empreendimento e/ou atividade.

§4º. Caberá ao empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas mitigadoras relativas aos impactos negativos identificados no EIV.

§5º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, de qualquer interessado, no órgão responsável pelo controle do uso e da ocupação do solo.

§6º. A existência de EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

## **Seção VII**

### **Das Zonas Especial de Interesse Social**

Art. 49. As Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS são aquelas áreas de intervenção prioritárias, destinadas à implementação de programas de regularização urbanística, fundiária e à produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social - HIS.

Art. 50. A regularização de ZEIS tem por objetivo assegurar as condições de habitabilidade e integrar os assentamentos informais ao conjunto da Cidade, conferindo segurança individual de posse para os ocupantes.

Art. 51. O processo de regularização de ZEIS compreenderá a elaboração de Plano de Regularização que poderá ser elaborado pelo Poder Executivo, com a participação da comunidade em todas as suas etapas e componentes, ou pela própria comunidade, com assessoramento técnico qualificado aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 52. A definição de prioridades para a regularização de ZEIS observará os seguintes critérios:

I - a precariedade do assentamento, considerando as características do desenho urbano, a densidade da ocupação do solo, a oferta de infra-estrutura e equipamentos urbanos, bem como as condições de salubridade;

II - o nível de risco de vida ou de degradação ambiental, considerando o assentamento em áreas de Incidência de acidentes ou de prejuízo ao meio ambiente;

III - a situação fundiária, priorizando aquelas situações que apresentarem menores dificuldades para a regularização em virtude da condição de propriedade e do regime jurídico da ocupação;

IV - a mobilização e a organização da comunidade com vistas à busca de soluções compartilhadas.

Art. 53. O poder executivo municipal elaborará Plano de Urbanização Básico para as ZEIS, definindo padrões urbanísticos gerais que serão aplicados até que sejam realizados os Planos de Regularização específicos para cada área.

§1º. O Plano de Urbanização Básico deverá ser submetido à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e, posteriormente, encaminhado ao Poder Executivo como minuta de anteprojeto de lei para ser enviada à Câmara de Vereadores.

§2º. O Plano de Regularização específico de cada ZEIS, incluindo as normas urbanísticas pactuadas com a comunidade envolvida, será aprovado por meio de Decreto do Executivo municipal.

§3º. Novas ZEIS poderão ser enquadradas, mediante:

I - indicação do Plano Municipal de Habitação, de planos específicos, ou de programas habitacionais;

II –solicitação de entidade representativa da comunidade interessada, registrada no mínimo há dois anos, após parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§4º. O enquadramento e a delimitação de ZEIS, por permitir alteração do zoneamento de uso e ocupação do solo do Município, serão feitos obrigatoriamente por lei municipal.

## **Seção VIII**

### **Do Direito de Preferência**

Art. 54. O Poder Público Municipal poderá usar o direito de preferência nos programas e projetos específicos a serem Indicados por lei própria, com prazo de vigência mínimo de cinco anos, renovável por mais um ano, obedecendo aos seguintes procedimentos:

I – O proprietário deverá notificar o Município de sua intenção de alienar o imóvel com antecedência de no mínimo 60 (sessenta) dias, para que o poder executivo manifeste por escrito o seu interesse em comprá-lo;

II- A notificação mencionada no inciso I deverá vir acompanhada da proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual deverá constar o preço oferecido;

III- Transcorrido o prazo de 60 (sessenta) dias estipulado no inciso I sem que o Município tenha se decidido a formalizar a compra mediante o instrumento legal cabível, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação a terceiros, nas condições da proposta apresentada;

IV - Concretizada venda do imóvel a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar cópia do Instrumento público de alienação do imóvel à Prefeitura, no prazo de 30 (trinta) dias contado de sua lavratura.

§ 1º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada à Prefeitura é nula de pleno direito.

§ 2º. Ocorrida a hipótese prevista no § 1º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) ou pelo valor indicado na proposta apresentadas, e este for inferior àquele.

## **Seção IX**

### **Da Operação Urbana Consorciada**

Art. 55. A Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas na operação Urbana consorciada, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

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

Art.56. A Operações Urbanas Consorciadas serão aplicáveis aos terrenos indicados nesta lei ou outros que venham a ser indicados por lei específica para atendimento às seguintes finalidades:

I – recuperação e revitalização de equipamentos e espaços degradados física ou socialmente, ou que se encontrem subutilizados em relação aos investimentos públicos ou privados já realizados;

II- criação ou ampliação de espaços abertos de uso e gozo públicos;

III- melhoria dos padrões urbanos de áreas cuja ausência ou insuficiência de infra-estrutura e a qualidade do uso e da ocupação do solo vêm implicando na degradação sócio-ambiental;

IV- melhoria dos padrões de habitação nos assentamentos de população de baixa renda;

V- ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte;

VI- melhoria e ampliação de infra-estrutura e da rede viária estrutural;

VII- melhoria da paisagem urbana do Município, em especial os acesso à cidade.

