LEI COMPLEMENTAR Nº 156/2024

Ementa: Institui o novo Plano Diretor Participativo do Município de Igarassu e dá outras providências.

A Prefeita do Município de Igarassu,

Faço saber que a Câmara de Igarassu aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I
Dos Princípios, Estratégias, Diretrizes e Objetivos da Política Urbana e Ambiental

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor Participativo do Município de Igarassu, fixa seus fundamentos, princípios, estratégias, diretrizes e objetivos e normas.

Parágrafo único. Esta Lei atenderá ao disposto no art. 182, § 1º, da Constituição Federal, as disposições da Lei Federal nº 10.257/2001 e os incisos I, II, III, IV, XIII, XIV, XV, XVI, XX, XL, XLI e parágrafo 1º do Art. 10, incisos VI, VII e IX do Art. 11 e do Art. 145 da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º O Plano Diretor Participativo do Município de Igarassu é o principal instrumento da política urbana e ambiental, que orienta a ação dos agentes públicos e privados e suas respectivas competências institucionais para com a sustentabilidade no território municipal, urbano e rural.

Art. 3º O Plano que trata esta lei integra o sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

CAPÍTULO I
Dos Princípios e Estratégias da Política Urbana e Ambiental

Art. 4º A política urbana e ambiental do município de Igarassu, nos termos dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável estabelecidos pela Organização das Nações Unidas, do Estatuto da Cidade e desta lei, visa ordenar o pleno desenvolvimento do Município, pautado pelos seguintes princípios:

I - Gestão democrática e participativa;

II - Função Metropolitana do município;

III - Função social da cidade;

IV - Função social da propriedade.

Art. 5º Na implementação do Plano Diretor que trata esta lei, os Poderes Executivo e Legislativo

municipais garantirão a gestão democrática e participativa, compreendendo:

I - A promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - A publicidade e o acesso de qualquer interessado quanto aos documentos e informações produzidos;

III - A efetiva participação da sociedade civil no processo de formulação dos planos setoriais e das leis específicas decorrentes do Plano Diretor, através da instituição do Conselho da Cidade e do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 6º O Município de Igarassu cumpre a sua função metropolitana quando compartilha do planejamento urbano e territorial, da execução de políticas de interesse em comum, atendendo às necessidades estratégicas regionais relativas à:

I - Conservação ambiental das áreas de mananciais e estuarinas, visando o abastecimento de água da RMR e a consolidação e valorização do polo náutico no litoral norte do estado;

II - Desconcentração e compartilhamento da diversificação de usos da RMR, em especial aqueles ligados a atividades logísticas, habitacionais e agrícolas, favorecidas pela oferta d'água e pelas conexões de mobilidade urbana.

Art. 7º O Município de Igarassu cumpre a função social da cidade quando o acesso dos cidadãos aos benefícios da urbanização se pautada pelo princípio da sustentabilidade urbana;

I - Entende-se por sustentabilidade urbana, o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

II - Entende-se por benefícios da urbanização o acesso a bens, serviços, equipamentos e espaços públicos, sistemas de mobilidade, saneamento básico, habitação e oportunidades de trabalho e renda.

CAPÍTULO II
Das Diretrizes e Objetivos da Política Urbana e Ambiental

Art. 8º A política urbana e ambiental de Igarassu está organizada segundo Eixos Estruturadores que constituem os elementos de orientação e definição das estratégias de ocupação do território municipal, na forma especificada abaixo:

I - Ambiência;

II - Mobilidade; e,

III - Dinâmica Urbana.

Seção I
Da Ambiência

Art. 9º No Eixo Ambiência são definidas as estratégias de ocupação do território municipal relativas aos ambientes natural e construído, considerando as suas características e condições de conservação.

Art. 10 O Eixo Ambiência tem como diretriz a utilização sustentável dos recursos naturais em todo território municipal, tendo como objetivos:

I - Adotar a política municipal de meio ambiente como instrumento estratégico do desenvolvimento urbano, visando a promoção da sustentabilidade;

II - Conservar os cursos d'água, a vegetação ciliar, a fauna e a flora em todo o território municipal;

III - Promover condições adequadas de saneamento ambiental relativos à drenagem e à pavimentação, ao abastecimento d'água, ao esgotamento sanitário e aos resíduos sólidos;

IV - Estruturar o sistema de espaços livres nas áreas urbanas, compreendendo:

a) A conexão entre praças e equipamentos sociais através de logradouros arborizados;
b) A implantação de parques lineares ao longo dos cursos d'água;
c) A recuperação ambiental de riachos urbanos ocupados e/ou canalizados sem vegetação ciliar;
d) A conexão fluvial entre as áreas urbanas consolidadas, as ilhas de restinga e a Coroa do Avião;
e) A implantação de um sistema estruturado de mobilidade fluvial, a partir da criação ou qualificação de estruturas de atracação de embarcações.

V - Reservar áreas verdes e solo natural nas áreas urbanizadas;

VI - Integrar os espaços privados aos espaços públicos, compreendendo:

a) A implantação de reservas de solo natural nas áreas de afastamento frontal das edificações em todo perímetro urbano;
b) A garantia a permeabilidade visual das vedações através de grades, elementos vazados ou transparentes;
c) Adoção de medidas ambientais compensatórias onde não houver afastamentos frontais.

Art. 11 A política municipal de Meio Ambiente estabelecerá um conjunto de medidas de preservação, proteção, conservação e recuperação de forma sustentável e estratégica dos recursos naturais, da paisagem e dos ecossistemas através dos seguintes instrumentos:

I - Padrões de qualidade ambiental;

II - Zoneamento ambiental;

III - Avaliação de impactos ambientais dentro do processo próprio de licenciamento e instrumentos econômicos;

IV - Sistema Municipal de Unidades Protegidas;

V - Educação ambiental.

Seção II
Da Mobilidade

Art. 12 O Eixo Mobilidade orienta as estratégias de integração e ocupação do território municipal, de compartilhamento e qualificação das infraestruturas que integram o sistema municipal de mobilidade urbana.

Art. 13 O Sistema Municipal de Mobilidade é o conjunto organizado e coordenado dos modos de transporte, de serviços e de infraestruturas que garantem os deslocamentos de pessoas e cargas no território do Município.

Art. 14 As infraestruturas de mobilidade de que trata o caput anterior são definidas pela Lei Federal 12.587/2012 que estabelece o sistema Nacional de Mobilidade Urbana.

Art. 15 O Eixo Mobilidade tem como diretriz a implantação de um modelo sustentável de Desenvolvimento Orientado pelo Transporte – DOT e tem como objetivos:

I - Utilizar a Política Municipal Mobilidade Urbana como instrumento da política de desenvolvimento urbano visando a integração entre os diferentes modos de transporte, a melhoria da acessibilidade e da mobilidade de pessoas e cargas no território do Município;

II - Estruturar as centralidades e eixos viários para favorecer o transporte público, os deslocamentos não motorizados e induzir o adensamento construtivo;

III - Promover a acessibilidade nos logradouros, priorizando as centralidades existentes, através de implantação de rampas e intervenções de "moderação do tráfego";

IV - Estabelecer padrões viários compartilhados, com calçadas largas, arborização e ciclovias para dotar o espaço público de qualidade e favorecer a intermodalidade;

V - Garantir a acessibilidade aos logradouros, equipamentos públicos e edificações, com eliminação de barreiras físicas e de comunicação que dificultem a locomoção das pessoas com deficiência, idosos e gestantes;

VI - Adaptar as calçadas às normas de acessibilidade e mobilidade, vinculando a aprovação do projeto de construção ou reforma à apresentação de projeto da calçada pública, de acordo com as normas pertinentes, obedecendo a grade de cotas da via definidas pela Prefeitura.

Seção III
Da Dinâmica Urbana

Art. 16 O Eixo Dinâmica Urbana define as estratégias de ocupação do território municipal considerando a integração entre as condições apropriadas de uso e ocupação do solo e a oferta de infraestrutura.

Art. 17 O Eixo Dinâmica Urbana tem como diretriz o equilíbrio entre densidade populacional, densidade construtiva e infraestrutura urbana instalada.

Parágrafo único. Para fins deste artigo entende-se por Infraestrutura urbana instalada:

I - Saneamento Ambiental, compreendendo:

a) Abastecimento d'água;
b) Esgotamento Sanitário;
c) Pavimentação e Drenagem;
d) Resíduos Sólidos Urbanos.

II - Energia e Telecomunicações;

III - Mobilidade e Acessibilidade.

Art. 18 O Eixo Dinâmica Urbana tem como objetivos:

I - Consolidar uma rede urbana descontínua, compreendendo as áreas urbanizadas localizadas na sede e os núcleos descentralizados;

II - Dotar a rede urbana de normas urbanísticas de parcelamento, uso e ocupação do solo que mantenham condições sustentáveis de utilização da infraestrutura e dos recursos naturais;

III - Fortalecer as centralidades existentes com a diversificação de usos, a ocupação e o adensamento de seus vazios;

IV - Promover a compactação dos núcleos urbanos no entorno urbanizado das centralidades e induzir a ocupação dos vazios nessas áreas;

V - Disciplinar o crescimento periférico nos perímetros urbanos para estabelecer áreas de transição entre o urbano e rural, dotadas de infraestrutura;

VI - Regular sobre o impacto e a incomodidade gerado por usos e atividades;

VII - Promover a reabilitação de áreas degradadas e em processo de degradação;

VIII - Indicar os instrumentos urbanísticos para ampliar a oferta de infraestrutura, diminuir a exclusão e o déficit habitacional, reduzir impactos das intervenções urbanas e combater a ociosidade urbana;

IX - Estabelecer os instrumentos básicos da Política de Habitação de Interesse Social, visando:

a) Universalizar o acesso à moradia com condições adequadas de habitabilidade;
b) Priorizar os segmentos sociais mais vulneráveis e promover a criação de programas de habitação de interesse social;
c) Garantir assistência técnica gratuita para a elaboração de projetos residenciais de autoconstrução destinados a famílias de baixa renda, em especial quando da requalificação de áreas de interesse ambiental e das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
d) Instituir programas de urbanização e regularização fundiária para Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, como instrumento da Política de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Considerando como Habitação de Interesse Social toda a moradia destinada à população de baixa renda, com condições adequadas de habitabilidade.

TÍTULO II
Da Organização Territorial

CAPÍTULO I
Do Macrozoneamento

Seção I
Das Macrozonas

Art. 19 O Território do Município de Igarassu está dividido em duas Macrozonas, cujos limites estão definidos no Anexo 01 desta lei, assim caracterizadas:

I - A Macrozona do Ambiente Natural - MAN, compreende as porções do território que detêm os principais ativos ambientais do município, representados pelo conjunto dos maciços vegetais e dos corpos d'água, com a incidência de ocupações urbanas e rurais de baixas densidades, constituindo duas porções descontínuas do território municipal, uma a leste e outra a oeste, respectivamente:

a) A MAN - APA Nova Cruz, caracterizada pela riqueza de recursos ambientais dos complexos estuarinos do Canal de Santa Cruz e do Rio Timbó, formados pelos mangues, fragmentos de Mata Atlântica preservados, além da faixa litorânea pouco explorada, tendo como objetivo estruturar e regulamentar as ocupações urbanas, através do uso sustentável, equalizando a preservação dos recursos naturais e o desenvolvimento econômico.

b) A MAN - Mananciais, corresponde a porção do município de interesse metropolitano, compreendendo um conjunto de recursos hídricos, subterrâneos e superficiais, expressiva vegetação de matas e capoeiras, áreas ligadas à atividade agroindustrial, com padrões de ocupação de baixa densidade, dispostos em conjuntos de arruados característicos de áreas rurais e de preservação ambiental;

II - A Macrozona de Ambiente Construído - MAC, compreende a área onde predomina um conjunto edificado com diferentes padrões morfológicos e tipológicos, correspondente às porções mais densamente urbanizadas do território e aquelas em processo de expansão do tecido urbano, relativas parcela central do município, tendo como seu elemento estruturador a BR-101.

Parágrafo único. Na MAC são definidos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo visando a estruturação de um conjunto urbano compacto a partir do incentivo ao adensamento construtivo e populacional, considerando os condicionantes ambientais do sítio.

Seção II
Das Áreas de Interesse Ambiental

Art. 20 As áreas de interesse ambiental incidem em todo território municipal, se sobrepõem ao macrozoneamento e ao zoneamento e reúnem, em diversas escalas, um conjunto de unidades ambientais que servem de base para formatação do Sistema Municipal de Unidades Protegidas a ser regulamentado por lei específica, compreendendo:

I - Unidades de Conservação – UC;

II - Áreas de Preservação Permanente – APP;

III - Áreas verdes, praças e parques urbanos;

IV - Reserva Legal – RL;

V - Outras Unidades Protegidas, compreendendo:

a) A Reserva da Biosfera da Mata Atlântica Refúgio Ecológico Charles Darwin;
b) As Ilhas de Restinga do Canal de Santa Cruz;
c) A Coroa do Avião;

§1º As Ilhas de Restinga do Canal de Santa Cruz e a Coroa do Avião são formações sedimentares integrantes do Sistema de Espaços Livres.

§2º Nas Ilhas de Restinga do Canal de Santa Cruz são autorizadas, exclusivamente, atividades de ecoturismo e de turismo rural, conforme Lei Municipal.

§3º Na Coroa do Avião são autorizadas prioritariamente atividades de ecoturismo e turismo náutico.

Art. 21 São objetivos para as Ilhas de Restinga do Canal de Santa Cruz e Coroa do Avião:

I - A elaboração de Plano Específico de Uso e Ocupação, considerando as atividades exercidas, a fragilidade ambiental e instabilidade devido às dinâmicas de erosão;

II - O suporte às atividades pesqueiras, náuticas e de lazer e turismo.

Art. 22 As intervenções para a implantação de equipamentos e infraestruturas nas Ilhas de Restinga do Canal de Santa Cruz e Coroa do Avião são consideradas Empreendimentos de Impacto.

Parágrafo único. As áreas de interesse ambiental podem se constituir ou incidir em bens

públicos ou particulares e estão delimitadas no Anexo 02 desta Lei.

Subseção I
Das Unidades De Conservação – UC

Art. 23 As Unidades de Conservação – UC são espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção na Lei.

Art. 24 A Unidade de Conservação tem por objetivo salvaguardar a representatividade de porções significativas e ecologicamente viáveis das diferentes populações, habitats e ecossistemas do território municipal, preservando o patrimônio biológico existente.

