

## LEI COMPLEMENTAR Nº. 017/2024.

**EMENTA: INSTITUI A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DO CONDADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CONDADO**, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Constituição Federal e Estadual, sobre tudo a Lei Orgânica Municipal, sanciona a seguinte Lei Complementar aprovada pela Câmara de Vereadores:

### **CAPÍTULO I PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE CONDADO**

#### **Dos Princípios, dos Objetivos, das Diretrizes.**

##### **Seção I**

##### **Dos Princípios**

**Art. 1º.** O Plano Diretor Participativo do Município de Condado é o instrumento básico de política municipal territorial, para o desenvolvimento sustentável do meio ambiente urbano e rural, objetivando cumprir a premissa constitucional da garantia das funções sociais da cidade e da propriedade, expressas nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal, na Lei nº 10.257, de 10 julho de 2001 e no inciso XI do art. 7º da Lei Orgânica Municipal.



**Art. 2º.** O Plano Diretor Participativo tem como princípio o exercício democrático da gestão política territorial, incorporando à participação dos diferentes segmentos e de entidades representativas da sociedade, na sua formulação, execução e acompanhamento de gestão.

Parágrafo Único: A gestão democrática é entendida como o processo decisório no qual há a participação direta das cidadãs e dos cidadãos, individualmente ou por meio das suas organizações representativas, na formulação, execução e controle da política urbana.

**Art. 3º.** O ordenamento pleno do desenvolvimento das funções sociais do município e da propriedade se dará, mediante Normas públicas e de interesse social em prol da coletividade, do bem estar social e do equilíbrio ambiental.

**Art. 4º.** A função socioambiental da propriedade é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial, parcelamento, edificação e uso do solo estabelecidos por esta Lei e outras conexas, inclusive os relativos à sustentabilidade ambiental, equidade e a inclusão socioterritorial.

**Art. 5º.** O desenvolvimento e a utilização plena do potencial existente no município, seus recursos, espaços, patrimônio histórico e cultural serão considerados bens coletivos, e, portanto, acessíveis a todos os cidadãos, entre outros:

I - A dotação adequada de infraestrutura, urbana e rural, nas áreas de transportes, abastecimento d'água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e energia elétrica para toda a população do município;



II - Garantia da prestação de serviços urbanos, em níveis básicos, a toda a população do município;

III - Conservação e recuperação do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio histórico, artístico e cultural do município;

IV - Adequação das normas de urbanização às condições de desenvolvimento econômico cultural e social do município;

V - Apropriação coletiva da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;

VI - Universalização das obrigações e direitos urbanísticos para todos os seguimentos do município independentemente de seu caráter formal ou informal.

## **Seção II**

### **Dos Objetivos**

**Art. 5º.** São objetivos gerais do Plano Diretor Participativo:

I - Ordenar o crescimento e implantação de núcleos urbanos, através da distribuição adequada da população e das atividades de interesse urbano, de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento do município;

II - Estabelecer mecanismos para atuação conjunta dos setores públicos e privados em empreendimentos de interesse público que promovam transformações urbanísticas no município, especialmente relativas a transporte coletivo, política habitacional, abastecimento d'água, tratamento de esgotos, coleta e destinação final do lixo, sistemas de educação, saúde, lazer, turismo, segurança e cultura;

III - Promover a regularização fundiária e urbanização específica de áreas ocupadas pelas populações de baixa renda, onde for adequado sob o ponto de vista ambiental;



IV - Preservar e proteger o meio ambiente natural dentro do território do município, observando-se sempre o que dispuser a legislação federal, estadual e municipal, com ênfase, no Desenvolvimento sustentável;

V - Induzir a estruturação do processo de urbanização de ocupação do solo de forma compacta e racional, aproveitando a disponibilidade e o potencial de terrenos dotados de infraestrutura;

VI - Promover, valorizar e consolidar, dentro da concepção de município sustentável, o patrimônio cultural, consolidado nos marcos de referências, edificados ou não, de valor histórico e arquitetônico;

VII - Promover, valorizar e consolidar, dentro da concepção de município sustentável, a qualidade ambiental dos espaços urbanos, representados pelo desenho urbano planejado, das avenidas e praças, do patrimônio cultural e da interação harmoniosa com o meio natural, tendo o meio ambiente como bem de uso comum, e do estímulo a efetiva participação da população na sua defesa e preservação;

VIII - Promover políticas públicas na área de desenvolvimento econômico sustentável, estimulando a diversificação de atividades que valorizem as potencialidades da região, notadamente no setor agrícola, visando sua diversificação;

IX - Promover formas de gestão democrática estabelecendo a integração entre a administração pública e o munícipe na gestão compartilhada da política urbana.

### **Seção III**

#### **Das Diretrizes**



**Art. 6º.** Na consecução da política de desenvolvimento municipal deverão ser assegurados:

I - Usos e densidades de ocupação do solo limitados à capacidade de absorção da infraestrutura urbana, condições de acessibilidade e adequação às características do meio físico;

II - Ordenar e regulamentar o uso e ocupação do solo, com vistas a promover o uso adequado dos espaços públicos;

III - Estrutura urbana e rural adequadas para o desenvolvimento econômico, social e urbanístico na esfera local das atividades de indústria, serviços de comércio, habitação, lazer e turismo;

IV - Priorização de verbas orçamentárias, dentro da concepção democrática, objetivando a concretização do Plano Diretor Participativo, notadamente no resgate do déficit de habitação, programas de urbanização de assentamentos informais, infraestrutura, equipamentos urbanos, serviços públicos comunitários, requalificação do meio ambiente natural e construído;

V - A concessão de incentivos à produção de habitação de interesse social, inclusive, com destinação de áreas específicas para esse fim;

VI - A definição de áreas que deverão ser objeto de tratamento especial em função de condições de fragilidade ambiental, do valor paisagístico, histórico-cultural e de interesse social, traçando-se diretrizes para o desenvolvimento ambiental, das áreas de preservação e de proteção, incluindo-se paisagens notáveis, praças e similares;

VII - Incorporar os conceitos de patrimônio cultural, material e imaterial, e de paisagem para a definição e ampliação das Zona Especial de Preservação Histórico Cultural e do Conjunto de Imóveis Especiais de Preservação;



VIII - Políticas de estímulo à implantação de indústrias não poluentes e de tecnologia avançada, atribuindo caráter específico para o Município, dentro da estratégia de desenvolvimento sustentável da indústria local.

IX - A promoção da integração com outros municípios, buscando o fortalecimento e realização das políticas públicas municipais e regionais.

X - Promover a efetiva participação da sociedade civil no processo de formulação, implementação, controle e revisão do Plano Diretor do Município, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento, assim como dos planos setoriais e leis específicas necessárias à sua aplicação, por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamento e dos demais conselhos setoriais.

## CAPÍTULO II

### DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DO MUNICÍPIO

#### Seção I

##### Da Função Social da Propriedade Urbana

**Art. 7º.** A propriedade urbana cumpre a função social quando atende às exigências expressas neste Plano Diretor Participativo assegurando o atendimento das necessidades dos munícipes, quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao desenvolvimento das atividades econômicas e a sustentabilidade do meio ambiente, submetendo-a aos interesses coletivos.



**Art. 8º.** Para cumprir sua função social a propriedade urbana deve satisfazer, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - Aproveitamento e utilização para atividades de interesse urbano de forma compatível com as normas urbanísticas vigentes no município e a capacidade de suporte da infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos;

II - Aproveitamento e utilização compatíveis com a preservação da qualidade do meio ambiente, segurança e saúde de seus usuários e propriedades vizinhas.

Parágrafo Único - São consideradas atividades de interesse urbano aquelas inerentes às funções sociais da cidade e ao bem estar de seus habitantes, incluindo a moradia, a produção e o comércio de bens, a prestação de serviços, inclusive os serviços religiosos, a circulação, a preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico, e a preservação dos recursos necessários à vida urbana.