§1º. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

I – delimitação do perímetro da área a ser abrangida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para população diretamente atingida;

IV - finalidade da operação;

V – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA, quando couber;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios nas alterações de usos e índices e características de usos e ocupação do solo;

VII- solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso de remover os moradores de assentamentos ou habitações precárias;

VIII- forma de controle da operação obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil, em especial através do Conselho Municipal e Desenvolvimento Urbano;

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

§2°. A partir da aprovação da lei para determinada Operação Urbana Consorciada, são nulas as licenças e autorizações supervenientes a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada aprovado na lei.

Art. 57. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão e utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à própria operação, e para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS na área de abrangência da operação, visando a redução do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamento para a sua implementação.

§ 1°. Os CEPAC's serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§2°. A vinculação dos CEPAC's poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno ou ainda por intermédio de declaração do poder executivo municipal.

§3°. A lei específica de que trata o caput deverá estabelecer:

I - a quantidade de CEPAC's a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

II - o valor mínimo do CEPAC;

III- as formas de cálculo das contrapartidas;

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

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

Art. 58. As Operações Urbanas Consorciadas serão previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## **Seção X**

### **Da Assistência Técnica e Jurídica Gratuita às Populações Pobres**

Art. 59. O Poder Público promoverá assistência técnica e jurídica gratuitas, diretamente ou mediante convênio com instituições de ensino, organizações não governamentais ou com associações profissionais, às pessoas e entidades comprovadamente pobres.

§1°- O assessoramento técnico e jurídico gratuito precederá e acompanhará os projetos de regularização fundiária para efeito de titulação, na forma da Lei específica, os processos de



desapropriações e as relocações de famílias que estejam ocupando áreas de risco à vida humana ou ambiental.

§2º Lei específica estabelecerá as condições em que se dará o referido assessoramento, devendo abranger, no mínimo:

I – orientação técnica para elaboração de projeto, a implantação e construção de edificações;

II- orientação técnica para debates sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, os planos urbanísticos, os programas e os projetos a serem realizados nas Unidades de Vizinhança;

III – orientação técnica para a discussão dos projetos da Lei do Plano Plurianual (PPA) da Lei de Diretrizes Orçamentárias, (LDO), e da Lei Orçamentária Anual (LOA); e

IV- a orientação jurídica e defesa dos direitos individuais e coletivos para a regularização fundiária.

## **TÍTULO VI**

### **Disposições Finais e Transitórias**

Art. 60. A elaboração, pelo órgão municipal competente, dos Planos Plurianuais, das Leis de Diretrizes Orçamentárias e dos Orçamentos Anuais, deve refletir obrigatoriamente as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Santa Cruz do Capibaribe e contar com intensa participação dos cidadãos através do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa.

Parágrafo único. A Lei do Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e as Leis Orçamentárias Anuais serão adaptadas para possibilitar a execução dos objetivos, diretrizes e projetos do Plano Diretor constantes nesta Lei.

Art. 61. O Poder Executivo deverá promover a revisão e atualização do Plano Diretor a cada decurso de 10 (dez) anos após a sua aprovação pela Câmara Municipal, com a devida participação popular, podendo o mesmo sofrer complementações e ajustamentos antes do prazo estabelecido neste artigo.

Art. 62. As revisões atinentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano far-se-ão mediante lei específica, ressalvadas as exceções seguintes:

I - far-se-ão mediante decreto do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

a) a declaração ou revisão de área de preservação permanente;

b) a declaração de árvore como imune ao corte;

c) a definição de empreendimentos de impacto; e

d) a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;

II - far-se-ão mediante decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, homologada por ato do Poder Executivo:

a) a identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação;

b) a declaração de tombamento de bem imóvel; e

c) o estabelecimento de parâmetros urbanísticos complementares, não previstos nesta Lei.

Art. 63. Não são consideradas revisões do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano os atos que tenham por objeto:

I - a regulamentação das normas desta Lei;

II - a aprovação de programas e projetos governamentais;

III - as decisões exaradas em processos administrativos de aprovação de projetos e licenciamento de Construção de edificações;

IV - a implantação de usos considerados especiais; e

V- os atos e decisões exarados nos processos administrativos referentes ao parcelamento do solo;

Art. 64. As revisões do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano não se aplicam aos processos Administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

Art. 65. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 13 de Abril de 2007

**Dimas Pereira Dantas**  
- PRESIDENTE-

**José Moura Filho**  
- 1º SECRETÁRIO -

**Aguinaldo Xavier Alves da Rocha**  
- 2º SECRETÁRIO -