Art. 25 As Unidades de Conservação do Município de Igarassu, delimitadas no Anexo 02, compreendem:

I - A porção da Área de Proteção Ambiental Aldeia-Beberibe, criada pelo Decreto Estadual n° 34.692/2010, situada no território municipal;

II - O Refúgio da Vida Silvestre Mata da Usina São José, criada pela Lei Estadual nº 14.324/2011;

III - A Área de Proteção Ambiental de Nova Cruz, criada pela Lei Municipal Nº 2.466/2003, que compreende:

a) A porção da Área de Proteção Ambiental do Estuário do Canal de Santa Cruz, definida pela Lei Estadual Lei nº 9.931/1986, situada no território municipal;

b) A porção da Área de Proteção Ambiental do Estuário do Rio Timbó, definida pela Lei Estadual Lei nº 9.931/1986, situada no território municipal;

c) As áreas correspondentes a Zona de Recuperação Ambiental, definidas nesta Lei como Zona de Proteção Ambiental Permanente;

d) As zonas urbanas, que terão os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei.

IV - As Unidades de Conservação deverão ter seus objetivos, diretrizes e parâmetros urbanísticos estabelecidos nos respectivos Planos de Manejo;

V - Caso não sejam definidos parâmetros urbanísticos nos Planos de Manejo, serão aplicáveis, no que couber, os parâmetros das zonas urbanísticas onde as Unidades de Conservação estiverem inseridas, observadas as condições estabelecidas pelos órgãos competentes;

Subseção II
Das Áreas de Preservação Permanente

Art. 26 As Áreas de Preservação Permanente – APP, consistem em áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a

estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, em zonas urbanas e rurais.

Parágrafo único. Os parâmetros de delimitação das Áreas de Preservação Permanente seguem o estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Art. 27 São objetivos das APP:

I - Recuperar áreas degradadas, livres ou ocupadas irregularmente;

II - Reconstituir a vegetação ciliar e características naturais das APP;

III - Implantar parques lineares e equipamentos de lazer ao longo das APP.

Parágrafo único. As APP são insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

Art. 28 O poder público municipal, por meio de lei, poderá criar novas Áreas de Preservação Permanentes - APP, além das previstas nesta Lei e nas legislações federal e estadual.

Subseção III
Da Reserva Legal – RL

Art. 29 A Reserva Legal é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas, sendo mantidas no mínimo 20% (vinte por cento) situadas em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada no município.

Art. 30 São objetivos para as Reservas Legais:

I - A redução dos efeitos das mudanças climáticas;

II - Contribuição para a manutenção da cobertura vegetal do município;

III - Conservação da biodiversidade e proteção de espécies nativas do bioma da Mata Atlântica.

Subseção IV
Das Áreas Verdes, Praças e Parques Urbanos

Art. 31 As Áreas verdes, praças e parques urbanos consistem em espaços públicos que integram o Sistema de Espaços Livres.

CAPÍTULO II
Do Zoneamento

Art. 32 Para efeito do zoneamento das macrozonas e dos núcleos que formam a rede urbana de perímetro urbano descontínuo ficam estabelecidos:

I - Zoneamento Ambiental;

II - Zoneamento Urbano.

Seção I
Do Zoneamento Ambiental

Art. 33 O zoneamento ambiental está orientado pelas seguintes estratégias:

I - O resguardo do verde urbano e rural como elemento significante da paisagem e da identidade de Igarassu;

II - A estruturação de um sistema de espaços livres;

III - O estabelecimento de parâmetros de ocupação do solo ajustados à conservação da vegetação e do solo natural;

Art. 34 O Zoneamento Ambiental fica subdividido nas seguintes Zonas, conforme o **Anexo 03** desta Lei:

I - Zona Rural e de Proteção dos Mananciais - ZRPM;

II - Zona Rural - ZR;

III - Zona de Proteção Ambiental Permanente - ZPAP;

IV - Zona de Reestruturação e Proteção Ambiental - ZRPA;

V - Zona de Manejo e Conservação Ambiental - ZMCA.

Art. 35 A Zona Rural e de Proteção dos Mananciais - ZRPM corresponde ao território submetido à Lei de Proteção dos Mananciais (Lei Estadual Nº 9.860/86), caracterizado pela intensa atividade agroindustrial, especialmente monocultura de cana-de-açúcar. Tem como objetivo garantir a sustentabilidade entre a proteção dos mananciais e os usos e atividades existentes ligadas à cadeia da agroindústria.

Art. 36 A Zona Rural (ZR) corresponde às parcelas do território com predominância de assentamentos rurais, caracterizada pela sustentabilidade entre os recursos ambientais do sítio e o incentivo à diversificação das atividades ligadas à cadeia da agroindústria.

Art. 37 A Zona de Proteção Ambiental Permanente - ZPAP corresponde às áreas "non aedificandi" formada pela aglutinação das Áreas de Preservação Permanente (APP), no entorno de nascentes, corpos d'água e resquícios de Mata Atlântica, devendo ser objeto de recuperação florestal.

Art. 38 A Zona de Reestruturação e Proteção Ambiental - ZRPA corresponde às áreas onde os cursos d'água e áreas alagáveis estão sujeitas às pressões de ocupação urbana, gerando situações de desequilíbrio ambiental e de risco de inundações.

Art. 39 A Zona de Reestruturação e Proteção Ambiental - ZRPA tem como objetivo:

I - Conservar e integrar o sistema hídrico-ambiental ao sistema de espaços livres;

II - Promover a recuperação ambiental e relocar as ocupações de risco para áreas seguras, dotadas de infraestrutura.

Art. 40 A Zona de Manejo e Conservação Ambiental (ZMCA) corresponde às áreas que apresentam inclinação entre 25° e 45° de declividade com a presença expressiva de maciços vegetais preservados representativos da paisagem de Igarassu.

Art. 41 A Zona de Manejo e Conservação Ambiental - ZMCA tem como objetivo ordenar a ocupação e as atividades de forma promover o manejo florestal sustentável e a conservação da paisagem.

Seção II
Do Zoneamento Urbano

Art. 42 O zoneamento urbano está estruturado de acordo com as estratégias de ocupação do território para promover a compactação da cidade, conservar o meio ambiente e utilizar de forma sustentável seus recursos naturais, racionalizar a infraestrutura e reduzir os deslocamentos, compreendendo:

I - A substituição de tipologias, visando diversificar os usos e elevar a densidade populacional em áreas já consolidadas, preferencialmente ao longo de eixos viários e próximos às centralidades;

II - A Promoção da diversificação de usos e a integração ao tecido urbano através de uma rede de centralidades;

III - A ocupação dos vazios, visando utilizar as áreas de melhor infraestrutura e mais próximas dos centros existentes, de forma a fortalecer e estimular novas centralidades;

IV - O disciplinamento da expansão periférica, no perímetro urbano, visando:

a) Favorecer a compactação urbana e à redução da necessidade de novas infraestruturas e serviços em áreas mais distantes;
b) Criar áreas de transição entre o urbano e o rural e/ou áreas de preservação ambiental;
c) Estabelecer as condições para o desenvolvimento de atividades ligadas à logística e de suporte às atividades náuticas.

Art. 43 O zoneamento urbano, conforme o Anexo 03 desta lei, fica subdividido nas seguintes Zonas:

I - Zona de Centro Principal - ZCP;

II - Zona de Centro Secundário - ZCS;

III - Zona de Centro Local - ZCL;

IV - Zona de Eixo Metropolitano - ZEM;

V - Zona de Consolidação Urbana - ZCU;

VI - Zona de Expansão Urbana - ZEU;

VII - Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável - ZUDS;

VIII - Zona Especial de Preservação Histórico-Cultural - ZEPHC;

IX - Imóveis Especiais de Patrimônio Histórico-Cultural - IEPHC;

X - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

Art. 44 As Zonas de Centro correspondem às áreas com maior diversificação de uso do solo, maior concentração de usos institucionais, comerciais e de serviço, assim como de elementos do patrimônio cultural do município.

Art. 45 A Zona de Centro Principal - ZCP, conforme Anexo 03, corresponde ao centro tradicional e a sede de Igarassu, tendo como objetivos:

I - Requalificar e conservar os conjuntos e edificações históricas;

II - Incentivar a diversificação de usos e atividades;

III - Requalificar e ordenar o espaço público nas áreas de maior concentração comercial e da feira, favorecendo a mobilidade ativa através do compartilhamento e da permeabilidade viária;

IV - Utilizar instrumentos urbanísticos apropriados para dar suporte ao desenvolvimento de projetos estruturados para a requalificação do centro.

Art. 46 A Zona de Centro Secundário - ZCS, conforme Anexo 04, corresponde ao centro de predominância comercial na região de Cruz de Rebouças, tendo como objetivos:

I - Elaborar um projeto de regularização e requalificação urbana, de forma a incorporar os padrões edilícios praticados;

II - Dotar a área de melhores condições físicas e ambientais para o desenvolvimento das atividades ali exercidas;

Art. 47 A Zona de Centro Local 1 - ZCL-1 compreende áreas com maior concentração e diversificação de usos residenciais, comerciais, de serviços e equipamentos urbanos, que propiciam maior autonomia dos territórios em relação à Zona de Centro Principal e à Zona de Centro Secundário através da redução dos deslocamentos da população residente e do seu entorno.

Art. 48 A Zona de Centro Local 1 - ZCL-1 constitui objeto de projetos específicos para provisão de infraestrutura e incentivo ao adensamento populacional, sobretudo para programas de Habitação de Interesse Social.

Art. 49 A Zona de Centro Local 2 - ZCL-2 é formada por novos centros locais a serem definidos quando do parcelamento do solo para fins de loteamento.

Art. 50 A Zona de Eixo Metropolitano - ZEM corresponde ao entorno imediato relativo às quadras ou lotes lindeiros da BR-101, principal eixo de mobilidade metropolitano que atravessa o município, especialmente para o transporte público;

Art. 51 A Zona de Eixo Metropolitano - ZEM tem como objetivo promover a diversificação de usos, principalmente de comércio e serviços, o adensamento construtivo e populacional compatíveis com a escala do corredor de mobilidade.

Art. 52 A Zona de Consolidação Urbana - ZCU compreende áreas de urbanização mais antiga e consolidada, providas de serviços e infraestruturas, tendo como objetivos:

I - Consolidar o padrão de urbanização predominante, bem como diversificar as ocupações no tecido existente e nas expansões;

II - Promover o adensamento construtivo e a melhoria das condições de habitabilidade, infraestrutura e de serviços urbanos;

III - Implantar a parcela municipal do pólo náutico do litoral norte de Pernambuco, compreendendo:

a) Estimular e atrair empreendimentos para a implantação de infraestrutura náutica e turística;
b) Estruturar toda a faixa de orla de Igarassu voltado para acesso à praia e infraestrutura náutica;
c) Incorporar e dotar de infraestrutura as atividades ligadas à orla, como a mariscagem e o comércio de praia;

Art. 53 A Zona de Consolidação Urbana - ZCU está subdividida em três setores, conforme o Anexo 03:

I - Zona de Consolidação Urbana 01 - ZCU - 1, correspondente às áreas adjacentes à Zona de Eixo Metropolitano, predominantemente parcelada, dotada de padrões diversificados de infraestrutura, de usos e de ocupação, com um estoque de glebas e lotes não ocupados;

II - Zona de Consolidação Urbana 02 - ZCU - 2, corresponde às áreas de ocupação de baixa e média densidade das localidades de Nova Cruz e Três Ladeiras;

III - Zona de Consolidação Urbana Setor de Estruturação Turística - SET, correspondente à parcela de expansão urbana entre a localidade de Nova Cruz e o Pontal do Gavôa, destinada à implantação do polo náutico.

Art. 54 A Zona de Expansão Urbana - ZEU corresponde às áreas urbanas próximas aos limites rurais

e da APA de Nova Cruz, com ocupações de baixa densidade, presença de grandes vazios urbanos, ocupações mais recentes, descontinuidade do tecido e carência de infraestrutura, conforme o Anexo 03 desta lei.

Art. 55 A Zona de Expansão Urbana - ZEU tem como objetivo implementar infraestrutura para a expansão do tecido urbano, visando o atendimento, de forma sustentável, às demandas habitacionais do município, ficando subdividida em dois setores, conforme Anexo 03 desta lei.

Art. 56 A Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável - ZUDS, compreende as áreas com capacidade de ocupação no perímetro da APA de Nova Cruz, caracterizadas por uma ocupação de baixa densidade e crescente dinâmica imobiliária;

Art. 57 A Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável tem como objetivo estruturar o processo de ocupação, resguardando os ecossistemas existentes e subdivide-se em dois setores, conforme Anexo 03 desta lei:

I - A Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável 01- ZUDS-1;

II -A Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável 02 - ZUDS-2.

Art. 58 A Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural - ZEPHC corresponde às áreas do território formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de expressão artística, cultural, histórica, arqueológica ou paisagística, considerados representativos da memória cultural da cidade, tendo como objetivos:

I - Preservar as edificações e espaços simbólicos da memória e da identidade de Igarassu para as futuras gerações através da Instituição de Imóveis Especiais de Patrimônio Histórico-Cultural, constantes no Anexo 03 desta lei;

II - Induzir a ocupação de imóveis vazios ou subutilizados através da aplicação do instrumento da Ocupação e Utilização compulsórias e do IPTU progressivo no tempo;

III - Estabelecer parâmetros urbanísticos compatíveis com a preservação da ambiência formada pelo acervo das edificações e espaços simbólicos da memória e da identidade local;

IV- Elaborar um Plano de Conservação Integrada do Patrimônio Cultural, contendo estudos específicos relativos ao mapeamento do patrimônio cultural, sua caracterização, delimitação de perímetros de preservação e elaboração de instrumento de declaração de significância.

Art. 59 As Zonas Especiais de Patrimônio Histórico-Cultural se subdividem em três setores, conforme Anexo 03:

I - Setor de Preservação Rigorosa - SPR, corresponde às áreas onde se concentram os principais monumentos históricos de Igarassu, definido pela importância da preservação e conservação dos monumentos e de sua ambiência.

II - Setor de Preservação Ambiental 1- SPA 1, corresponde às áreas que mantêm interface direta com o setor rigoroso, tendo como base para sua constituição as visadas identificadas nas pinturas de Frans Post. Apresentam áreas de urbanização consolidada e concentração urbana de comércio e de serviços.