## **Seção II**

### **Da Função Social do Município**

**Art. 9º.** O município cumpre sua função social quando atende às exigências expressas neste Plano Diretor Participativo assegurando:

I - Condições dignas de moradia;

II - Condições adequadas para as atividades socioeconômicas;

III - Participação de seus moradores através de modelos democráticos de gestão;

IV - Meio ambiente saudável através de sua preservação, proteção e recuperação;

V - Preservação da memória histórica, cultural e paisagística;



VI - Mobilidade, trânsito e transporte prevalente do público sobre o privado;

VII - Infraestrutura contemplando no mínimo, saneamento, abastecimento d'água e energia elétrica;

VIII - Definição de políticas de promoção social nas áreas de trabalho e renda, artes e cultura, esporte, turismo, lazer e educação;

IX — Proporcionar política de saúde de acordo com a legislação vigente e suas resoluções;

X — Diretrizes de políticas de promoção social para os idosos, criança e adolescente e portadores de necessidades especiais.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA CONSTITUIÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**Art. 10.** Este Plano Diretor Participativo terá como partes constituintes:

I - O ordenamento da Dinâmica de Ocupação do Território, incluindo 02 (dois) Macrozoneamento e as diretrizes para a definição dos usos e parcelamentos do solo e para os parâmetros das edificações;

II - As diretrizes da Política Municipal de Meio Ambiente, incluindo a preservação e recuperação ambiental e o plano de saneamento ambiental;

III - As diretrizes para a política territorial que promova o desenvolvimento econômico, a oferta de oportunidades de trabalho e a promoção social;

IV - As diretrizes para Política Municipal do Patrimônio: Histórico, Arquitetônico, Cultural, Paisagístico, Arqueológico e Documental;

V - As diretrizes da Política Habitacional do Município, incluindo as bases para implantação dos Planos de Regularização Fundiária e de Produção de Habitação de Interesse Social;





- VI - As diretrizes para o desenvolvimento sustentável do Meio Rural;
- VII - As diretrizes para Política de Trânsito, Transporte e Mobilidade do Município; e
- VIII - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA DINÂMICA DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO**

#### **Seção I**

#### **Do Macrozoneamento**

**Art. 11.** Para o ordenamento do uso do território fica estabelecido o macrozoneamento do Município em unidades de planejamento que expressam as características, o potencial e a destinação de suas diferentes regiões. Ficam estabelecidas a Macrozona Urbana e a Macrozona Rural, que se subdividem em Zonas, Áreas, Eixos, Faixas e Setores, que, para efeito desta Lei, são definidas como:

I - Zonas: Divisão da Macrozona Urbana com diretrizes e parâmetros de controle do uso e ocupação do solo;

II - Áreas: Divisão da Macrozona Rural com diretrizes e parâmetros de controle do uso e ocupação do solo;

III - Eixos: vias e seus lotes lindeiros destinados a usos predominantemente não residenciais que terão padrões urbanísticos compatíveis com a intensidade de uso;

IV - Faixas: de domínio nas áreas “non aedificandi”, localizadas a partir do eixo das rodovias, estradas vicinais e de servidão abaixo das linhas de transmissão e dos dutos, destinadas à segurança, e/ou ampliação e execução de serviços de manutenção e conservação;

V - Setores: divisão de Zona, com fins específicos.



**Art.12.** São diretrizes das macrozonas:

- I - A busca do equilíbrio entre as atividades urbanas e rurais;
- II - A contenção da expansão urbana em áreas de atividades rurais e de proteção ambiental;
- III - O direcionamento dos investimentos em infraestrutura urbana, preferencialmente, para as áreas de maior adensamento construtivo;
- IV - A melhoria da infraestrutura de saneamento ambiental.
- V - O desenvolvimento sustentável.

**Art. 13.** O território do Município de Condado está dividido na forma do Art. 11 desta lei, de acordo com os critérios discriminados e devidamente delimitados a seguir.

## **Seção II**

### **Da Macrozona Rural**

**Art. 14** A macrozona rural é a área destinada a atividades econômicas não urbanas — agricultura, pecuária, extrativismo, recreação, turismo, sistemas agroflorestais e congêneres. Nela não são permitidos loteamentos, excetuando-se os construídos antes de sua delimitação e regulamentação.

Parágrafo Único. Estabelecimentos isolados que não constituem uso rural e que não são adequados a áreas densamente povoadas como cemitérios, usinas de tratamento de lixo, dentre outros, serão permitidos em área rural e sujeitos a disciplinamento e controle pela Prefeitura e pelo órgão ambiental competente.



**Art. 15** A Macrozona Rural do município de Condado - PE está subdividida em 07 (sete) áreas e faixas:

- a) Área de Preservação Permanente (APP);
- b) Área de Interesse Econômico para Atividades Agrícolas (AIE);
- c) Conjunto de Imóveis Especiais de Preservação (CIEP);
- d) Faixa de Restrição de Ocupação (ARO);
- e) Faixa de Servidão (FS);
- e) Faixa de Domínio de Rodovias (FDR)
- f) Faixa de Servidão de Linhas de Transmissão e Dutos (FSLTD).

**Art. 16.** A Área de Preservação Permanente - APP é a área protegida, coberta 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., cujos parâmetros encontram-se definidos na Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012. São elas:

- I. APP Rio Capibaribe Mirim;
- II. APP Rio Tracunhaém;
- III. APP Rio Acaú;
- IV. APP Rio Siriji;
- V. APP Riacho Prata;
- VI. APP Riacho Uruaé;
- VII. APP Riacho Camutanga;
- VIII. APP Riacho Arataca;
- IX. APP Riacho Carvão;
- X. APP Riacho do Sítio do Condado;
- XI. APP Nascente do Riacho Camutanga;
- XII. APP Nascente do Riacho Arataca;



- XIII. APP Nascente do Riacho Sitio do Condado;
- XIV. APP Nascente do Riacho Jitó;
- XV. APP Nascente do Riacho Moroconhon;
- XVI. APP Nascente do Riacho Boa Esperança;
- XVII. APP Mata do Engenho Várzea Grande;
- XVIII. APP Mata do Engenho Barra;
- XIX. APP Mata do Engenho Retiro;
- XX. APP Mata do Engenho Acauzinho;
- XXI. APP Vegetação do Engenho Uruaê;
- XXII. APP Açude do Timbó;
- XXIII. APP Açude do Engenho Várzea Grande;
- XXIV. APP Lagoa do Engenho Uruaê;
- XXV. APP Açude do Engenho Patrimônio;
- XXVI. APP Açude Arraes;
- XXVII. APP Açude Maria Branca;
- XXVIII. APP Açude Viagra;
- XXIX. APP Mata do Engenho Patrimônio;
- XXX. APP Nascente do Riacho do Prata;
- XXXI. APP Riacho do Boi;
- XXXII. APP Riacho Água do Bicho.

**Art. 17.** A proteção no entorno de lagoas naturais, observará a faixa de preservação, nas condições:

I - Metragem mínima de trinta metros, para os que estejam situados em áreas urbanas consolidadas;

II – Metragem mínima de cem metros, para os que estejam situados em áreas rurais,

Parágrafo Único - Os corpos d'água com até vinte hectares de superfície, a faixa marginal será de cinquenta metros, na conformidade com a Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012



**Art. 18.** A proteção das Áreas de Mata Atlântica e dos Ecossistemas Associados observará ainda a proteção das zonas de amortecimento, representadas pelas áreas adjacentes às matas e aos seus ecossistemas associados, reguladas no Decreto Federal nº 750, de 10 de fevereiro de 1993 e Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012.

Parágrafo Único - Nas Zonas de Amortecimento as atividades econômicas e o uso da terra só são permitidos se no requerimento do interessado constar o projeto, com a previsão das etapas de execução, de forma detalhada, onde fique evidente a garantia do equilíbrio e da integridade dos ecossistemas das zonas núcleos, devendo contemplar unicamente métodos inerentes ao desenvolvimento sustentável.