III - Setor de Preservação Ambiental 2 - SPA 2, correspondente às áreas de transição entre as demais zonas e os setores rigoroso e ambiental 1, com caráter menos restritivo em relação à escala edilícia, assegurando a preservação ambiental e paisagística em função das visadas tomadas a partir do sítio histórico.

Art. 60 Os imóveis situados na ZEPHC não poderão ser desmembrados.

Art. 61 O lote resultante de remembramento na ZEPHC não poderá exceder a área de 800,00m² (oitocentos metros quadrados).

Art. 62 As intervenções que introduzam novos elementos arquitetônicos na SPA-1 e SPA-2 deverão destacar a identidade arquitetônica do imóvel ou do conjunto de imóveis originais que os compõem, considerando:

I - A volumetria, compreendendo gabarito, ocupação e disposição da coberta originais;

II - Os elementos estilísticos;

III - As aberturas, compreendendo a relação de cheios e vazios e concepção das esquadrias;

IV - Os materiais construtivos e revestimento, compreendendo materiais expostos de vedações, de coberta, de esquadrias e de elementos complementares;

V - A modulação do parcelamento original, nos casos de remembramento de conjunto de imóveis.

Art. 63 Os Imóveis Especiais de Preservação – IEPHC, são edificações isoladas ou em conjunto de valor simbólico da memória e da identidade local, predominantemente situados na ZEPHC.

Art. 64 Os Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Cultural – IEPHC, têm como objetivo conservar as características estilísticas e volumétricas originais do imóvel ou conjunto de imóveis que os compõem.

Art. 65 É permitida a unificação de Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Cultural – IEPHC para fins de adequações internas dos imóveis em função de novos usos e atividades a serem instaladas.

Art. 66 O remembramento do lote e unificação de IEPHC através da junção e integração interna das edificações que integram um conjunto IEPHC, se dará:

I - Preferencialmente na Zona de Centro Principal 01;

II - Mediante apresentação de Estudo de Planos de Quadra;

Art. 67 As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas alagadas ou encostas ocupadas por uma população de baixa renda ou em situação de vulnerabilidade social, constituídas por assentamentos não planejados, loteamentos irregulares ou clandestinos, conforme Anexo 03.

Parágrafo único. Poderão ser definidos como ZEIS, imóveis não edificados ou subutilizados, localizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana, considerados de interesse público para fins de implantação de habitação de interesse social.

Art. 68 A instituição das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, deve atender às seguintes diretrizes:

I - Utilização para Habitação de Interesse Social;

II - Melhoria das condições urbanísticas;

III - Integração à estrutura da cidade legal, com regularização fundiária, infraestrutura e serviços urbanos;

IV - Participação direta dos moradores;

V - Implantação de mecanismos de proteção contra as ações especulativas, através do estabelecimento de lotes com dimensões limitadas e da proibição do remembramento;

VI - Regularização fundiária através dos instrumentos da usucapião especial de imóvel urbano, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão do direito real de uso.

Art. 69 O planejamento e a regularização urbanística e fundiária das ZEIS deverão ser efetuados através de um plano de urbanização específico, com objetivo de implantar um padrão urbanístico próprio e adequado às especificidades de cada local, e que deve conter, no mínimo:

I - Levantamento e diagnóstico da área;

II - Projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física e ambiental da área;

III - Definição do parcelamento, condições de uso do solo e parâmetros urbanísticos;

IV - Ações específicas de realocações;

V - Plano de ação social e mecanismos de participação.

TÍTULO III
Do Sistema Viário

Art. 70 O sistema viário consiste num elemento básico da infraestrutura de mobilidade, estruturador da rede urbana municipal e está classificado em função do uso predominante e do tratamento a ser dado através do desenho urbano das vias, de acordo com a seguinte hierarquia e conforme Anexo 04 desta lei:

I - Via Arterial Metropolitana, compreende a BR-101, principal eixo de integração metropolitano e municipal, dotado de corredor exclusivo de transporte coletivo, no qual serão priorizados:

a) A infraestrutura para o transporte coletivo, através da implantação travessias e de áreas estruturadas de embarque e desembarque;
b) A estruturação da faixa de domínio com vias locais, dotadas de infraestrutura para o transporte ativo, compreendendo a implantação de calçadas, acessibilidade, ciclovias, arborização e mobiliário urbano.

II - Via Principal, compreende as vias que estruturam a Zona de Centro Principal, onde serão priorizados:

a) A infraestrutura para o transporte coletivo, através da implantação faixas prioritárias e áreas estruturadas de embarque e desembarque;
b) A infraestrutura para o transporte ativo, com a eliminação de barreiras, a implantação e ampliação de calçadas, acessibilidade, ciclovias, arborização, iluminação e mobiliário urbano;
c) O disciplinamento do uso do veículo individual motorizado, através de medidas de moderação do tráfego e o redimensionamento de vagas rotativas no logradouro.

III - Via Secundária, compreendem as vias que estruturam as Zonas de Centro Local, onde serão priorizados:

a) A infraestrutura para o transporte coletivo, através da implantação de áreas estruturadas de embarque e desembarque;
b) A infraestrutura para o transporte ativo, com eliminação de barreiras, a implantação e ampliação de calçadas, extensões de esquinas, acessibilidade, arborização, iluminação na escala do pedestre, mobiliário urbano;
c) O disciplinamento do uso do veículo individual motorizado, através de medidas de moderação do tráfego e o redimensionamento de vagas rotativas no logradouro;
d) A complementação viária para implantação eixos paralelos à BR 101 e para a estruturação da Zona de Centro Local no Sítio dos Marcos.

IV - Via Parque, compreendem os eixos viários de expansão urbana, caracterizados pela baixa densidade de ocupação do entorno, ausência de calçadas e acostamento, onde serão priorizados:

a) A infraestrutura para o transporte coletivo, através da implantação de áreas estruturadas de embarque e desembarque;
b) A estruturação da faixa de domínio das rodovias estaduais e vicinais para implantação de infraestrutura para o transporte ativo, compreendendo a implantação de calçadas, acessibilidade, ciclovias, iluminação, arborização e mobiliário urbano.

V - Via Local, compreendem as demais vias urbanas, predominantemente residenciais, onde serão priorizadas a acessibilidade, com requalificação ou implantação de calçadas, as medidas de moderação de tráfego, a iluminação e a arborização.

Art. 71 As vias de circulação serão compartilhadas entre os diversos modais, devendo obedecer aos padrões de dimensionamento estabelecidos no **Anexo 04,** desta lei, e:

I - As faixas de rolamento terão largura variável para favorecer o compartilhamento seguro entre os diversos modais, considerando:

II - A infraestrutura cicloviária deverá ser implantada e todas as vias, considerando:

a) A largura mínima de ciclovias e ciclofaixas de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) por direção;
b) As vias terão a velocidade reduzida para permitir o compartilhamento seguro para o ciclista, quando a calha não comportar a implantação da ciclovia.

III - As calçadas terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta), compostas por pelas seguintes faixas:

a) Faixa livre - Área da calçada sem obstáculos, destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, com dimensão mínima de 1,25m (um metro e vinte cinco centímetros) de largura, sendo 50% (cinquenta por cento) da largura total, em calçadas superiores a 2,50m (dois metros e quarenta centímetros) de largura;
b) Faixa de serviço - Área situada entre o leito carroçável e a faixa livre, com dimensão mínima de 0,80m (oitenta centímetros) de largura, destinada à instalação de infraestruturas, mobiliário urbano, arborização e acessibilidade;
c) Faixa de transição – área destinada ao acesso dos imóveis, podendo conter, em calçadas com mais de 2,50m (dois metros e cinquenta) de largura, rampas de acesso às edificações, mobiliário temporário, como mesas, cadeiras e toldos, mediante autorização do órgão competente.

Parágrafo único. Todo o sistema viário municipal, quando de obras para implantação de novas vias ou de requalificação de vias já existentes, deverá obedecer aos padrões viários estabelecidos no Anexo 05 desta lei.

TÍTULO IV
Dos Instrumentos da Política Urbana e Ambiental

Art. 72 Para auxiliar na implementação da política urbana e ambiental do município foi selecionado um conjunto de instrumentos jurídicos, fiscais, urbanísticos e ambientais aplicáveis no território municipal, agrupados de acordo com a seguinte classificação:

I - Instrumento voltados para **combater a ociosidade urbana, ampliar a infraestrutura, reestruturar áreas vazias ou subutilizadas ou degradadas**, compreendendo:

a) Projeto de Intervenção Urbana - PIU;
b) Consórcio Imobiliário;
c) Operações Urbanas Consorciadas;
d) Parceria Público e Privado – PPP;

e) Outorga onerosa do Direito de Construir;
f) Contribuição de Melhoria;

II - Instrumentos voltados para **superar a exclusão e o déficit de moradia**, compreendendo:

a) Cota de Solidariedade;
b) Habitação de Interesse Social – HIS;
c) ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;

III - Instrumentos voltados para **reduzir impactos da intervenção**, compreendendo:

a) Licenciamento Ambiental;
b) Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
c) Projeto de Revitalização e/ou Implantação de Área Verde - PRAV;
d) Fachada Ativa;
e) Área de Fruição Pública.

CAPÍTULO I
Dos Projetos de Intervenção Urbana – PIU

Art. 73 O Projeto de Intervenção Urbana - PIU, consiste num conjunto de procedimentos para elaboração de projetos urbanos estruturados, com conteúdo mínimo e papéis definidos para o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil;

§1º O Projeto de Intervenção Urbana - PIU compreende os estudos técnicos necessários a promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas degradadas, subutilizadas e com potencial de transformação;

§2º O Projeto de Intervenção Urbana - PIU deverá orientar a aplicação do conjunto de instrumentos urbanísticos estabelecidos nesta lei, de acordo com a especificidade de cada projeto;

Art. 74 Os estudos para a elaboração do PIU poderão ser realizados mediante chamamento público ou Manifestação de Interesse privado, mantido o processo de análise e a avaliação, através de consultas públicas, sob a responsabilidade da Prefeitura de Igarassu e tendo como objetivos:

I - Promover transformações urbanísticas em perímetros específicos da cidade;

II - Sistematizar e criar mecanismos urbanísticos que melhor aproveitem a terra e a infraestrutura urbana, aumentando as densidades demográficas e construtivas;

III - Permitir o desenvolvimento de novas atividades econômicas e criação de empregos;

IV - Produzir habitação de interesse social e equipamentos públicos;

V - Tratar áreas de risco, melhorar as condições ambientais e paisagísticas nos perímetros delimitados.

Art. 75 O Projeto de Intervenção Urbana - PIU, deverá obedecer às seguintes etapas de elaboração:

I - Etapa 01, relativa à apresentação dos pressupostos da proposta, contendo, no mínimo:

a) Leitura social, territorial e ambiental da área do Projeto;
b) Projeto conceitual com estudos preliminares, proposta de um programa de Interesse Público e custos estimativos da intervenção;
c) Consulta pública para validação do projeto conceitual e do programa de interesse público;
d) Avaliação das contribuições pela Prefeitura;
e) Autorização para a elaboração dos estudos do PIU.

II - Etapa 02, relativa à elaboração dos estudos do PIU contendo, no mínimo:

a) A definição do perímetro;
b) As características do projeto;
c) As fases de elaboração do projeto.

III - Etapa 03, relativa à elaboração da proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística para o perímetro delimitado, com a definição de:

a) Programa de intervenção;
b) Fases de implantação;
c) Parâmetros urbanísticos e instrumentos de gestão ambiental necessários;
d) Modelagem econômica e financeira da intervenção proposta:

i. Projeto básico de intervenção;
ii. Custos de implantação e operacionais do empreendimento urbano;
iii. Mecanismos de financiamento e fonte de recursos necessários;

IV - Etapa 04, relativa à definição do modelo de gestão para a implantação do PIU, compreendendo, no mínimo:

a) Formato jurídico e institucional do empreendimento urbano;
b) Instrumentos urbanísticos;
c) Instrumentos de controle e avaliação dos impactos urbanístico, ambientais, econômicos e sociais na área objeto do PIU;
d) Consulta pública para validação do PIU;
e) Elaboração de legislações ou decretos específicos que sejam necessários para viabilizar a realização do PIU;

Art. 76 Ficam estabelecidos os seguintes Projetos de Intervenção Urbana prioritário:

I - PIU terrenos não edificados ou subutilizados, conforme anexo 05;

II - PIU Zona de Eixo Metropolitano, conforme anexo 03;

III - PIU Zona de Centro Principal, Sede Municipal, conforme anexo 03;

IV - PIU Zona de Centro Secundário de Cruz de Rebouças, conforme anexo 03;

V - PIU Zona de Centro Local 01 de Nova Cruz, conforme anexo 03;

VI - PIU Zona de Centro Local 01, Sítio dos Marcos, conforme anexo 03;

VII - PIU Vias Secundárias Projetadas (paralelas à BR 101), conforme anexo 04;

VIII - PIU Via Parque, PE-14, conforme anexo 04;

IX - PIU Sistema de Espaços Livres, conforme anexo 02;

X - PIU ZEIS, conforme anexo 03;

XI - PIU Setor de Estruturação Turística, conforme anexo 03;

XII - PIU Coroa do Avião/ Canal de Santa Cruz, conforme anexo 02;

Parágrafo único. A delimitação dos perímetros dos Projetos de Intervenção Urbana – PIU, não, necessariamente, devem coincidir com o perímetro da zona para a qual está designada utilização do instrumento.

CAPÍTULO II
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 77 A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é o instrumento legal que permite ao Poder Executivo Municipal conceder o direito de construir referente ao potencial construtivo adicional, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser realizada pelos beneficiários, proprietários de imóveis, que desejam construir acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística.

§1º A concessão da OODC facultará ao outorgado o exercício do direito de construir em padrões e coeficientes superiores aos fixados na Lei vigente, observados os limites estabelecidos, em acordo com a Planta Diretora de Igarassu, especificamente no Setor de Estruturação Turística (SET), na Zona de Consolidação Urbana (ZCU) e na Zona de Eixo Metropolitano (ZEM).

§2º O potencial construtivo é expresso pela área construída da edificação;

§3ºAplica-se o potencial construtivo adicional para as edificações, mediante as seguintes condições:

I - Edificações com áreas construídas acima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), considerando o gabarito básico;

II - Edificações com área construída, relativa ao número de pavimentos acrescidos à edificação, que alteram o seu gabarito, conforme tabela de gabaritos anexa.

§4° As áreas e zonas indicadas no art.1° e parágrafos da Lei n° 3.434/2022, ficam substituídas pelo Setor de Estruturação Turística (SET), pela Zona de Consolidação Urbana (ZCU) e na Zona de Eixo Metropolitano (ZEM), nos termos da planta diretora municipal, esta que contempla as áreas referidas no mencionado dispositivo da Lei n° 3.434/2022.

Art. 78 O pagamento da OODC aplica-se a todos os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional conforme projeto aprovado, inclusive de reforma com acréscimo de área, alteração durante a obra ou legalização.

Art. 79 O valor referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será fixado no ato do requerimento da licença de construção do empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos na Lei n° 3.434/2022.

Art. 80 Os recursos arrecadados em razão das contrapartidas financeiras da outorga onerosa do direito de construir (OODC) serão depositados no Tesouro Municipal de Igarassu e serão aplicados de acordo com as seguintes finalidades:

I – Regularização fundiária;

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

III – Constituição de reserva fundiária;

IV – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

VIII – Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo Municipal fica autorizado a, mediante decreto, respeitadas as normas de direito financeiro e mantidas as finalidades elencadas neste artigo, dispor sobre a destinação dos recursos auferidos com a concessão da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 81 A contrapartida financeira será calculada de maneira proporcional à área acrescida a título de OODC.

§1° A outorga de 1 (um) metro quadrado (m²) custará o equivalente ao valor venal obtido na aplicação da seguinte fórmula matemática:

C = (At/Ac) x V x Fs x Fp x Fr, onde:

a) **C** – significa a contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;
b) **At** – significa a área de terreno em m²;
c) **Ac** – significa a área construída computável total do empreendimento, de acordo com a legislação vigente no município, em m²;
d) **V** – significa o valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno, publicado pela Secretaria Executiva da Receita Municipal;
e) **Fs** – significa o fator de interesse social, de valor 1 (um);
f) **Fp** – significa o fator de planejamento, de valor 1 (um);
g) **Fr** – significa o fator de regularização, de valor 1 (um).

§2º Para os fins deste artigo, o valor venal do m² do bem imóvel é o definido pelo Poder Executivo Municipal com o propósito de fixar a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, no exercício fiscal correspondente à data do pedido de outorga.

Art. 82 A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir (OODC) poderá ser paga à vista ou parceladamente.

§1º O recolhimento à vista dos valores referentes à contrapartida financeira da OODC deverá ser realizado no momento da expedição do alvará de construção do empreendimento;

§2º Fica o/a Prefeito/Prefeita autorizado a regulamentar, mediante decreto, as formas parceladas de pagamento, dispondo o ato normativo sobre os seguintes pontos:

I – Percentual ou valor mínimo a ser adimplido no momento da expedição do alvará de construção;

II - Número máximo de parcelas e prazo final de pagamento;

III – Hipóteses necessárias de oferecimento de garantia equivalente ao saldo restante devido pelo outorgado;

§3º Não será expedido o habite-se ou documento equivalente sem a integral quitação dos valores devidos a título de contrapartida financeira da OODC;

§4º A contrapartida financeira à OODC paga à vista ou de forma parcelada não será restituída ao empreendedor no caso de desistência na realização do empreendimento, sem prejuízo de eventuais sanções legais aplicáveis aos particulares na hipótese de eventual abandono da obra.

§5º Na oportunidade da edição do decreto referido no §2º deste artigo, o/a Prefeito/Prefeita poderá prever possibilidade de restituição na hipótese de a obra não ter sido iniciada, condicionadas ao requerimento formal no prazo de 10 (dez) dias úteis após o pagamento e no mesmo exercício financeiro.

§6º A comunicação formal ao Poder Executivo Municipal de desistência de empreendimento onde as obras de implantação não tenham sido iniciadas, acarreta tão somente a perda dos valores já pagos a título de OODC e o dever de pagamento exclusivamente das parcelas já vencidas, sendo cabível a execução das garantias ofertadas quanto a valores referentes a parcelas vencidas e não

pagas, salvo se o pedido de restituição ter sido formulado nos termos do §5º deste artigo.

§7º Caso verificado abandono ou comunicação formal endereçada ao Poder Executivo Municipal a respeito de desistência de empreendimento de obras iniciadas, resta antecipado o saldo devedor referente à OODC, sem prejuízo da execução de eventual garantia e a sujeição do imóvel ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Art. 83 Ficam facultados, mediante a OODC, incrementos construtivos em relação aos índices urbanísticos estabelecidos na presente Lei.

§1º Os pedidos de incrementos construtivos mediante OODC deverão observar os limites fixados em uma das Planilhas de índices ordenadas na presente Lei como Anexos;

§2º O deferimento do pedido de OODC, independentemente da planilha de incremento utilizada, ainda ficará condicionado à observância da legislação ambiental pertinente, além de serem comprovadamente inovadores e ambientalmente sustentáveis nos termos dos padrões de qualidade definidos em Decreto;

§3º O Chefe do Poder Executivo Municipal estabelecerá, mediante decreto, de acordo com o interesse público, que a apresentação de selos ou certificações ambientais e de qualidade emitidos por determinadas instituições públicas ou privadas caracterizam presunção relativa de que os projetos de construção respeitam os requisitos estabelecidos na presente Lei.

Art. 84 A contrapartida financeira fixada nos termos do art. 81 da presente Lei será reduzida, caso o projeto observe padrões de qualidade a serem definidos em Decreto.

§1º A redução será:

I – Em 30% para os projetos de construção aprovados no padrão definido como "mínimo";

II – Em 60% para os projetos de construção aprovados no padrão definido como "médio";

III – Em 90% para os projetos de construção aprovados no padrão definido como "máximo".

§2º Nos termos do parágrafo terceiro do art.83, o(a) Chefe do Poder Executivo, para os fins deste artigo, poderá estabelecer que determinados selos ou certificações ambientais e de qualidade emitidos por instituições públicas ou privadas correspondem a um dos padrões acima previstos.

Art. 85 Compete ao Presidente do Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano (DECONUR) a análise e emissão de parecer sobre os pedidos de outorga onerosa do direito construir (OODC), e das reduções das contrapartidas financeiras fixadas no art. 84.

Art. 86 Ao Chefe do Poder Executivo Municipal competirá o julgamento do pedido de outorga onerosa do direito de construir (OODC).

§1º O Chefe do Poder Executivo, mediante Decreto, estabelecerá prazos para análise e julgamento dos pedidos e demais etapas procedimentais para o regular trâmite do processo

administrativo referente à outorga onerosa do direito de construir (OODC) e eventual redução das contrapartidas financeiras fixadas no art. 84.

§2º Das decisões previstas no *caput* deste artigo caberá recurso endereçado ao Chefe do Poder Executivo no prazo de 15 (quinze) dias que, para fundamentar sua decisão irrecorrível, poderá requisitar dos órgãos e conselhos da Administração Pública Municipal e do DECONUR pareceres técnicos e consultas que entender pertinentes.

CAPÍTULO III
Da Cota de Solidariedade

Art. 87 Fica estabelecida como exigência para conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Município para fins de produção de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

Parágrafo único. O Poder Executivo regulamentará por meio de lei específica a Cota de Solidariedade.

CAPÍTULO IV
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 88 O parcelamento, a edificação ou utilização compulsórias poderão incidir sobre imóveis não edificados ou subutilizados em todas as zonas urbanas, prioritariamente nos vazios urbanos identificados nesta lei, conforme **Anexo 05**.

Art. 89 Para efeito da aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórias considera-se:

I - Subutilizado, o imóvel urbano de até 6,25 ha (seis, vírgula vinte e cinco hectares) cuja ocupação seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) da área do lote ou da gleba;

II - Não utilizados;

a) os imóveis edificados que sejam não utilizados por mais de 8 (oito) meses por ano, num período de 02 (dois) anos consecutivos;
b) Os lotes ou glebas edificadas com as obras inacabadas ou paralisadas por mais de 1 (um ano);

III - Não edificados, os lotes ou glebas urbanas sem construções.

Art. 90 O município deverá manter um cadastro de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados visando a implantação programas de habitação de interesse social;

Art. 91 O proprietário de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º A notificação far-se-á:

a) Por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
b) Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.
c) Os prazos para que o proprietário ou detentor do domínio útil atenda à notificação a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

i. Um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
ii. Dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§2º A transmissão do imóvel, por *ato inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 92 Identificados os imóveis que não estejam cumprindo a função social da propriedade, o Município deverá notificar os proprietários, titulares de domínio útil ou ocupante, com os prazos mínimos estabelecidos no Art. 90, para que promovam:

I - A edificação cabível no caso;

II - A utilização efetiva da edificação para fins de moradia ou atividades econômicas ou sociais;

CAPÍTULO V
Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 93 Esgotado o prazo, o Município deverá aplicar alíquotas progressivas na cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), fixadas em lei específica, não excedendo a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. A progressividade da alíquota será:

I - Na hipótese de terreno:

a) primeiro ano: 4% (quatro por cento);
b) segundo ano: 8% (oito por cento);
c) terceiro ano: 10% (dez por cento);
d) quarto ano: 12% (doze por cento); e
e) quinto ano: 15% (quinze por cento).

II - Na hipótese de imóveis edificados ou em ruínas:

a) primeiro ano: 2% (dois por cento);
b) segundo ano: 4% (quatro por cento);
c) terceiro ano: 8% (oito por cento);
d) quarto ano: 10% (dez por cento); e
e) quinto ano: 15% (quinze por cento).

Art. 94 A aplicação da alíquota progressiva será suspensa imediatamente, por requerimento do contribuinte, a partir da data em que seja iniciado o processo administrativo de licenciamento da edificação ou comprovação de utilização, sendo restabelecida em caso de fraude ou interrupção, sem prejuízo da apuração da responsabilidade penal e civil do contribuinte.

Art. 95 Ultrapassado o prazo de 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo, os imóveis que não estejam cumprindo sua função social poderão ser desapropriados, na forma prevista no art. 8 º da Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 96 Os imóveis desapropriados na forma do item anterior serão destinados à implantação de projetos de habitação popular ou equipamentos urbanos, podendo ainda serem alienados a particulares, mediante prévia licitação, desde que o adquirente apresente projeto de utilização adequada da área ou imóvel.

CAPÍTULO VI
Do Consórcio Imobiliário

Art. 97 Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 98 O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observados os seguintes aspectos sobre o valor real da indenização:

I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza;

II - Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 99 O Consórcio imobiliário se aplica, preferencialmente, nas seguintes zonas e setores:

I - Zona de Centro Principal;

II - Zona de Centro Local;

III - Zona de Eixo Metropolitano;

IV - Zona de Consolidação Urbana;

V - Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural;

VI - Imóveis não edificados ou subutilizados, conforme o anexo 06 desta lei;

CAPÍTULO VII
Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Art. 100 São objetos do Estudo Prévio de Impacto de vizinhança (EIV) os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, conforme definido no Capítulo IV desta Lei, como condição necessária para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 101 O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de medidas de mitigação e/ou compensação para as seguintes questões:

I - Adensamento populacional;

II - Uso e ocupação do solo;

III - Valorização imobiliária;

IV - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como a capacidade de fornecimento das concessionárias;

VI - Equipamentos comunitários, como os de saúde, educação, cultura e lazer;

VII - Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - Geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

IX - Riscos Ambientais;

X - Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 102 O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - Fachada ativa;

IV - Área de fruição Pública;

V - Ampliação e adequação do sistema viário, de vagas de estacionamento e carga e descarga, de faixas de desaceleração, de áreas de embarque e desembarque de passageiros, faixas de pedestres e sinalização;

VI - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VII - Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

Art. 103 As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

Art. 104 A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 105 O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 106 A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 107 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Art. 108 O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto.

CAPÍTULO VIII
Do Direito de Preempção

Art. 109 O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, constituindo áreas prioritárias para aplicação do instrumento os imóveis não edificados ou subutilizados, de acordo com o **Anexo 05** desta lei, bem como os lotes a serem implantados na Zona de Centro Local 2.

§1º Lei municipal, baseada neste plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito

de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do §1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 110 O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - Regularização fundiária;

II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, preferencialmente nas Zonas de Centro Local 2;

III - Constituição de reserva fundiária;

IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Art. 111 O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

CAPÍTULO XIX
Da Parceria Público-Privado – PPP

Art. 112 As PPP's têm por objeto a implantação de serviços urbanos de longo prazo que podem ser precedidos pela construção, ampliação, melhoria ou manutenção de infraestrutura pública vinculada a esses serviços.

Art. 113 O escopo das PPP's consiste na disponibilidade da utilidade de interesse público fruível, direta ou indiretamente, pelo administrado, respectivamente na concessão patrocinada e na concessão administrativa - Lei nº 11.079/2004.

Art. 114 Parceria público privada administrativa é aquela em que o pagamento ao setor privado, prestador do serviço, vem unicamente dos cofres públicos.

Art. 115 Parceria público-privada patrocinada, uma parte do pagamento vem dos recursos do governo e outra parcela é originária dos usuários do serviço.

Art. 116 As PPP's têm como objetivos atrair o investimento privado para a viabilização de projetos de grande vulto que não podem ser suportados apenas pela administração pública, garantindo-se, em contrapartida, ao parceiro privado contratado, um retorno mínimo sobre o capital investido, mediante uma contraprestação paga pelo parceiro público a longo prazo, gerando despesas de caráter continuado ao ente público.

Art. 117 Nas contratações realizadas por meio de parceiras público-privadas, devem ser observadas as seguintes diretrizes, de acordo com o artigo 4º da Lei nº 11.079/04:

I - Eficiência no cumprimento das missões de Estado e no emprego dos recursos da sociedade;

II - Respeito aos interesses e direitos dos destinatários dos serviços e dos entes privados incumbidos da sua execução;

III - Inelegibilidade das funções de regulação, jurisdicional, do exercício do poder de polícia e de outras atividades exclusivas do Estado;

IV - Responsabilidade fiscal na celebração e execução das parcerias;

V - Transparência dos procedimentos e das decisões;

VI - Repartição objetiva de riscos entre as partes;

VII - Sustentabilidade financeira e vantagens socioeconômicas dos projetos de parceria.

Art. 118 São condições específicas para que uma PPP possa ser estabelecida:

I - A prestação de serviço deve durar entre 5 e 35 anos, incluindo eventuais prorrogações;

II - O valor do contrato não pode ser inferior à cifra de 20 milhões de reais;

III - Não devem ser celebrados contratos cujos únicos objetivos forem fornecimento de mão de obra, fornecimento e instalação de equipamentos ou execução de obras públicas.