**Art. 19.** As Zonas Remanescentes da Mata Atlântica e Ecossistemas Associados que venham a se constituir em Unidades de Conservação (UC) devem observar a largura de faixa de proteção nos parâmetros:

I - De 60m (sessenta), sendo subdividida em faixa de 10,0 (dez) metros, localizada logo após o limite da Zona Núcleo (UC), que deverá ser mantida limpa e não cultivada, funcionando como aceiro. Poderá ser ampliada, até o limite de 60m, em função das peculiaridades locais. Nessa faixa, não é permitido o uso agrícola, queimadas, mineração e outras ações/atividades que possam causar danos a UC;

II - Faixa de 50,00 m (cinquenta), localizada logo após a definida no item I, onde é permitido o uso agrícola sustentável, de modo a não causar danos aos remanescentes da Mata Atlântica e ecossistemas associados. Incentiva-se a implantação da Reserva Legal da propriedade nessa área.



**Art. 20.** A Área de Reserva Legal é aquela 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, e corresponde a, no mínimo, 20 % (vinte por cento) da propriedade rural, não podendo ser suprimida, podendo apenas ser utilizada sob regime de manejo florestal sustentável, de acordo com princípios e critérios técnicos e científicos estabelecidos em regulamentos definidas na Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012.

§ 1º - A área de Reserva Legal deverá ser registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR – Cadastro Ambiental Rural - sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas em Lei.

**Art. 21** A Área de interesse Econômico para atividades agroindustriais (AIE) compreende as áreas onde predominam atividades agropecuárias, de extrativismo e agroindustriais, para as quais, quando necessário serão realizados mapeamentos de identificação e delimitação, para à implantação de parcelamento e ocupação para fins de reforma agrária, nos moldes do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e do Instituto de Terras de Pernambuco, respeitadas as determinações constantes da Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012.

**Art. 22.** Conjunto de Imóveis Especiais de Preservação (CIEP) compreende os imóveis de valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural e de características relevantes, cuja proteção é dever do



Município e da comunidade, nos termos da Constituição Federal, e que podem contribuir para a preservação da memória e das tradições e com o crescimento socioeconômico do município.

§ 1º Os Imóveis Especiais localizados na macrozona rural, por suas características peculiares, devem receber tratamento especial através de parâmetros e legislação específica devendo ser protegidos e preservados para as gerações atuais e futuras. compreendendo no município os seguintes imóveis:

- a) Engenho Jangadeiro;
- b) Engenho Várzea Grande;
- c) Engenho Uruaé;
- d) Engenho Zênite;
- e) Engenho Pau Amarelo;
- f) Engenho Retiro;
- g) Engenho Acaú de Cima.

§ 2º Poderão ser identificados e reconhecidos outros imóveis através de legislação específica.

**Art. 23.** As Áreas de Restrição de Ocupação (ARO) são as áreas de restrição absoluta quanto ao uso e ocupação do solo por apresentarem riscos diretos as populações. Compreendendo a área do entorno do antigo lixão municipal em um raio de 200 (duzentos) metros.

**Art. 24.** A Faixa de Domínio de Rodovias (FDR) corresponde às áreas não edificantes de 40 (quarenta) metros de largura de cada lado a partir do eixo das rodovias federais e de 15 (quinze) metros de largura de cada lado a partir do eixo das rodovias estaduais, visando à segurança e possibilidade de ampliação e/ou alargamento da



estrutura viária existente, sendo no município representada pela PE 062, PE 004, PE 075.

Parágrafo Único: para o Domínio de Estradas Vicinais adotar-se-á o gabarito de 05(cinco) metros de largura do eixo das estradas, visando à segurança e possibilidade de ampliação e/ou alargamento da estrutura viária existente.

**Art. 25.** A Faixa de Servidão de Linhas de Transmissão e Dutos (FSLTD) compreende as áreas de servidão das linhas de transmissão e dutos, constituindo-se em áreas de restrição relativa quanto ao uso e ocupação do solo, face às razões de segurança e o destino de uso que lhe é dado. No município estão inseridas na Faixa de Servidão todas as linhas de transmissão da Companhia Hidro Elétrica do São Francisco – Eletrobras Chesf.

### **Seção III**

#### **Da Macrozona Urbana**

**Art. 26.** A Macrozona Urbana compreende áreas ocupadas e áreas de expansão urbana, localizadas nos limites urbanos, onde a Prefeitura e suas concessionárias operam e devem implantar seus serviços fundamentais, necessários às atividades urbanas, como regulação da atividade econômica, regulação, fiscalização, incentivo e planejamento. Além da construção e manutenção de vias e praças públicas, coleta de lixo, distribuição d'água, coleta de esgoto, ordenamento urbano, dentre outros.

Parágrafo Único: O Perímetro Urbano do município de Condado compreende a área delimitada pela Lei Municipal nº 1.135 de 19 de dezembro de 2022.





**Art. 27.** A macrozona urbana é dividida nos seguintes Zonas:

I - Zona Urbana Preferencial - (ZUP):

a) Zona Urbana Preferencial 1 - ZUP 1

b) Zona Urbana Preferencial 2 - ZUP 2

c) Zona Urbana Preferencial 3 - ZUP 3

d) Zona Urbana Preferencial 4 - ZUP 4

e) Zona Urbana Preferencial 5 - ZUP 5

f) Zona Urbana Preferencial 6 - ZUP 6

g) Zona Urbana Preferencial 7 - ZUP 7

h) Zona Urbana Preferencial 8 - ZUP 8

II - Zona de Centro Principal - ZCP

III - Zona de Expansão Urbana - ZEU

IV - Conjuntos de Imóveis Especiais de Preservação – CIEP

V- Zona Especial de Preservação Histórico Cultural - (ZEPHC)

VI- Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA

a) Zona Urbana de Preservação Ambiental 1.- (ZEPA 1);

b) Zona Especial de Preservação Ambiental 2 — (ZEPA 2);

c) Zona Especial de Preservação Ambiental 3 -ZEPA 3);

d) Zona Especial de Preservação Ambiental 4 — (ZEPA 4);

VII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

VIII - Zona Especial de Atividade Industrial (ZEAI);

IX - Faixa de Domínio das Rodovias (FDR);

X Faixa de Servidão de Linhas de Transmissão e Dutos (FSLTD)

**Art. 28.** Zona Urbana Preferencial (ZUP) compreende as áreas que possibilitam alto, médio e baixo potencial construtivo, compatível com as condições geomorfológicas de infraestrutura e paisagísticas, sendo passível de adensamento construtivo, de uso populacional e de



melhoramento de sua infraestrutura, estando dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Urbana Preferencial 1 (ZUP 1) abrange parte da área central do município, limitando-se ao leste com a Rua Major Antônio Correia e a Praça 11 de Novembro, a oeste com a Rua Severino Uchôa e a Travessa do Barbosa, ao norte com a PE-062 e ao sul com as Ruas Manoel Lira, Manoel Bernardino e Paulino Carlos. Sendo passível de adensamento construtivo, de uso, populacional, e de melhoramento de Sua infraestrutura;

II - Zona Urbana Preferencial 2 (ZUP 2) compreende uma área próxima a área central e fica localizada, ao norte com a PE-062, ao sul com as Ruas Antônio Figueira, José Malheiros e Osório Barbosa, ao leste com as Ruas Severino de Melo e Marcos de Almeida e a oeste com a Major Antônio Correia e a Praça 11 de Novembro. Sendo passível de adensamento construtivo, de uso, populacional, e de melhoramento de sua infraestrutura;

III - Zona Urbana Preferencial 3 (ZUP 3) compreende a área localizada, ao norte com a PE-062, ao sul com a Rua Severino Gomes, a leste com o Assentamento de Patrimônio e a oeste com as Ruas Severino de Melo e Marcos de Almeida, abrangendo os Loteamentos Canoas, Patrimônio, Zênite, Acaú, Bonito I e II e Vitória;

IV - Zona de Urbanização Preferencial 4 (ZUP 4) – compreende uma área localizada, ao norte com a Avenida 7 de Setembro, ao sul com o Loteamento Morada Nova, a leste com a Travessa do Barbosa e a Rua Pergentino Bezerra e a oeste com a Rua José Dourado, abrangendo os Loteamentos Novo Condado, São Roque, Nice Trindade, Severino Trindade, Jardim das Palmeiras, Residencial Esperança.