Art. 119 Constituem procedimentos básicos para a implementação de uma PPP:

I - Definição do Objeto da PPP e exposição de motivos;

II - Elaboração do Edital para Propostas de Manifestação de Interesse, contendo o objeto, os estudos necessários para modelagens de demanda e oferta dos serviços, da construção Operação, manutenção e tarifas dos respectivos serviços;

III - Seleção das Propostas de PPP;

IV - Licitação da PPP.

Art. 120 A Parceria Público Privado se aplica, preferencialmente, nas seguintes zonas:

I - Zona de Centro Principal;

II - Zona de Centro Secundário;

III - Zona de Centro Local;

IV - Zona de Eixo Metropolitano;

V - Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural;

VI - Eixos viários relativos à:

a) Via Arterial Metropolitana;
b) Via Principal;
c) Via Secundária existente e projetada;
d) Via Parque.

CAPÍTULO X
Do Projeto de Revitalização e/ou Implantação de Área Verde

Art. 121 A aprovação de projetos, o alvará de habite-se e o alvará de localização e funcionamento ficam condicionados ao plantio de árvores nos imóveis a serem construídos ou reformados,

obedecendo aos seguintes requisitos e procedimentos:

I - Implantar a arborização na área reservada ao solo natural, situado no afastamento frontal das edificações;

II - Implantar a arborização na calçada adjacente ao imóvel mantendo a proporção de uma árvore para cada 6,00 (seis) metros de testada do imóvel;

III - As árvores a serem especificadas e plantadas serão aprovadas pelo setor competente da Prefeitura de Igarassu em função das seguintes condições:

a) Tipo de adequado de vegetação;
b) Acessibilidade;
c) Adequação à infraestrutura instalada na calçada.

Art. 122 A regularização e a reforma de imóveis, quando situados na sede municipal e que não disponham de afastamento frontal para implantação da Taxa de Solo Natural, deverão elaborar o PRAV, de acordo com os seguintes requisitos:

I - Atender ao inciso II do artigo anterior;

II - Implantar arborização em local designado pela prefeitura, em área correspondente a duas vezes a taxa de solo natural prevista para o imóvel, na zona onde está localizado;

III - Firmar termo de Compromisso, com definição do prazo de execução e de manutenção da arborização implantada (e pagamento em substituição ao termo de compromisso);

Parágrafo único. Para os imóveis de uso residencial e unifamiliar de até dois pavimentos construídos antes da promulgação desta lei, em lotes de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), deverá unicamente ser atendida a exigência do inciso primeiro deste artigo.

Art. 123 Os projetos iniciais de novas construções e de reforma, quando situados na área urbana consolidada das Áreas de Preservação Permanente – APP, deverão apresentar o PRAV - Projeto de Revitalização e/ou Implantação de Área Verde destinado a compensar o passivo da ocupação;

Art. 124 O PRAV será elaborado e executado pelo interessado, às suas expensas, obedecendo aos seguintes requisitos:

I - O local de execução do projeto será definido em conjunto pelo particular e poder público municipal;

II - O Projeto será submetido à aprovação do órgão de gestão ambiental da Prefeitura de Igarassu, mediante a assinatura de Termo de Compromisso, com definição do prazo de execução;

III - A ordem de prioridade atenderá aos seguintes objetivos:

a) Recuperar a vegetação de preservação permanente, localizada preferencialmente nas margens dos corpos e cursos d'água urbanos, contribuindo para a formação de áreas verdes contínuas;

b) Florestar ou reflorestar com espécies nativas as áreas verdes públicas constantes do Sistema de Espaços livres, prioritariamente nas Unidades de Conservação e nos parques;

c) Implantar a arborização urbana nos passeios públicos, parques, praças ou refúgios;

d) Recolher em pecúnia, ao Fundo Municipal de Meio Ambiente ou análogo, o valor equivalente a todas as etapas definidas no projeto específico, relativas ao desenvolvimento, à implantação e à manutenção da vegetação.

IV - O Projeto deverá conter, pelo menos, as seguintes informações:

a) Justificativa da escolha e caracterização da área para implantação do PRAV;
b) Detalhamento das atividades de preparação do plantio e tratamento e manutenção da vegetação;
c) Lista das espécies utilizadas e o porte mínimo das mudas a serem plantadas;
d) Cronograma de implantação, com foco no prazo de manutenção a ser dimensionado para atender ao pleno sucesso do projeto.
e) No caso de a área destinada à recuperação e ao plantio de vegetação referente ao PRAV estar situada em propriedade privada será exigida a anuência do proprietário.
f) Nos casos de projeto inicial de nova edificação ou reforma, a definição da área a ser recuperada pelo PRAV obedecerá aos seguintes critérios:

i. Para área edificada até 50 m², a revitalização deverá corresponder a uma área igual à da edificação, dispensada a apresentação do projeto referido no caput deste artigo;

ii. Para área edificada maior que 50 m² e até 200 m², o projeto referido no caput deste artigo deverá corresponder ao dobro da área da edificação proposta;

iii. Para área edificada superior a 200 m², o PRAV deverá corresponder ao dobro da área do lote ou gleba.

g) A concessão do alvará de habite-se ou de aceite-se para os projetos iniciais de novas construções ou de reformas, situadas nas áreas urbanas consolidadas das APP, dependerá da execução do projeto referido no caput deste artigo.
h) O Poder Público municipal, através do seu órgão de gestão ambiental, deverá cadastrar áreas públicas que terão preferência para a implantação do projeto de revitalização de que trata este artigo.

CAPÍTULO XI
Do Direito de Superfície

Art. 125 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§1° O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 126 Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 127 Extingue-se o direito de superfície:

I - Pelo advento do termo;

II - Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 128 Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

CAPÍTULO XII
Da Arrecadação De Imóvel Vago

Art. 129 O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

Art. 130 Os imóveis adquiridos pelo instrumento da arrecadação, após arrecadados, só poderão ser utilizados para habitação de interesse social e equipamentos públicos.

Art. 131 A Arrecadação de Bens Abandonados incidirá sobre todo o território municipal, preferencialmente nas Zona de Patrimônio Histórico-Cultural, Zona de Centro Principal e Zona de Centro Local.

Art. 132 Decreto Municipal específica definirá o procedimento para efetivação da arrecadação do imóvel vago.

CAPÍTULO XIII
Da Contribuição de Melhoria

Art. 133 O imóvel urbano que apresentar valorização imobiliária em decorrência de obras públicas poderá ser tributado pelo Município.

Art. 134 A contribuição de melhoria poderá adotar os seguintes sistemas de cobrança:

I - Valorização ou mais valia, em que o tributo é cobrado sobre a valorização decorrente da obra;

II - Custo, em que o tributo é cobrado sobre o custo total da obra, rateado entre os contribuintes beneficiários;

III - misto ou heterogêneo, que é equivalente ao sistema de valorização, diferindo apenas que neste sistema há um limite total a que o Município está sujeito, não podendo as contribuições individuais somadas ultrapassar o custo da obra.

Art. 135 Os requisitos para a cobrança da contribuição de melhoria estão elencados no art. 82 do Código Tributário Nacional (CTN), Lei Federal nº 5.172/1966.

Art. 136 A contribuição de melhoria se aplicará em perímetro urbano devendo ser, prioritariamente, utilizada em áreas com carências de infraestrutura, seja na adequação das existentes ou implantação de novas.

CAPÍTULO XIV
Do Reparcelamento

Art. 137 Os proprietários urbanos poderão ceder seus imóveis para fins de projetos urbanísticos em troca de novas unidades imobiliárias ou de participação no empreendimento, desde que os empreendedores sejam selecionados pelo poder público.

Art. 138 O reparcelamento deverá ser aplicado, prioritariamente, nas seguintes zonas:

I - Zona de Centro Principal;

II - Zona de Centro Secundário;

III - Zona de Centro Local;

IV - Zona de Eixo Metropolitano;

V - Zona de Consolidação Urbana.

Art. 139 Os proprietários de imóveis incluídos no perímetro de intervenção poderão se organizar por conta própria e propor um projeto de reparcelamento ao município, bem como o município pode

propor um projeto aos proprietários.

Art. 140 O reparcelamento só será considerado em quaisquer das hipóteses quando os proprietários de, no mínimo, dois terços das áreas afetadas manifestarem sua adesão ao projeto.

Art. 141 Aprovado o projeto, os proprietários que não tenham aderido podem ser desapropriados ou vender seus imóveis para o empreendedor.

Art. 142 O município receberá ao final do empreendimento as áreas destinadas a uso público, como ruas e praças.

Art. 143 Os imóveis particulares recebidos pelo município ao final do empreendimento deverão ser utilizados para a política habitacional de interesse social ou vendidos no mercado, como forma de recuperação da mais-valia urbana.

CAPÍTULO XV
Da Área de Fruição Pública

Art. 144 As áreas de fruição pública são espaços localizados no pavimento térreo dos imóveis, contíguas ao passeio público, que permitem a apropriações diversas de uso público, podendo ocorrer no mesmo nível da calçada, de forma linear, como conformar pátios, escadarias, rampas e atravessamentos de quadra.

Art. 145 As áreas de fruição pública têm como principais objetivos:

I - O estímulo à oferta de áreas qualificadas para integrar os espaços público privado;

II - A priorização da acessibilidade do pedestre através do alargamento de calçadas e a criação de passagens em galerias comerciais.

Art. 146 A área de fruição pública poderá ser aplicada nas seguintes zonas:

I - Zona de Centro Principal;

II - Zona de Centro Secundário;

III - Zona de Centro Local;

IV - Zona de Eixo Metropolitano.

Art. 147 Os imóveis que implementarem o instrumento da Fruição Pública serão objeto dos seguintes benefícios:

I - Poderão acrescer 01 (um) pavimento, os imóveis situados na Zona de Eixo Metropolitano, quando a Fruição pública for destinada ao alargamento de calçadas;

II - Poderão acrescer 02 (dois) pavimentos, os imóveis situados na Zona de Eixo

Metropolitano, quando a Fruição pública for destinada à criação de passagens através da quadra, interligando duas vias;

III - Poderão acrescer 01 (um) pavimento nos imóveis situados na Zona de Centro Principal, adjacentes à Via Principal, quando a Fruição pública for destinada à criação de passagens através da quadra, interligando duas vias;

IV - Poderão acrescer 01 (um) pavimento nos imóveis situados na Zona de Centro Secundário, adjacentes à Via Secundária, quando a Fruição pública for destinada à criação de passagens através da quadra, interligando duas vias;

§1 As áreas de fruição pública, destinadas ao alargamento da calçada deverão manter o acesso público permanente, sem barreiras ou vedações;

§2º As áreas de fruição pública, destinadas à criação de passagens através das quadras deverão manter o acesso público durante o horário comercial;

§3º A manutenção das áreas de fruição pública será de responsabilidade do proprietário do imóvel;

CAPÍTULO XVI
Da Fachada Ativa

Art. 148 Constituem fachada ativa os usos não habitacionais com acesso público de pedestres direto, a partir do logradouro, sem obstáculos aos transeuntes, inclusive estacionamento, e acessibilidade universal.

Art. 149 A fachada ativa poderá ocorrer em todo perímetro urbano, preferencialmente nas seguintes áreas:

I - Zona de Eixo Metropolitano;

II - Zona de Centro Principal;

III - Zona de Centro Secundário;

IV - Zona de Centro Local;

V - Lotes lindeiros às Vias Principais e Vias Secundárias.

CAPÍTULO XVII
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 150 A Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas

coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

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

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

Art. 151 Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - Finalidades da operação;

II - Definição da área a ser atingida;

III - Programa básico de ocupação da área;

IV - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

V - Modelagem urbanística, econômica-financeira e jurídica, com definição de contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;

VI - Estudo prévio de impacto de vizinhança;

VII - Modelo de gestão e forma e forma de controle social da operação;

§1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso V deste artigo serão aplicados exclusivamente dentro do perímetro da própria operação urbana consorciada.

§2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 152 A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial construtivo, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§1º Os certificados de potencial construtivo serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 153 As Operações Urbanas Consorciadas se aplicam, preferencialmente, para a reestruturação das seguintes zonas e infraestruturas:

I - Zona de Eixo Metropolitano;

II - Zona de Centro Principal;

III - Zona de Centro Secundário;

IV - Zona de Centro Local;

V - Setor de Estruturação Turística;

VI - Via Parque;

VII - Via Secundária Projetada;

TÍTULO V
Do Sistema de Planejamento e Gestão

CAPÍTULO I
Da Gestão Participativa

Art. 154 A gestão participativa deste Plano Diretor será exercida através do Conselho da Cidade, tendo como suporte o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, conforme o **anexo** desta Lei.

Seção I
Do Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE

Art. 155 O Conselho Municipal da Cidade de Igarassu – CONCIDADE é um órgão colegiado, de caráter consultivo e deliberativo, de assessoramento ao Poder Executivo Municipal, no âmbito de sua competência sobre as questões urbanísticas, edilícias e ambientais propostas nesta e demais Leis correlatas do Município, integrado por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Art. 156 O Conselho Municipal da Cidade de Igarassu – CONCIDADE deverá observar as seguintes diretrizes:

I – Interdisciplinaridade no trato das questões urbanísticas, edilícias, sociais e ambientais, visando a Sustentabilidade da ocupação do território municipal;

II - Participação Comunitária;

III - Compatibilização entre as políticas urbanas e ambientais, conjuntamente com o Conselho de Defesa do Meio Ambiente de Igarassu – CONDEMA;

IV - Compatibilização entre as políticas setoriais e demais ações do governo sobre o território municipal;

V - Deliberação, juntamente com o Conselho de Defesa do Meio Ambiente de Igarassu – CONDEMA, sobre propostas de reparação do dano ambiental independentemente de outras sanções civis ou penais.