V- Zona de Urbanização Preferencial 5 (ZUP 5) compreende uma área localizada, ao norte com as áreas periféricas do perímetro urbano, ao sul com a Avenida 7 de Setembro e PE-062, a leste com a Rua Severino Uchôa e o Assentamento Luiza Ferreira e ao oeste com as Ruas Jose Sampaio e José Francisco do Nascimento, abrangendo o Loteamento Santa Cecília e Retiro.

VI - Zona de Urbanização Preferencial 6 (ZUP 6) – compreende uma área localizada, limitando-se ao norte com área remanescente dos Engenhos Bonito e Pau Amarelo, ao sul com a PE-062, a leste com o Loteamento Nossa Senhora do Pilar e área remanescente do Engenho Patrimônio e a oeste com o Assentamento Luiza Ferreira, abrangendo a Vila da Jararaca, Loteamento Novo Tempo.

VII - Zona de Urbanização Preferencial 7 – (ZUP 7) compreende uma área, limitando-se ao norte com a PE-062, ao sul com a PE-004, a leste com as ruas Jose Sampaio e a oeste com a PE-004, abrangendo o lado direito da localidade denominada de Quirizeira, (sentido centro subúrbio) e o loteamento Rota do Atlântico.

VIII - Zona de Urbanização Preferencial 8 (ZUP 8) compreende uma área, limitando-se ao norte com área remanescente do Engenho Patrimônio, ao sul com a PE-062, ao leste com área remanescente do Engenho Patrimônio e a oeste com o Loteamento Sonho de Patrimônio, abrangendo o Parque Empresarial Nossa Senhora do Pilar.

**Art. 29.** Zona de Centro Principal (ZCP) compreende grande parte da área do comércio e de prestação de serviço, situando-se ao longo das Avenidas 7 de Setembro, 15 de novembro e Olegário Fonseca, a área em volta do Mercado Público e da Praça São Cristóvão.



**Art. 30.** A Zona de Expansão Urbana (ZEU) caracterizada pela capacidade de absorção da futura expansão urbana, dentro do horizonte de validade do Plano Diretor, abrange a área limitada ao norte com as áreas periféricas do perímetro urbano, ao sul com a PE-062, ao leste com o loteamento Santa Cecília e a oeste com a área de preservação ambiental, no entorno do trevo dos municípios Condado/Aliança, área está caracterizada pela capacidade de absorver futuras construções, loteamentos e condomínios.

**Art. 31.** Conjunto de Imóveis Especiais de Preservação (CIEP): imóveis de valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural e de características relevantes, cuja proteção é dever do Município e da comunidade, nos termos da Constituição Federal, e que podem contribuir para a preservação da memória e das tradições e com o crescimento socioeconômico do município

§ 1º Os Imóveis Especiais localizados na macrozona urbana, por suas características peculiares, devem receber tratamento especial através de parâmetros e legislação específica devendo ser protegidos e preservados para as gerações atuais e futuras. compreendendo no município os seguintes imóveis:

- I. Prédio da Escola Souza Malheiros, localizado na Avenida 15 de Novembro, nº 372;
- II. Prédio da Casa da Cultura Zé Cabeção, localizado na Avenida Olegário Fonseca, nº 398;
- III. Prédio sede da Prefeitura Municipal do Condado, localizado na Praça 11 de Novembro, nº 88;
- IV. Prédio da Paróquia de Nossa Senhora das Dores, localizado no marco zero do município;



- v. Prédio da Secretaria Municipal de Educação, localizado na Avenida 15 de Novembro, nº 309;
- vi. Prédio da Igreja de Nossa Senhora do Pilar, localizado entre os loteamentos Sonho de Patrimônio e Nossa Senhora do Pilar;
- vii. Prédio do Clube Municipal, localizado na Avenida 7 de Setembro, nº 330;
- viii. Prédio da Capela da Cruz dos Borges, localizado na Avenida 7 de Setembro, nº 863;
- ix. Prédio da Associação Religiosa da Sagrada Família, localizado na Rua Gerônimo Mendonça, nº 49;
- x. Prédio sede da Filarmônica 28 de Junho, localizado na Rua João de Andrade, nº 137.

§ 2º: Poderão ser identificados e reconhecidos outros imóveis através de legislação específica.

**Art. 32.** Zona Especial de Preservação Histórico-Cultural (ZEPHC) constitui o patrimônio histórico-cultural e urbanístico do município, o conjunto dos bens imóveis existentes e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu excepcional valor etnográfico, bibliográfico ou artístico, compreendendo os núcleos de origem do município. Compõem esta zona:

- I - O entorno da praça em frente à Prefeitura;
- II - O entorno da igreja da Matriz;
- III - o casario histórico na Avenida 7 de Setembro da Avenida 15 de Novembro.

Parágrafo Único: A delimitação e identificação da Zona Especial de Preservação Histórico-Cultural será estabelecido na lei de tombamento do patrimônio artístico e cultural do município.



**Art. 33.** Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA) tem como objetivo a proteção e a conservação da qualidade ambiental e dos sistemas naturais existentes, visando à melhoria da qualidade de vida da população local e objetivando a proteção de sistemas ambientais frágeis. Tem por finalidade, também, salvaguardar áreas que oferecem potencial para atividades recreativas da população, devendo ser objeto de reflorestamentos e de projetos paisagísticos: e são subdivididas em 4 Zonas:

I - Zona Especial de Preservação Ambiental 1 (ZEPA 1) o objetivo desta zona é proteger e incentivar a preservação das áreas verdes públicas existentes, compreendendo os espaços abertos de convivência, destinados a recreação e ao lazer coletivo. Estão incluídos nesta zona o atual pátio de eventos e todas as praças existentes no município;

II - Zona Especial de Preservação Ambiental 2 (ZEPA 2) compreende uma área, limitando-se ao norte com as áreas periféricas do perímetro urbano, ao sul com a PE-062, a leste com “Zona de Expansão Urbana” (ZEU), no entorno do trevo de Condado/Aliança e a oeste com a estrada carroçável do Engenho Jangadeiro. Esta área caracteriza-se como área de baixa densidade, sendo ocupada por sítios, fazendas e granjas, favorecendo a existência de áreas verde e servindo como envoltório para o entorno da sede do município.

III - Zona Especial de Preservação Ambiental 3 (ZEPA 3) compreende uma área, limitando-se ao norte com a PE-004, ao sul com o limite do Perímetro urbano do município, a oeste com a PE-004 e a leste com a estrada carroçável ao lado da propriedade conhecida como Fazenda Miranda Borges e com Zona Especial de Interesse Social – ZEIS. A área está caracterizada pela baixa densidade, sendo ocupada por lotes maiores de fazenda, chácaras ou granjas. Estas



áreas favorecerão a existência de um envoltório verde em torno do distrito sede, freando a expansão urbana nestes locais;

IV - Zona Especial de Preservação Ambiental 4 (ZEPA 4) compreende a área no entorno da nascente do Riacho Prata, se estendendo até a “Voçoroca”, também popularmente denominada de “Buraco de Gerôncio”. Estas áreas são destinadas à recuperação da vegetação ciliar para assegurar espaços urbanos de amenização ambiental, bem como, destina-se a instalação de parques urbanos com pistas de cooper, quadras de esportes, pomar e outros equipamentos para o lazer e a contemplação da população.