Art. 157 Ao Conselho Municipal da Cidade de Igarassu – CONCIDADE compete:

I - Acompanhar e fiscalizar a implantação dom Plano Diretor e das legislações urbanísticas decorrentes, relativas à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, ao Código de Obras e ao Código de Posturas/Convivência Urbana;

II - Gerir a Unidade de Conservação Municipal referente à Área de Proteção Ambiental de Nova Cruz, APA – Nova Cruz;

III - Formular de forma integrada, conjuntamente com o Conselho de Defesa do Meio Ambiente de Igarassu – CONDEMA, diretrizes para a Política urbana e ambiental do Município, bem como para as atividades prioritárias de ação em relação à implantação do Sistema de Espaços Livres, proteção, conservação e melhoria do meio ambiente;

IV - Avaliar, definir, propor e estabelecer normas (técnicas e legais), critérios e padrões relativos ao planejamento e controle urbano e ambiental;

V - Dar Suporte às ações fiscalizadoras de controle urbano e ambiental;

VI - Fornecer informações e subsídios técnicos relativos ao conhecimento e defesa do ambiente natural e construído, sempre que necessário ou solicitado, aos órgãos públicos, entidades públicas e privadas e a comunidades em geral;

VII - Solicitar aos órgãos competentes o suporte técnico complementar às ações executivas do município na área do urbanismo, edificações e meio ambiente;

VIII - Propor a celebração de convênios, contratos e acordos com entidades públicas e privadas, nacionais ou internacionais, de pesquisas e atuação ligadas ao desenvolvimento urbano sustentável;

IX - Opinar, previamente, sobre os aspectos urbanísticos e ambientais de políticas, planos e programas governamentais que incidam sobre o território municipal;

X - Apresentar anualmente proposta orçamentária ao Poder Executivo Municipal, referente ao funcionamento do CONCIDADES;

XI - Identificar e informar à comunidade e aos órgãos públicos competentes sobre a existência de áreas urbanas não utilizadas ou subutilizadas para fins de cumprimento da função social da propriedade urbana e disponibilização dessas áreas para programas de habitação de Interesse social;

XII - Monitorar de forma permanente, conjuntamente com o CONDEMA, os empreendimentos e atividades degradadoras e poluidoras, de modo a compatibilizá-las com as normas e padrões urbanos e ambientais, denunciando qualquer alteração que promova incomodidade, impacto de vizinhança ou impacto ambiental;

XIII - Receber denúncias relativas a infrações à legislação de urbanística e edilícia, diligenciando junto aos órgãos públicos competentes pela sua apuração, e sugerindo as providências cabíveis;

XIV - Opinar sobre empreendimentos de impacto de vizinhança e de impacto ambiental visando assegurar o desenvolvimento sustentável;

XV - Deliberar sobre a realização de Audiências Públicas, quando for o caso, visando à participação da comunidade nos processos de instalação de empreendimentos de impacto de vizinhança e de impacto ambiental;

XVI - Deliberar quanto à destinação e aplicação de recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Igarassu;

XVII - Submeter à aplicação do Poder Municipal propostas referentes à concessão de incentivos e benefícios fiscais e financeiros, visando à melhoria da urbana e qualidade ambiental;

XVIII - Estimular e acompanhar, conjuntamente com o CONDEMA, o inventário dos bens que deverão constituir o patrimônio ambiental (natural, étnico e cultural) do município:

XIX - Deliberar sobre instalação ou ampliação de indústrias;

XX - Gerir e participar das decisões sobre a aplicação dos recursos destinados à infraestrutura urbana e habitação, propondo critérios para sua programação e avaliando os programas, projetos, convênios, contratos e quaisquer outros atos que serão subsidiados por estes recursos;

XXI - Convocar ordinariamente a cada 02 (dois) anos, ou extraordinariamente por maioria absoluta de seus membros, a Conferência Municipal da Cidade, que terá a atribuição de avaliar a implementação do Plano Diretor e das legislações urbanas decorrentes, notadamente a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras e o Código de Posturas/Convivência Urbana;

XXII - Avocar a si exame e decisão sobre o assunto que julgar de importância para a Política Urbana e Ambiental do Município;

XXIII - Elaborar, aprovar e alterar o seu Regimento Interno.

Art. 158 O suporte financeiro, técnico e administrativo indispensável à instalação e ao funcionamento do CONCIDADE será prestado diretamente pela Prefeitura, através órgão executivo municipal de

planejamento e urbanismo a que o CONCIDADE estiver vinculado.

Art. 159 O CONCIDADE será composto, de forma paritária, pelas seguintes Câmaras técnicas:

I - Câmara Técnica de Desenvolvimento urbano, constituída pelo Conselho de Coordenação e Aplicação, estabelecido pela Lei Municipal nº 063/2017, através de um representante governamental e um representante da sociedade civil, membro do referido Conselho;

II - Câmara Técnica de Meio Ambiente, constituída pelo Conselho de Defesa do Meio Ambiente de Igarassu – CONDEMA, através de um representante governamental e um representante da sociedade civil, membro do referido Conselho;

III - Câmara Técnica Social, constituída pelo Conselho Municipal de Assistência Social de Igarassu, através de um representante governamental e um representante da sociedade civil, membro do referido Conselho.

Art.160 As sessões do CONCIDADES serão públicas e os atos deverão ser amplamente divulgados.

Art. 161 O não comparecimento a 03 (três) reuniões consecutivas ou a 05 (cinco) alternadas durante 12 (doze) meses, implica na substituição do representante do CONCIDADE.

Seção II
Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 162 O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano constitui-se como Fundo Público da Administração Direta Municipal.

Art. 163 As despesas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão ordenadas pelo secretário municipal de planejamento e urbanismo e pelo coordenador do fundo, devendo este ser um servidor ou funcionário público de preferência com experiência na área financeira, indicado pelo secretário da pasta e nomeado pela Chefe do Poder Executivo.

Art. 164º Aplicam-se à gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano as NBCASP, Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público e suas alterações.

Art.165 O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, de natureza contábil especial, tem por finalidade apoiar financeiramente a implantação estudos, programas, projetos e ações vinculados à provisão de infraestrutura urbana e de Habitação de Interesse Social, bem como à recuperação ambiental, conforme estabelecidos nesta Lei.

Art. 166 São recursos constituintes do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - Dotações orçamentárias próprias do Município especificamente destinadas;

II - Dotações e créditos adicionais e suplementares que lhe forem destinados;

III - Transferências dos Governos Federal, Estadual e Municipal e suas respectivas

autarquias, empresas públicas, sociedade de economia mista e fundações;

IV- Recursos oriundos de acordos, contratos, parcerias, consórcios, convênios e outras modalidades de ajuste celebrados com entidades públicas ou privadas, nacionais e internacionais;

V - Receitas auferidas da arrecadação das vendas de ingressos e da cobrança pelo uso dos equipamentos municipais administrados pela Secretaria Municipal Planejamento e Urbanismo;

VI - Arrecadação de taxas dos serviços de licenciamento Urbano;

VII - Recursos provenientes da compensação devida em razão da implantação de atividade/empreendimento de impacto de vizinhança;

VIII - Recursos oriundos de promoções com finalidades específicas de aplicação em ações ligadas ao desenvolvimento urbano;

IX - Doações, auxílios, contribuições e legados que lhe venham a ser destinados por pessoas físicas ou jurídicas, públicas ou privadas;

X - As rendas eventuais, inclusive as resultantes de depósitos e aplicação de capitais;

XI - Operações de crédito destinadas ao financiamento de projetos urbanos;

XII - Recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

XIII - Outros recursos, que por sua natureza, possam ser destinados ao FMDU.

Art. 167 Os recursos do FMDU serão alocados de acordo com as diretrizes e metas do Plano de Trabalho Anual, aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade de Igarassu – CONCIDADE.

§1º Os recursos poderão ser aplicados:

I - No financiamento total ou parcial de projetos e obras de urbanização desenvolvidos pela Prefeitura de Igarassu, de acordo com o estabelecido por esta Lei;

II - No financiamento por outros órgãos públicos e entidades/organizações de assistência técnica conveniadas;

III - As instituições conveniadas referidas do inciso devem estar cadastradas no cadastro municipal de entidades de assistência técnica;

IV - O acesso aos recursos do fundo se dará por meio do marco regulatório das organizações da sociedade civil;

V - No pagamento pela prestação de serviços para a elaboração e execução de projetos e obras específicos de infraestrutura urbana e de Habitação de Interesse Social;

VI - Na aquisição de material de uso permanente e de consumo necessários ao

desenvolvimento de projetos e atividades, bem como para a fiscalização urbana;

VII - No desenvolvimento e aperfeiçoamento dos instrumentos de gestão, planejamento, licenciamento, administração, monitoramento e controle urbano;

VIII - No gerenciamento das unidades de conservação;

IX - Na produção e edição de obras e materiais gráficos e audiovisuais na área de educação ambiental e do conhecimento ambiental;

X - Na pesquisa e desenvolvimento tecnológico de interesse urbano e ambiental.

§2º Será expressamente vedada a utilização dos recursos do FMDU para custeio das despesas correntes de responsabilidade do Município.

Art. 168 As receitas do FMDU serão depositadas, obrigatoriamente, em conta especial, de acordo com as normas estabelecidas para a contabilidade pública.

Parágrafo único. A aplicação dos recursos de natureza financeira dependerá da existência de disponibilidade.

Art. 169 O saldo financeiro positivo do FMDU, apurado ao final de cada exercício financeiro, será transferido para o exercício seguinte, a crédito do mesmo Fundo.

Art. 170 A gestão do FMDU será coordenada pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, a quem caberá:

I - Estabelecer e programar a política de aplicação dos recursos do FMDU, observadas as diretrizes do Plano de Trabalho Anual e as prioridades definidas nesta Lei, aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE;

II - Elaborar proposta orçamentária do FMDU, observados o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e demais normas e padrões estabelecidos na legislação pertinente;

III - Ordenar as despesas do FMDU;

IV - Aprovar os balancetes mensais de receita e despesa e o Balanço Geral do FMDU;

V - Encaminhar o relatório de atividades e as prestações de contas anuais ao Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE;

VI - Firmar convênios e contratos, referentes aos recursos do FMDU;

VII - Apreciar e aprovar, juntamente com o CONCIDADFE, o regimento interno de funcionamento do FMDU.

Art. 171 Para efeito de gestão do FMDU compete ao Secretário de Planejamento e Urbanismo:

I - Gerir o Fundo e estabelecer políticas de aplicação dos seus recursos, com encaminhamento do planejamento, projetos, ações, recursos e custos para apreciação e parecer do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE;

II - Acompanhar, avaliar e decidir a realização das atividades previstas no Plano de Metas e Ações, observadas as prioridades e os recursos existentes;

III - Submeter ao Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE o plano de aplicação a cargo do Fundo;

IV - Submeter ao Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE os demonstrativos mensais da receita e despesa do Fundo;

V - Assinar cheques, em conjunto com o Coordenador do Fundo;

VI - Ordenar empenhos e a liquidação das despesas do Fundo, em conjunto com o Coordenador do Fundo;

VII - Firmar convênios, acordos e contratos, para obtenção e aplicação de recursos a serem administrados pelo Fundo;

VIII - Tomar as medidas necessárias voltadas à manutenção e organização da contabilidade do Fundo, respeitadas as formalidades legais;

IX - Prestar contas de seus atos;

X - Outras competências, estabelecidas em normas complementares, respeitado o disposto nesta Lei.

Art. 172 O Coordenador do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano terá as seguintes atribuições:

I - Elaborar o cronograma de execução físico financeiro e a Proposta Orçamentária do FMDU;

II - Assinar cheques, em conjunto com o presidente do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE;

III - Ordenar empenhos e a liquidação das despesas do Fundo, em conjunto com o presidente do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE;

IV - Elaborar os balancetes mensais e balanço anual do FMDU;

V - Elaborar o Relatório de Atividades e as prestações de contas anuais;

VI - Acompanhar junto à Secretaria de Finanças, a liberação dos recursos relativos aos projetos e atividades;

VII - Coordenar e desenvolver as atividades administrativas necessárias ao funcionamento do FMDU;

VIII - Acompanhar a movimentação da conta corrente do FMDU, mantendo os controles necessários para captação, recolhimento ou aplicação dos seus respectivos recursos;

IX - Elaborar os relatórios de gestão administrativa e financeira dos recursos alocados ao FMDU;

X - Organizar as prestações de contas do fundo;

XI - Manter os controles necessários à execução orçamentária do Fundo referentes a empenhos, liquidação de despesas e recebimento das receitas do Fundo;

XII - Encaminhar à Contabilidade Geral do Município as demonstrações de receitas e despesas, os inventários de estoques de materiais em geral, bem como dos bens móveis e imóveis;

XIII - Providenciar, junto à contabilidade do Fundo, as demonstrações que indiquem a situação econômica do mesmo;

XIV - Apresentar ao Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo a análise e a avaliação da situação econômico-financeira do Fundo, detectadas nas demonstrações mencionadas;

XV - Outras atribuições, estabelecidas em normas complementares, respeitado o disposto nesta Lei.

Art. 173 Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - Estabelecer normas sobre a captação dos recursos do FMDU;

II - Aprovar o Plano de Trabalho Anual, a aplicação dos recursos do FMDU e os respectivos projetos;

III - Fixar critérios para análise e determinar prioridades de projetos a serem executados com recursos do FMDU;

IV - Aprovar termos para elaboração de projetos e relatórios técnicos;

V - Acompanhar e fiscalizar a execução dos projetos e/ou convênio, acordos e outros atos jurídicos celebrados para captação e/ou aplicação dos recursos do FMDU, determinando a suspensão ou extinção daqueles que forem incompatíveis com os objetivos do FMDU;

VI - Deliberar sobre todos os assuntos relativos ao FMDU suscitados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo ou nos casos de omissão da lei.

Art. 174 Poderão obter recursos do FMDU:

I - Organizações da Sociedade Civis devidamente cadastradas como entidades/organizações ambientalistas de Igarassu;

II - Empresas públicas e Sociedades de Economia Mista;

III - Fundações vinculadas à Administração Estadual, Municipal e Federal.

Parágrafo único. Os recursos do FMDU devem ser transferidos para as entidades beneficiárias que, após sua aplicação, prestarão contas de que trata esta Lei Regulamento.

Art. 175 Para obtenção de recursos do FMDU, os interessados deverão apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, projetos detalhados, indicando no mínimo os objetivos, as metas, o plano de aplicação e o cronograma de desembolso dos recursos pretendidos.

§1º A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo designará uma comissão com poderes específicos para analisar os projetos apresentados emitindo parecer conclusivo, submetendo-o à aprovação do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE;

§2º A disponibilização de recursos do FMDU se dará por edital e obedecerá às normas do Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil – MROSC, regulamentado pela Lei nº 13.019, de 31de julho de 2014, que estabelece o regime jurídico das parcerias entre a administração pública e as organizações da sociedade civil;

Art. 176 A liberação dos recursos do FMDU ficará condicionada à aprovação dos projetos, à disponibilidade financeira do Fundo e outros requisitos fixados em normativos expedidos pelo Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE.

Art. 177 Nos atos jurídicos necessários à execução dos projetos aprovados deverão estar discriminados os requisitos e as obrigações de aplicação dos recursos e prestação de contas e outras obrigações pertinentes à utilização dos recursos aos fins a que se destinam.

§1º Serão suspensos os desembolsos de recursos aos proponentes dos projetos, no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

§2º Os executores deverão reembolsar ao FMDU, imediatamente, a totalidade do montante desembolsado, na hipótese de descumprimento das obrigações assumidas.

Art. 178 A prestação de contas dos recursos recebidos do FMDU deverá ser apresentada, nas condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, devendo a última prestação de contas ser apresentada até 30 (trinta) dias após a conclusão do projeto, intuída com os seguintes documentos:

I - Relatório da execução do projeto;

II - Demonstrativo da execução da receita e da despesa;

III - Termo de aceitação da obra se for ocaso;

IV - Relação de bens e equipamentos adquiridos, para execução dos projetos; Guia de recolhimento do saldo, se houve.

Art. 179 Os bens de consumo e permanentes adquiridos para execução do projeto a este incorporar-se-ão, salvo disposição em contrário, estabelecida nos convênios ou contratos.

Art. 180 A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do recebimento da prestação de contas final, analisará e encaminhará a prestação de contas ao Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE e aos órgãos municipais competentes.

§1º A falta de prestação de contas pelos usuários dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou o não cumprimento das diligências exigidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, ensejará a aplicação das penalidades previstas em lei.

§2º Anualmente o conselho publicará editais onde serão disponibilizados recursos para financiamento de projetos;

§3º A execução do item acima dependerá da disponibilidade financeira e orçamentária do FMDU;

§4º Para realizar a análise dos projetos apresentados será composta uma comissão nomeada pelo presidente Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE com atribuições de analisar e emitir parecer conclusivo sobre os projetos e atividades apresentados ao FMDU e outras atribuições que forem necessárias;

§5º O Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE acompanhará e controlará a execução dos projetos e atividades aprovados pelo FMDU.

Art. 181 Os projetos financiados pelo FMDU devem ser executados exclusivamente na cidade de Igarassu ou através de consórcios públicos dentro da RMR.

Art. 182 As organizações da sociedade civil que compõem o cadastro municipal de entidades de assessoria técnica receberão certificado de regularidade emitido pelo Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE e assinado por seu presidente.

§1º O certificado de entidade de assessoria técnica terá validade de 4 (quatro)anos quando deverá ser renovado por meio de solicitação da organização;

§2º Para acessar recursos do fundo a entidade de assessoria técnica deve ter 3 (três) anos de CNPJ.

Art. 183 Para compor o cadastro municipal de entidades de assessoria técnica a organização deverá apresentar o requerimento por meio de ofício endereçado à direção do Conselho Municipal da Cidade Igarassu - CONCIDADE, onde apresentará:

I - Ata de eleição da atual diretoria;

II - Estatuto devidamente registrado em cartório;

III - Cópia do cartão do CNPJ: e

IV - Relatório sobre as atividades de assessoria técnica desempenhada nos últimos dois anos;

Art. 184 Para acessar recursos do fundo a entidade deve estar com seu cadastro de entidade de assessoria dentro do prazo de validade e não ter sofrido punição por má gestão de recursos públicos em qualquer esfera pública.

Art. 185 Os casos omissos referentes à gestão do FMDU serão resolvidos nos plenos do Conselho Municipal da Cidade Igarassu - CONCIDADE, ouvidos os técnicos das áreas que forem necessárias.

CAPÍTULO II
Do Sistema de Informações

Art. 186 O Sistema de Informações consiste na base de referência para o planejamento territorial do município, visando:

I - Fornecer os subsídios necessários para o planejamento municipal através da organização de um sistema de informação georreferenciado – SIG - contendo os dados físicos e ambientais relativos ao parcelamento uso e ocupação do solo em todo o território municipal;

II - Promover a integração da base territorial, física e ambiental, aos demais bancos de dados municipais visando a consolidação de um cadastro multifinalitário;

III - Manter como referência os dados dos setores censitários do IBGE visando o monitoramento das transformações socioeconômicas no território municipal.

Art. 187 O Sistema de Informações Georreferenciado deverá conter, no mínimo, os seguintes dados:

I - O Macrozoneamento Municipal;

II - O Zoneamento Ambiental e os elementos que compõem o sistema de espaços livres;

III - O Zoneamento Urbano;

IV - O Cadastro de logradouros, compreendendo:

a) As Áreas verdes, compreendendo praças parques e outras áreas públicas de uso comum;
b) O sistema viário, contendo hierarquia, a largura das vias e do compartilhamento viário entre faixas de rolamento, ciclovias e calçadas;
c) As infraestruturas de saneamento ambiental, de energia e de telecomunicações;
d) A arborização e o mobiliário urbano.

V - O cadastro de imóveis urbanos, compreendendo:

a) As glebas;

b) Os loteamentos, contendo a identificação de quadras e lotes;
c) As edificações, contendo o uso, a identificação área do lote, área construída, número de pavimentos e de subunidades;

CAPÍTULO III
Do Sistema de Licenciamento e Fiscalização

Art. 188 O Município deverá instituir o Sistema de Licenciamento e Fiscalização Municipal visando:

I - Promover o licenciamento urbanístico e ambiental dos empreendimentos, compreendendo:

a) O estabelecimento de uma estrutura técnica de analistas formada por profissionais habilitados;
b) O estabelecimento dos procedimentos de análise, definidos nesta lei e pelos Códigos de Obras e de Posturas/ Convivência Urbana;
c) O estabelecimento de uma estrutura de assessoria técnica municipal, formada por profissionais habilitados, para orientar o usuário no correto uso e ocupação do solo urbano;
d) A implantação de um sistema informatizado de licenciamento, capaz agilizar e tornar mais eficiente os trâmites dos processos;

II - Efetivar o controle e a fiscalização do uso e ocupação do solo no município, compreendendo:

a) O estabelecimento de uma estrutura técnica de fiscalização formada por profissionais habilitados para exercer atividades de controle urbano;
b) O estabelecimento dos procedimentos de fiscalização e controle urbano, de acordo com o estabelecido nesta lei pelos Códigos de Obras e de Posturas/ Convivência Urbana;
c) O registro de informações cotidianas das transformações urbanas identificadas em campo para alimentar o sistema de informações do planejamento;

CAPÍTULO IV
Do Planejamento Urbano Municipal

Art. 189 O Planejamento Urbano Municipal consiste na instância de detalhamento, execução, e monitoramento do Plano Diretor, visando:

I - Integrar as políticas urbana, ambiental e de mobilidade;

II - Elaborar os planos, projetos e as propostas técnicas de regulamentação dos instrumentos urbanísticos decorrentes;

III - Elaborar, sistematizar e consolidar o conjunto de projetos a serem beneficiados pelos recursos oriundos da outorga onerosa do direito de construir, de acordo com o estabelecido nesta lei;

IV - Elaborar os planos urbanísticos para a adoção de instrumentos que envolvem a ação

coordenada e estruturada entre o setor público e o setor privado, compreendendo:

a) A Contribuição de Melhoria;
b) O Consórcio Imobiliário;
c) Parceria Público-Privada – PPP;
d) A Operação Urbana Consorciada;
e) A Área de Fruição Pública;
f) Projeto de Intervenção Urbana - PIU;

V - Elaborar, conjuntamente com o órgão ambiental do município, os projetos de integração do Sistema de Espaços Livres, conforme o Anexo 02 desta Lei;

VI - Elaborar, conjuntamente com o órgão do patrimônio cultural do município, o Plano de Conservação Integrada do Patrimônio Cultural;

VII - Avaliar, conjuntamente com o órgão ambiental do município os Projetos de Revitalização de Áreas Verdes – PRAV;

VIII - Dar anuência para a aprovação de projetos de loteamentos, no que se refere aos padrões viários, à localização e delimitação da Zona de Centro Local

IX - Elaborar os planos de gestão dos espaços públicos;

X - Elaborar pareceres e soluções para casos omissos na legislação urbanística;

XI - Analisar os dados de uso e ocupação do solo e elaborar estudos de tendências de transformação do território para subsidiar a revisão da legislação urbanística.

TÍTULO VI
Das Disposições Transitórias e Finais

Art. 190 Os parcelamentos e ocupações não regularizados em todo perímetro urbano serão objeto de regularização fundiária Urbana (Reurb).

§1º Os projetos de regularização de imóveis situados na APA Municipal de Nova Cruz serão obrigatoriamente objeto de licenciamento ambiental, devendo compensar e mitigar os impactos provocados.

§2º Novas ocupações ou parcelamentos do solo posteriores à aprovação dessa lei, em desconformidade com os parâmetros estabelecidos em todo perímetro urbano não poderão ser objeto de regularização fundiária Urbana (Reurb).

Art. 191 Para fins de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) prevista na Lei Federal 13.465/17, o Município poderá dispensar, quando se tratar exclusivamente à Reurb de Interesse Social (Reurb-S), as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

Art. 192 No território do Município de Igarassu, quando da Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, os custos relativos à regularização fundiária serão de responsabilidade dos seus potenciais

beneficiários ou requerentes privados.

Art. 193 A Reurb de Interesse Específico será concluída com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, após a implantação e o cumprimento das exigências, compensações e mitigações constantes dos respectivos processos de aprovação urbanística e ambiental.

Art. 194 Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, no território do Município de Igarassu, será realizada em assentamentos urbanos consolidados até a data de aprovação desta Lei.

Art. 195 - Suprimido.

Art. 196 Os projetos de parcelamento do solo, arquitetura ou instalação de atividades que dependam de anuência prévia ou licenciamento prévio emitido por órgãos estaduais ou federais, somente serão aprovados após o cumprimento de todos os procedimentos administrativos e exigências estabelecidos por aqueles.

Art. 196–A – A manutenção dos sistemas de tratamentos de efluentes de conjuntos habitacionais aprovados pela concessionária, será de responsabilidade do empreendedor até o recolhimento do mesmo pela concessionária.

Art. 196-B – São passíveis de regularização por um período de 24 meses a partir da entrada em vigor desta lei, os imóveis pré-existentes, submetidos à análise especial por comissão a ser criada no âmbito do órgão licenciador, desde que provida a ventilação natural dos ambientes de permanência prolongada e ou artificial dos banheiros.

Art. 196-C – O Município de Igarassu promoverá, anualmente, campanha educativa junto aos proprietários de imóveis com área de 10.000 m² ou mais sobre a importância de não realizar parcelamento irregular do solo nos citados imóveis.

Art.197 Ficam revogadas os textos legais seguintes:

I - Lei Nº 2.466 de 03 de novembro de 2003 (Planta Diretora)

a) Lei Complementar nº 045 de 30 de setembro de 2015 (Alteração);
b) Lei nº 2.964 de 18 de janeiro de 2016 (Alteração);
c) Lei Complementar nº 089 de 20 de agosto de 2018 (Alteração);
d) Lei Complementar nº 134 de 26 de setembro de 2022 (Alteração);
e) Lei nº 3.442 de 26 de setembro de 2022 (Alteração).

II - Lei Complementar nº 2.629 de 26 de dezembro de 2006 (Plano Diretor)

a) Lei Complementar nº 04A de 06 de outubro de 2010 (Alteração);
b) Lei Complementar nº 130 de 01 de junho de 2022 (Alteração).

III - Lei nº 1.554 de 05 de novembro de 1979 (Código de Obras e Posturas)

Art. 198 Os imóveis que estão localizados em área rural, com base na Lei nº 2.629, de 26 de dezembro de 2006 (Plano Diretor), que passará a ser localizados em áreas urbanizável, pagará IPTU de valor igual ao ITR (Imposto Territorial Rural) pago em relação ao imóvel no ano de 2024, acrescido de correção monetária, anualmente, com base no INPC (Índice Nacional de Preço ao Consumidor) ou indicador que venha a sucedê-lo, nos próximos seis anos a partir da entrada em vigor desta lei.

Art. 199 O Poder Público Municipal promoverá a revisão do Plano Diretor a cada 10 (dez) anos ou em prazo inferior se necessário.

Art. 200 A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio de Afonso Gonçalves, Igarassu/PE, em 20 de fevereiro de 2025.