**Art. 34.** Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). compreende uma área localizada, limitando-se ao norte com a PE-004, ao sul com as áreas periféricas do perímetro urbano do município, ao leste com a Rua José Dourado e a oeste com a estrada carroçável ao lado da propriedade conhecida como Fazenda Miranda Borges, abrangendo os Loteamentos COOPAVIL, São João, Manoel Celestino, Vila Bela, etc. Esta área compreende as ocupações, os parcelamentos não regulares e/ou invasões caracterizados pela falta de infra-estrutura, e áreas para reassentamento, as quais serão promovidas ações de regularização judicial da posse da terra e de integração à estrutura urbana mediante a urbanização, com implantação de infraestrutura de saneamento e de programas de melhorias do padrão de qualidade da habitação;

Parágrafo Único: A implementação de Programas de Regularização Fundiária para a Zona Especial de Interesse Social deverão integrar os Programas de Urbanização, com implantação de infraestrutura de saneamento e de melhoria do padrão da habitação, programas de educação ambiental, de requalificação do ambiente natural e



construído, de trabalho e renda, visando a promoção social do munícipes e à preservação dos direitos da dignidade humana.

**Art. 35.** Zona Especial de Atividade Industrial (ZEAI) compreende uma área, limitando-se ao norte com PE-062, ao sul com área remanescente do Engenho Várzea Grande, a leste com a PE-004, e a oeste com o limite entre os municípios de Condado/Aliança. Caracteriza-se pela instalação de indústrias de médio e pequeno porte, devendo, entretanto, ser observado o parâmetro ambiental para o seu licenciamento.

**Art. 36.** A Faixa de Domínio de Rodovias (FDR) corresponde às áreas não edificantes de 15 (quinze) metros de largura de cada lado a partir do eixo das rodovias estaduais que cortam o perímetro urbano municipal, visando à segurança e possibilidade de ampliação e/ou alargamento da estrutura viária existente. No nosso município é representada pelas rodovias estaduais, PE-004, PE-062.

**Art. 37.** A Faixa de Servidão de Linhas de Transmissão e Dutos (FSLTD) compreende as áreas de servidão de linhas de transmissão e dutos, constituindo-se em áreas de restrição relativa quanto ao uso e ocupação do solo, face às razões de segurança e o destino de uso que lhe é dado. No município estão inseridas na Faixa de Servidão todas as linhas de transmissão da Companhia Hidro Elétrica do São Francisco – Eletrobras Chesf.

## CAPÍTULO V

### DAS DIRETRIZES, USO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES DO SOLO URBANO





## Seção I

### Diretrizes de Uso e Parcelamento do Solo

**Art. 38.** São diretrizes para o parcelamento e uso do solo:

I - Estabelecimento de normas simplificadas, de modo a torná-las acessíveis à compreensão e aplicação dos cidadãos;

II - Normatização de acordo com o Macrozoneamento disposto nesta lei,

III - Consagração do uso misto entre residências e demais atividades, como característica básica da cidade;

IV - Estabelecimento de índices urbanísticos de ocupação por zona ou subzona urbana, considerando suas características socioeconômicas e morfológicas;

V - Estabelecimento de critérios diferenciados para a ocupação de áreas de habitação de baixa renda;

VI - Fica estabelecida no município de Condado, a seguinte classificação de uso do solo:

- a) Uso residencial;
- b) Uso não residencial;
- c) Uso misto.

**Art. 39.** Serão considerados parcelamentos para usos ou ocupações desconformes, aqueles que tenham sido implantados antes da vigência Lei Complementar Municipal nº 008 de 05 de dezembro de 2014 e estejam em desacordo com ela, mas que possam ser tolerados em certas circunstâncias e limites.



§ 1º O uso e/ou ocupação desconformes poderão ser tolerados, desde que sua localização e existência estejam regulares perante o Órgão Municipal até a data da publicação desta Lei, e atendam às normas ambientais, sanitárias e de segurança.

§ 2º - Nas edificações desconformes, serão admitidas apenas reformas essenciais que atendam às normas ambientais, sanitárias e de segurança.

**Art. 40.** Os usos que segundo a natureza, porte e grau de incomodo estiverem incompatíveis com o uso residencial, deverão se adequar aos critérios estabelecidos nesta lei e seus regulamentos.

Parágrafo Único: Ficam também sujeitos as condições especiais, os empreendimentos de impacto.

**Art. 41.** São considerados empreendimentos de impacto aqueles que, potencial ou comprovadamente, demandem infraestrutura e oferta de serviços públicos superiores aos existentes e que, potencial ou comprovadamente, possam alterar as características morfológicas, tipológicas ou ambientais da área onde se pretende implantá-los.

**Art. 42.** Consideram-se usos incômodos as seguintes atividades:

- I - Que atraem alto número de veículos automotores;
- II - Que comprometem a eficiência do tráfego, em especial na rede principal do sistema viário do Plano Diretor Participativo;
- III - Geradoras de efluentes poluidores ou incômodos;
- IV - Geradoras de ruídos em desacordo com a legislação pertinente;
- V - Que envolvam riscos de segurança, tais como manuseio e estocagem de produtos tóxicos, inflamáveis ou venenosos;
- VI — Que envolvam exigências sanitárias especiais.



**Art. 43.** As atividades que apresentem usos incômodos ficam sujeitas as condições especiais para sua instalação, observados o uso e a ocupação já existente no local e deverão, obrigatoriamente, adotar medidas que as tornem compatíveis com o uso estabelecido no entorno, atendidas as exigências da legislação pertinente.

## Seção II

### Das Normas Técnicas de Parcelamento do Solo

**Art. 44.** O Parcelamento do Solo e edificações no Município será regido pelas legislações Federal e Estadual pertinentes e pelas normas expressas na Lei Complementar Municipal nº 008 de 05 de dezembro de 2014, e está constituído das seguintes formas:

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

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

III - Remembramento: Unificação de duas ou mais unidades imobiliárias autônomas;

IV - Lote mínimo: são dimensões mínimas permitidas para o lote urbano;

V - Gabarito: é a quantidade de lajes de piso de uma edificação contadas a partir do solo natural até o último pavimento, excetuada a laje de piso da casa de máquinas, que é definida por Zona:



VI - Taxa de Solo Natural (TSN): é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação e variável por Zona;

VII - Os Afastamentos: representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

**Art. 45.** Os parcelamentos ilegais e/ou irregulares existentes, anteriores a Lei Complementar Municipal nº008 de 05 de dezembro de 2014, e que não atendam aos requisitos desta, serão objeto de análise especial.

**Art. 46.** Só poderão ser parceladas as Glebas alagáveis ou aquelas cuja totalidade da superfície apresente declividade superior a 30% (trinta por cento), desde que:

§ 1º Nas glebas alagáveis tenham sido executadas as obras necessárias à sua correção, devidamente licenciadas pelos órgãos responsáveis pelo controle ambiental;

§ 2º As Glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) obedeceram às dimensões do módulo mínimo do INCRA, igual a 20.000 (vinte mil metros quadrados) ou 2,0 há (dois hectares);

**Art. 47.** Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para fins de regularização fundiária, recuperação ou urbanização de assentamentos habitacionais populares, definidos pela Prefeitura, o parcelamento do solo obedecerá a índices urbanísticos estabelecidos mediante o plano urbanístico específico de cada ZEIS.



**Art. 48.** Os projetos de loteamentos na ZEU — Zona de Expansão Urbana deverão destinar uma área mínima para uso público equivalente a 20% (vinte por cento) da área total da gleba a ser parcelada, observando-se:

I - 13% (dez por cento), no mínimo, para uso institucional;

II - 7% (dez por cento), no mínimo, para Áreas Verdes;

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

§ 2º O Sistema Viário deverá obedecer à declividade longitudinal mínima de 0,25% (zero vinte e cinco por cento) máxima de 17%, (dezessete por cento), largura mínima da via de 08 (oito) metros, incluindo passeios com largura mínima de 1,5m (um metro e meio), excetuando-se a largura mínima das vias situadas em ZEIS, em processo de regularização, objeto de análise especial;

**Art. 49.** Quanto à testada das quadras fica estabelecido que:

I - Não deverá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros) e a profundidade não deverá ultrapassar 100m (cem metros);

II - Na ZEPA - 3 a testada e a profundidade das quadras não deverão ser superiores a 500m (quinhentos metros).

**Art. 50.** O dimensionamento dos lotes deverá obedecer aos padrões de parcelamento estabelecidos no Zoneamento, observando-se ainda que:

I - Nenhum lote poderá ter testada inferior a 10 m (dez metros);

II - Nos casos de regularização de parcelamentos anteriores a Lei Complementar Municipal nº008 de 05 de dezembro de 2014, desde



que devidamente comprovados, bem como nas ZEIS, será tolerada a testada mínima de 5m (cinco metros);

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

### Seção III

#### **Dos Procedimentos Administrativos Para Aprovação De Parcelamento**

**Art. 51.** O processo de aprovação dos Projetos de Parcelamento obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I- Consulta prévia ao órgão técnico competente da Prefeitura, através de requerimento;

**Art. 52.** Antes da elaboração dos projetos de parcelamento, cabe ao interessado solicitar à Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes, apresentando os seguintes documentos:

I - Requerimento ao órgão competente da Administração Municipal;

II – Certidão Negativa de Débitos Municipais, referente ao imóvel que pretende parcelar;

III – Documentos de propriedade do Imóvel;

IV- Planta do imóvel em 02 vias preferencialmente nas escalas 1:1000 ou 1:5000, assinada por profissional habilitado, e mais as seguintes informações:

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

b) Limites e divisas dos imóveis perfeitamente definidos;

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



**Art. 53.** Para a aprovação do parcelamento pelo Órgão competente da Prefeitura, o requerente submeterá à aprovação municipal o Projeto de Arruamento e de Infraestrutura que deverá conter as seguintes especificações:

I - Planta do imóvel em meio digital e em 02 (duas) vias em meio analógico, preferencialmente nas escalas 1:1000 ou 1:500, assinadas pelo profissional habilitado, constando as seguintes informações:

- a) Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;
- b) Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;
- c) Localização dos cursos d'água, construções existentes e serviços de utilidade pública existentes;
- d) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- e) Localização de áreas verdes e árvores existentes;
- f) Uso predominante a que o parcelamento se destina;
- g) Memorial Descritivo com limites e confrontações nas duas situações (atual e — proposta), nos casos de desmembramento e remembramento,

II - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento;

III - Sistema de vias, espaço aberto para recreação e áreas destinadas a equipamentos públicos;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

V - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;



VI - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e do projeto de iluminação pública;

VII - Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias e praças projetadas em escala adequada com a indicação dos pontos de interseção das vias, com inclinação das rampas previstas e do perfil natural do terreno;

VIII - Perfis transversais das vias de circulação em escala adequada;

IX - Indicação das servidões e restrições especiais;

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

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

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

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

I - Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Municipal.

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





III - Laudo técnico da concessionária de abastecimento d'água e esgotamento sanitário atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;

IV - Laudo técnico da concessionária de energia elétrica atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;

**Art. 54.** O loteador se obriga a transferir para o patrimônio do Município, mediante Escritura Pública de Doação no ato do recebimento da autorização para a implantação do loteamento, todas as áreas destinadas a Equipamentos Públicos, as áreas verdes e sistema viário, contidos no Memorial Descritivo.

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

#### **Seção IV**

#### **Dos Conjuntos Residenciais Em Condomínios**

**Art. 55.** Os conjuntos residenciais em condomínio caracterizam-se pela construção de unidades habitacionais autônomas de até dois pavimentos, com circulação interna própria e podendo ter uma ligação ao sistema viário público para cada 50,00m (cinquenta metros) de testada, cabendo a cada unidade uma fração exclusivamente privada, doravante denominada de módulo que, juntamente com as parcelas de áreas comuns, integram uma fração ideal do terreno, satisfazendo as seguintes exigências:



I - Destinar 40% (quarenta por cento) da gleba para uso privativo dos módulos, sob os quais as edificações não poderá exceder a 35% (trinta e cinco) de sua área;

II - Prever áreas para circulação, estacionamento e guarda de veículos no interior do conjunto;

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

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

V - Destinar, o mínimo de 10% (dez por cento) da cota de espaço descoberto dê Solo Virgem, com declividade

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

VII Reservar áreas verdes de uso comum e/ou destinadas à equipamentos comunitários, que deverão ter 50% (cinquenta por cento) de sua área total concentrada, podendo ser descontínuas, desde que tenham área mínima de 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);

VIII - Assegurar sob a responsabilidade da Administração do Empreendimento a provisão e manutenção da infraestrutura, dos espaços comuns e serviços internos relativos à coleta de lixo porta-a-porta, esgotamento sanitário, abastecimento d'água, rede de drenagem, contenção de taludes, pavimentação, iluminação interna,



estacionamentos, guarda de veículos, carga e descarga e segurança;

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

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

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

**Art. 56.** Os Conjuntos Residenciais em Condomínio situados em ZEPA 3 deverão satisfazer às seguintes exigências:

I - Possuir gleba mínima de 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e gleba máxima de 200.000,00 m (duzentos mil metros quadrados), devendo ser reservada taxa de solo natural correspondente a 65% (sessenta e cinco por cento) desta gleba;

II - O terreno deverá apresentar testada mínima de 100,00 m (cem metros) e testada ou profundidade máxima de 500,00 m (quinhentos metros);

III - Nas glebas com área mínima de 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) somente poderão ser construídas até 20 (vinte) unidades habitacionais:

IV - Nas glebas com área superior a 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), a cada 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) excedente o empreendedor poderá dispor de mais uma unidade habitacional, não podendo ultrapassar o máximo de 150 (cento e cinquenta) unidades por condomínio;



V - As glebas que apresentarem mais de 50% (cinquenta por cento) da sua superfície com declividade superior a 30% (trinta por cento) serão objeto de análise especial, para efeito de definição do tamanho máximo da gleba, podendo exceder o limite máximo de 25,00 (vinte e cinco) hectares, obedecendo as disposições anteriores definidas neste Artigo;

VI - Manter afastamentos mínimos do perímetro da área do condomínio para qualquer construção = 10,00 m (dez metros);

VII - Manter afastamentos mínimos entre edificações no interior do módulo (fração exclusivamente privada): Frontal: 10,00 m (dez metros); Lateral e Fundos: 5,00 m (cinco metros);

## Seção V

### **Dos Procedimentos Administrativos para Aprovação e Licenciamento de Usos Especiais**

**Art. 57.** O processo de aprovação de Conjuntos Residenciais em Condomínio e Hotéis, Flats e similares obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I - Licença Prévia da CPRH;

II - Consulta Prévia à Prefeitura Municipal através de requerimento;

III - Licença de Implantação da CPRH e de outros órgãos que a Prefeitura julgar necessário à aprovação do empreendimento.

**Art. 58.** Antes da elaboração dos projetos executivos para a implantação de Usos Residenciais, cabe ao interessado solicitar à Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes, apresentando os seguintes documentos:

I - Requerimento ao órgão competente da Administração Municipal:



- II - Cópia do título de propriedade da gleba/área;
- III - Licença prévia da CPRH;
- IV - Certidão negativa de débitos (CND), junto à Fazenda Municipal;
- V - Laudo técnico da concessionária de abastecimento d'água e esgotamento sanitário atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;
- VI - Laudo técnico da concessionária de energia elétrica atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;
- VII - Planta do estudo preliminar do projeto em 02 (duas) vias, preferencialmente nas escalas de 1:1000 ou 1:500, assinada por profissional habilitado, e mais as seguintes informações:
  - a) Orientação da gleba, sua localização e situação completa;
  - b) Limites e divisas do imóvel perfeitamente definidos;
  - c) Plano Geral de implantação do equipamento;
  - d) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do projeto;
  - e) Sistema viário existente no entorno;

**Art. 59.** Após a concessão das diretrizes para o projeto de implantação do empreendimento, emitida pelo órgão competente da Prefeitura, o requerente submeterá à aprovação municipal o Projeto que deverá conter às seguintes especificações:

- I - Projeto Executivo do Empreendimento em meio digital e em meio analógico em 02 (duas) vias, em escalas convenientes, assinadas por profissional habilitado, constando as seguintes informações:
  - a) Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;