Elcione da Silva Ramos Pedroza Barbosa
Prefeita do Município de Igarassu

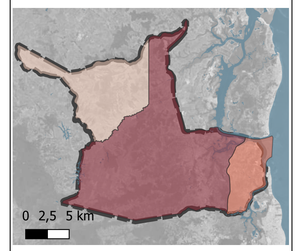
268351.283 270550.884 272750.484 274950.085 277149.686 279349.287 281548.887 283748.488 285948.089 288147.689 290347.290 292546.891 294746.491 296946.092

9148139.233 9145939.633 9143740.032 9141540.431 9139340.831 9137141.230 9134941.629 9132742.029 9130542.428 9128342.827 9126143.227

N

0 2,5 5 km

Distritos



Legenda

- Três Ladeiras
- Nova Cruz
- Sede

Legenda

- Macrozona do Ambiente Construído
- Macrozona do Ambiente Natural
- Limite Municipal

Plano Diretor Participativo de Igarassu

IGARASSU PREFEITURA MUNICIPAL — Trabalho que faz História

Anexo 01

Tema:
Macrozoneamento Municipal

Data:
Julho / 2023

Escala:
1/44.000

ADMTEC Instituto de Administração e Tecnologia

Prancha N:
01/10

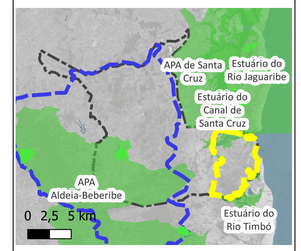
268351.283 270550.884 272750.484 274950.085 277149.686 279349.287 281548.887 283748.488 285948.089 288147.689 290347.290 292546.891 294746.491 296946.092

9148139.233 9145939.633 9143740.032 9141540.431 9139340.831 9137141.230 9134941.629 9132742.029 9130542.428 9128342.827 9126143.227

N

0 2,5 5 km

Distritos

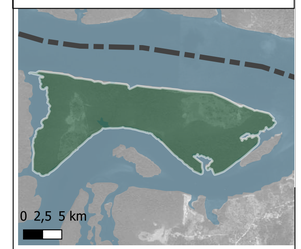


Legenda

- APA Municipal Nova Cruz
- Área de Mananciais
- Área de Proteção Ambiental
- Área de Proteção Integral

Unidades Protegidas

Ilha de restinga do canal de Santa Cruz



Coroa do Avião



Legenda

- Sistema de Espaços Livres
- APP's
- Limite Municipal

Unidades Protegidas

- Coroa do avião
- Ilha de restinga do canal de Santa Cruz

Plano Diretor Participativo de Igarassu

IGARASSU PREFEITURA MUNICIPAL — Trabalho que faz História

Anexo 02

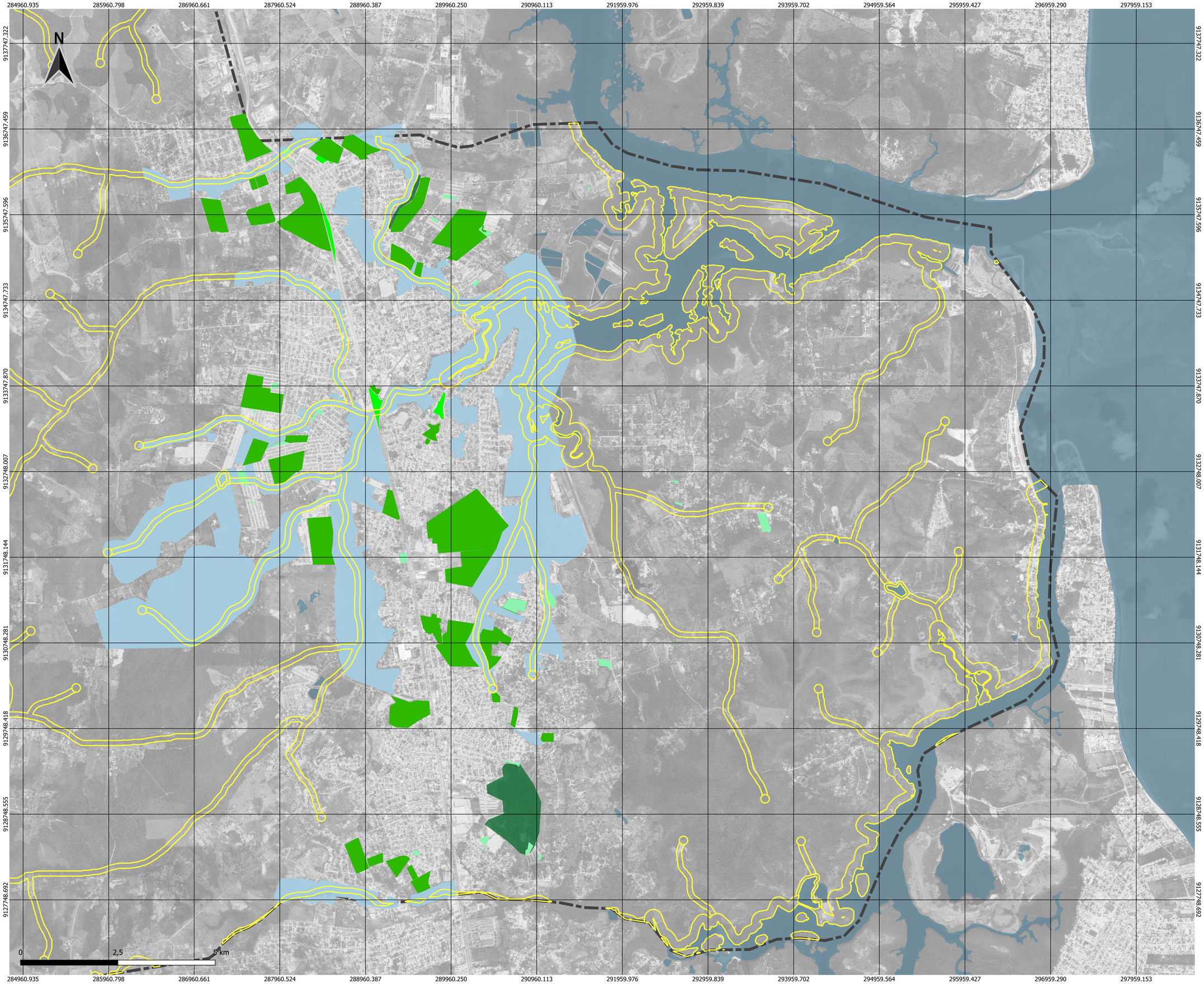
Tema: Sistema de Espaços Livres

Data: Julho / 2023

Escala: 1/44.000

ADMTEC Instituto de Administração e Tecnologia

Prancha N: 02/10



Legenda

Classificação de Espaços Livres

- Área de várzea
- Grandes Lotes e Glebas
- Públicos Estruturados
- Residuais
- APP's

Plano Diretor Participativo de Igarassu

IGARASSU PREFEITURA MUNICIPAL — Trabalho que faz História

Anexo 02

Tema:
Classificação de Sistema de Espaços Livres

Data:	Escala:
Julho / 2023	1/20.000

ADMTEC Instituto de Administração e Tecnologia

Prancha N:
03/10

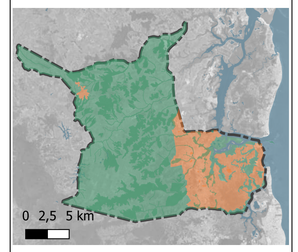
268351.283 270550.884 272750.484 274950.085 277149.686 279349.287 281548.887 283748.488 285948.089 288147.689 290347.290 292546.891 294746.491 296946.092

9148139.234 9145939.633 9143740.032 9141540.432 9139340.831 9137141.230 9134941.630 9132742.029 9130542.428 9128342.828 9126143.227

N

0 2,5 5 km

Zoneamento Urbano e Ambiental



Legenda

- Zonas Ambientais
- Zonas Urbanas

Legenda

Zoneamento

- Zona de Centro Principal
- Zona de Centro Secundário
- Zona de Centro Local
- Zona de Eixo Metropolitano
- Zona de Consolidação Urbana - Setor 1
- Zona de Expansão Urbana - Setor 1
- Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável - Setor 1
- Zona Rural
- Zona de Manejo e Conservação Ambiental
- Zona de Proteção Ambiental Permanente
- Zona de Reestruturação e Proteção Ambiental
- Zona Rural e de Proteção aos Mananciais
- Limite Municipal
- Zona de Expansão Urbana - Setor 2
- Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável - Setor 2
- Zona de Consolidação Urbana - Setor 2
- Zona de Consolidação Urbana - Setor de Estruturação Turística

Plano Diretor Participativo de Igarassu

IGARASSU PREFEITURA MUNICIPAL — Trabalho que faz História

Anexo 03

Tema:
Zoneamento municipal

Data:
Junho / 2023

Escala:
1/44.000

ADMTEC Instituto de Administração e Tecnologia

Prancha N:
04/11

282332.955 283457.787 284582.620 285707.452 286832.285 287957.117 289081.950 290206.782 291331.615 292456.447 293581.280 294706.112 295830.945 296955.777

9139263.980 9138139.148 9137014.315 9135889.483 9134764.650 9133639.818 9132514.985 9131390.153 9130265.320 9129140.488 9128015.655 9126890.823

N

0 1,5 3 km

Três Ladeiras

0 0,5 1 km

Legenda

Anexo 1_ Macrozoneamento

Prancha 1

IG_DISTRITOS_ADMINISTRATIVOS

IG_DISTRITOS_ADMINISTRATIVOS

- Três Ladeiras
- Nova Cruz
- Sede

Legenda

Classificação Viária

- Arterial Metropolitana
- Principal
- Secundária
- Via Parque
- Local
- Principal Proposta
- Secundária Projetada
- Via Parque Projetada
- Limite Municipal

Plano Diretor Participativo de Igarassu

IGARASSU PREFEITURA MUNICIPAL — Trabalho que faz História

Anexo 01

Tema:
Macrozoneamento municipal

Data:
Junho / 2023

Escala:
1/44.000

ADMTEC Instituto de Administração e Tecnologia

Prancha N:
01/11

287207.757 287582.702 287957.647 288332.592 288707.537 289082.482 289457.426 289832.371 290207.316 290582.261 290957.206 291332.151 291707.095 292082.040

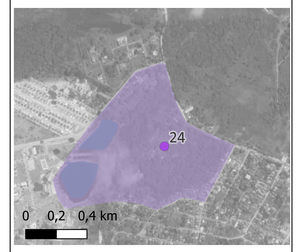
9135531.339 9135156.394 9134781.449 9134406.504 9134031.559 9133656.614 9133281.669 9132906.725 9132531.780 9132156.835 9131781.890

N

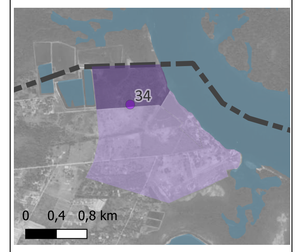
31 11 14 3 43 15 37 12 17 42 38 32 16 36 10 9 44 13 39 1 40

0 1 2 km

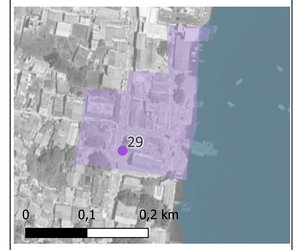
Monjope



Sítio dos Marcos



Nova Cruz



Legenda

ZEPCH
- 1
- 2
- RIGOROSO

Sítios Arqueológicos (IPHAN)

Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Cultural

Limite Municipal

Plano Diretor Participativo de Igarassu

IGARASSU PREFEITURA MUNICIPAL — Trabalho que faz História

Anexo 03

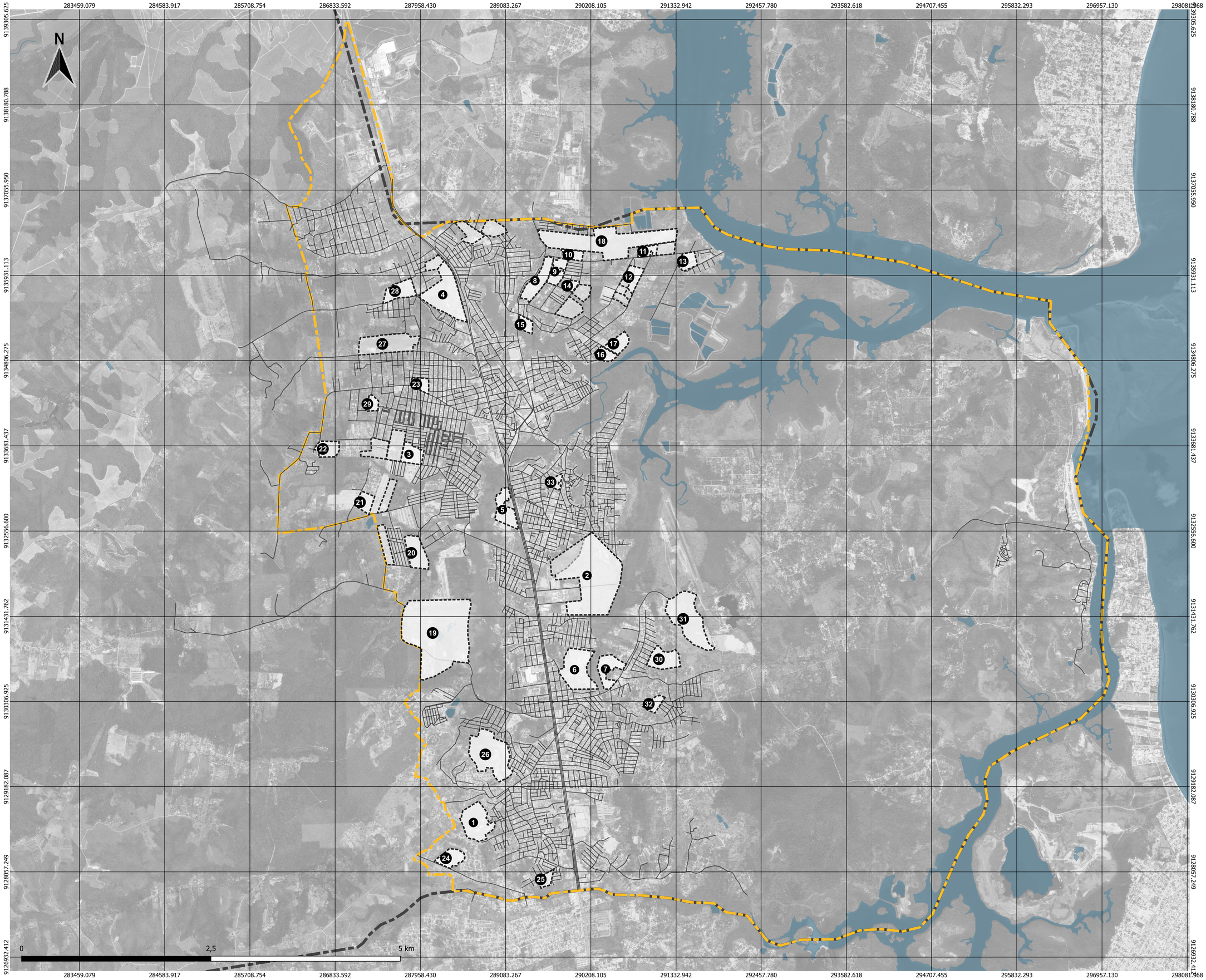
Tema:
Patrimônio Histórico Cultural

Data:
Junho / 2023

Escala:
1/7.500

ADMTEC Instituto de Administração e Tecnologia

Prancha N:
06/11



Legenda

- Vazios Urbanos
- Zona Urbana

Identificação	Área m²
1	148258
2	636586
3	63631
4	225354
5	91755
6	183864
7	83345
8	95301
9	51381
10	30559
11	30139
12	51191
13	44047
14	17027
15	31950
16	34501
17	52108
18	429719
19	723617
20	96015
21	46404
22	56187
23	34422
24	62977
25	29458
26	248984
27	173488
28	79906
29	26726
30	92311
31	241633
32	35790
33	23376

Plano Diretor Participativo de Igarassu

IGARASSU PREFEITURA MUNICIPAL — Trabalho que faz História

Anexo 01

Tema:
Vazios Urbanos

Data:
Junho / 2023

Escala:
1/44.000

ADMTEC Instituto de Administração e Tecnologia

Prancha N:
08/10