- b) Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;
- c) Localização dos cursos d'água;
- d) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- e) Locação de áreas verdes e árvores existentes;
- f) Áreas das faixas de domínio, se houver;
- g) Planta Geral de Implantação (locação e coberta) contendo quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:
  - 1. Área total do terreno;
  - 2. Área total construída;
  - 3. Área da projeção das construções no terreno;
  - 4. Área de solo natural;
  - 5. Área verde concentrada

**Art. 60.** Deverão estar anexos ao Projeto Executivo do Empreendimento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Planta do imóvel em meio digital e em 02 (duas) vias em meio analógico, preferencialmente nas escalas 1:1000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), assinadas pelo profissional, habilitado, constando as seguintes informações:

- a) Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;
- b) Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;
- c) Localização dos cursos d'água, construções existentes e serviços de utilidade pública existentes;
- d) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;



- e) Localização de áreas verdes e árvores existentes;
- f) Uso predominante a que o empreendimento se destina;
- III - Sistema de vias, espaço aberto para recreação e áreas destinadas a equipamentos públicos;
- IV - Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- V - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e do projeto de iluminação pública;
- VII - Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias e praças projetadas em escala adequada com à indicação dos pontos de interseção das vias, com inclinação das rampas previstas e do perfil natural do terreno;
- VIII - Perfis transversais das vias de circulação em escala adequada;
- IX - Indicação das servidões e restrições especiais;
- X - Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:
  - a) Area total da gleba em hectares;
  - b) Áreas verdes de uso público;
  - c) Área dos equipamentos comunitários;
  - d) Áreas para comércio e serviços, se houver;
  - e) Áreas das vias de circulação;
  - f) Áreas das faixas de domínio, se houver;
  - g) Área de terreno remanescente, se houver.
- XI - Projetos de Terraplenagem, Abastecimento D'água, definição de concepção de esgotamento sanitário expedida pelo (CPRH) e Energia Elétrica e Iluminação Pública.
- XII - Certidão de Ônus Reais;



- XIII - Certidão Negativa de Débitos junto a Fazenda Municipal;
- XIV - Documentação do Responsável Técnico (ISS - ART/CREA);
- XV - Licença do órgão ambiental competente;
- XVI - Minuta de documento de transferência para o município das áreas destinadas ao uso comum.

**Art. 61.** O empreendedor se obriga a transferir para o patrimônio do Município, mediante Escritura Pública de Doação, todas as áreas destinadas ao Uso Comum, contidas no Memorial Descritivo, no ato do recebimento da autorização para a execução do empreendimento;

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

## **Seção VI**

### **Do Estudo De Impacto De Vizinhança**

**Art. 62.** Os Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não-habitacionais.

Parágrafo único - São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram





análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município ou do Estado.

**Art. 63.** A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

§ 1º O Memorial exigido no caput deste artigo será objeto de apreciação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES).

§ 2º O Poder Executivo poderá condicionar a aprovação do Memorial Justificativo ao cumprimento, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará.

§ 3º Para a instalação de empreendimentos de impacto, os moradores dos lotes próximos numa distância de até 500 metros serão necessariamente comunicados, através de fixação no quadro de avisos dos prédios sede da Prefeitura Municipal e Câmara de Vereadores, dos sítios oficiais do município na internet e das redes sociais, da inserção nas estações de rádio difusão local, além de outros meios de comunicação usuais do município, às custas do requerente, para apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação devidamente fundamentada a ser apreciada obrigatoriamente pelo COMUDES.

**Art. 64.** Para os fins do art. 62, são incluídas entre os Empreendimentos de Impacto, atividades tais. como: Mercado, Indústrias, Bares, Centros



de Comércio, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios, Presídios, mesmo que estejam localizados nas áreas com menos de 3 ha (três hectares) ou que a área construída não ultrapasse 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

## **CAPÍTULO VI**

### **DA MOBILIDADE E DE ACESSIBILIDADE**

**Art. 65.** Buscando uma maior integração com o uso e a ocupação do solo na área urbana, o sistema viário inclui a criação de novas vias, classificadas segundo a terminologia do Código de Trânsito Brasileiro. As vias classificadas como Arteriais foram subdivididas em Arteriais I e II. As primeiras correspondem aos trechos urbanos das rodovias estaduais que promovem a articulação regional do município. As Arteriais II são as vias urbanas que atendem aos requisitos desta categoria.

Parágrafo Único - O sistema viário para efeito deste plano diretor estão definidos:

I - VIA ARTERIAL: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

II - VIA COLETORA: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

III - VIA LOCAL: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.



**Art. 66.** O Plano Diretor Participativo de Condado, em atendimento ao Estatuto de Cidade, tem como alicerce o conceito de Mobilidade Urbana Sustentável. Assim, o sistema viário de tráfego e Transporte estão pautados nos seguintes princípios e diretrizes:

I - Princípios:

- a) Universalizar o acesso à cidade;
- b) Reduzir as desigualdades e promover a inclusão social;
- c) Melhorar a qualidade ambiental;
- d) Democratizar os espaços públicos;
- e) Trabalhar com gestão compartilhada;
- f) Fazer prevalecer o interesse público;
- g) Combater a degradação de áreas residenciais, ocasionada pelo trânsito intenso de veículos.

II - Diretrizes:

- a) Diminuir o número de viagens motorizadas;
- b) Repensar o desenho urbano;
- c) Repensar a circulação de veículos;
- d) Reconhecer a importância do deslocamento dos pedestres;
- e) Proporcionar mobilidade às pessoas com deficiência e restrição de mobilidade;
- f) Priorizar o transporte coletivo;
- g) Estruturar a gestão local.

Parágrafo Único: O Plano Municipal de Mobilidade Urbana será objeto de discussão e legislação específica.

## **CAPÍTULO VII**

### **DOS INSTRUMENTOS POLÍTICOS E JURÍDICOS URBANÍSTICOS**



**Art. 67.** Na obtenção dos fins estabelecidos neste Plano Diretor Participativo, especialmente na garantia da função social que deverá desempenhar a propriedade, o município poderá fazer uso dos instrumentos, políticos e jurídicos, de política urbana constantes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos e formas ali previstos, cabendo, se for o caso, à lei específica sua regulamentação, independentemente dos institutos mencionados nos artigos seguintes dessa lei,

§ 1º Para aplicação do instituto previsto na alínea “i”, Inciso V, do art.4º, da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, e ainda, da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública ficam delimitadas as seguintes áreas:

- a) Zona de Urbanização Preferencial 1 (ZUP 1);
- b) Zona de Urbanização Preferencial 2 (ZUP 2);
- c) Zona de Urbanização Preferencial 3 (ZUP 3)
- d) Zona de Urbanização Preferencial 4 (ZUP 4);
- e) Zona de Urbanização Preferencial 5 (ZUP 5);
- f) Zona de Centro Principal (ZCP).
- g) Zona Especial de Preservação Histórico Cultural - (ZEPHC)

§ 2º A regulamentação dos instrumentos políticos e jurídicos urbanísticos serão objeto de legislação específica.

## **Seção I**

### **Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e da Concessão de Direito Real de Uso**

**Art. 68.** Caberá ao Município encetar todos os esforços possíveis e necessários, inclusive com disponibilizando apoio técnico à população de baixa renda, para obtenção dos institutos do



usucapião especial de imóvel urbano, da concessão especial para fins de moradia, previstos no arts 9º à 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e medida provisória 2220/2001, respectivamente.

## Seção II

### Do Direito de Preempção para Aquisição de Imóvel

**Art. 69.** O Direito de Preempção confere ao Poder Executivo Municipal preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 05 (cinco) anos.

§ 1º - O direito de preferência poderá ser exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas prioritariamente para:

- I - Criação de espaços de lazer e áreas verdes;
- II - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- IV - Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;
- V - Regularização fundiária;
- VI - Constituição de reserva fundiária; e
- VII - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

§ 2º A delimitação das áreas para aplicação do Direito de Preempção e seus prazos de vigência e renovação serão objeto de legislação específica.

**Art. 70.** O proprietário de imóvel incluído na área de aplicação do Direito de Preempção, deverá, antes de proceder à alienação, notificar o Poder Executivo Municipal sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de



validade e proposta de compra assinada por terceiro na aquisição do imóvel.

§1º A partir do recebimento da notificação prevista no caput deste Artigo o Poder Executivo Municipal terá 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre a aceitação da proposta, devendo publicar, através de fixação no quadro de avisos dos prédios sede da Prefeitura Municipal e Câmara de Vereadores, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º Transcorridos 30 (trinta) dias da notificação prevista no caput sem manifestação do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado à apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º A alienação a terceiros processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no § 5º, do art. 27, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001,

§ 5º Na ocorrência da hipótese prevista no § 4º, deste Artigo, o Poder Público poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

### **Seção III**

#### **Das Operações Urbanas Consorciadas**



**Art. 71.** Operação Urbana Consorciada é o conjunto integrado de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação de recursos da iniciativa privada ou em convênio com outros níveis de governo, objetivando alcançar transformações urbanísticas e estruturais na cidade, aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES) e submetidas a autorização do Poder Legislativo Municipal.

§1º As Propostas de Operações Urbanas Consorciadas deverão conter:

I - Descrição do Plano de Urbanização;

II - Delimitação da área de abrangência da operação;

III - Demonstração do interesse público na sua realização;

IV - Anuência expressa nos casos cabíveis de, no mínimo, 2/3 dos proprietários da área objeto do projeto;

V - Usos e atividades que precisem ser deslocados em função das operações urbanas aprovadas, desde que obedecida a lei.

§2º A existência de população de baixa renda, que resida no local do projeto, ensejará que seja definida no perímetro da operação, à área em que serão implantadas habitações de interesse social destinada a esses moradores, cabendo ao poder público municipal a gestão e o repasse dessas habitações.

§ 3º Deverão ser previstos nos planos de Operação Urbana Consorciada, incentivos para os proprietários que aderirem ao programa de intervenção.

§ 4º A contrapartida da iniciativa privada, desde que aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES), poderá ser estabelecida sob a forma de:



I - Recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES);

II - Obras de infraestrutura urbana;

III - Terrenos e habitações destinadas a população de baixa renda;

IV - Recuperação ambiental ou de patrimônio cultural.

**Art. 72.** Estão sujeitas à incidência dos projetos e programas de operação urbana consorciada, as seguintes áreas:

I - Zona de Expansão Urbana (ZEU)

II - CIEP — Conjunto de Imóveis Especiais de Preservação:

- a) Engenho Jangadeiro;
- b) Engenho Várzea Grande;
- c) Engenho Uruaé;
- d) Engenho Zênite;
- e) Engenho Pau Amarelo;
- f) Engenho Retiro;
- g) Engenho Acaú de Cima.

**Art. 73.** O Poder Executivo Municipal regulamentará, obedecidas às diretrizes desta Lei, os parâmetros das Operações Urbanas Consorciadas.

**Art. 74.** O cálculo do valor do imóvel objeto de Operações Urbanas Consorciadas será efetuado levando-se em consideração o seu valor antes das obras de urbanização realizadas com recursos públicos, segundo o valor de lançamento fiscal do imóvel.





**Art. 75.** O Executivo Municipal poderá convocar, por edital, proprietários de imóveis para participarem de Operações Urbanas Consorciadas.

## **CAPÍTULO VIII**

### **SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA**

**Art. 76.** O Sistema Democrático Municipal de Planejamento e Gestão Urbana é integrado por:

- I - Órgão Municipal de Planejamento e gestão Urbana (OMPGU)
- II - Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES)
- III - Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES);
- IV - Sistema de Informações Municipais (SIM);
- V - Audiências, debates, consultas públicas e conferências.

Parágrafo Único: Sistema Democrático Municipal de Planejamento e Gestão Urbana será coordenado pelo Órgão Municipal de Planejamento e Gestão Urbana.

### **Seção I**

#### **Do Órgão Municipal de Planejamento e Gestão Urbana**

**Art. 77.** Constituem atribuições do Órgão Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

- I - Coordenar a aplicação, regulamentação e revisão do Plano Diretor Participativo;
- II - Elaborar, apreciar, analisar e propor alterações ou leis complementares vinculadas a legislação urbanística, submetendo a



aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES);

III - Apreciar e encaminhar ao executivo municipal, mediante aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES) propostas de lei e/ou regulamentos de operações urbanas consorciadas e de outros instrumentos implementadores da política urbana;

IV - Registrar a outorga onerosa e as transferências do direito de construir.

V - Avaliar os Relatórios e Estudos de Impactos dispostos nesta Lei;

VI - Elaborar, atualizar, coordenar, acompanhar e avaliar planos, programas, projetos e atividades relativas ao desenvolvimento urbano;

VII - Submeter a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES), a aplicação anual dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES).

VIII - Propor Diretrizes para empreender a Mobilidade Sustentável no Município.

§ 1º Constituem objetivos do Órgão Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

I - Montar e coordenar o sistema municipal de planejamento, monitoramento e controle do desenvolvimento urbano, promovendo meios materiais, recursos humanos e treinamento de mão-de-obra necessários;

II - Organizar e coordenar o Sistema de Informações Municipais – (SIM);

III - Instrumentalizar o processo de planejamento municipal, elaborar e controlar planos, programas, projetos e orçamentos;



IV - Propor e encaminhar ao Executivo Municipal, as alterações na Lei Orgânica e no Código Tributário do Município para implementar, garantir e ampliar o alcance social dos objetivos do Plano Diretor Participativo.

## Seção II

### **Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES)**

**Art. 78.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES) é um órgão deliberativo, de representação da sociedade no processo de gestão urbana do município, de execução das políticas e programas de habitação e regularização fundiária, e da proteção, preservação e educação ambiental, bem como da participação do cidadão na esfera orçamentária do município.

**Art. 79.** O COMUDES será vinculado ao Órgão Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, e tem como atribuições básicas:

I - Deliberar sobre os processos de controles de revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, seus regulamentos e leis complementares;

II - Formular propostas e deliberar sobre planos, programas, projetos e atividades que abranjam questões urbanas e ambientais;

III - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária, a construção e melhorias das habitações para à população de baixa renda;

IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;



V - Proteção e preservação do meio ambiente, a implantação de programas de educação ambiental, a execução de convênios com outras esferas governamentais e não governamentais na área de meio ambiente;

VI - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

VII - Deliberar sobre a aplicação dos recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES), bem como fiscalizar a sua utilização;

VIII - Analisar e aprovar a proposta de orçamento participativo anual do Município.

IX - Outras previstas em lei,

Parágrafo Único: O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES), para efeito das exigências contidas nas legislações federais e estaduais vigentes, tem as mesmas constituições jurídicas, atribuições, competências, funções e demais características dos conselhos específicos

**Art. 80.** À estrutura e o funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES), estão disciplinadas na Lei Municipal nº 1.142 de 13 de abril de 2022.

### Seção III

#### **Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES)**



**Art. 81.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES), tem por finalidade à consecução e execução das políticas urbanas traçadas no presente plano diretor participativo, notadamente na execução dos projetos e programas de Habitação de Interesse Social, regularização fundiária, proteção e preservação ambiental, educação ambiental.

Parágrafo Único. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES) será obrigatoriamente aprovada pelo Conselho Municipal do Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES) e indicará a constituição dos seus recursos, a forma de aplicação destes, e demais aspectos de ordem operacional e sua implantação atenderá aos requisitos e prazos previstos na Lei Municipal nº 1.142 de 13 de abril de 2023.

#### **Seção IV**

#### **Do Sistema de Informações Municipais**

**Art. 82.** O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações ao planejamento, monitoramento, implementação e avaliação e controle social da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município e do Plano Diretor, além de acompanhar o desenvolvimento e transformações, ocorridas no âmbito do território municipal.

Parágrafo único. O Sistema de Informações Municipais será gerido pelo Órgão Municipal de Planejamento e Gestão Urbana - OMPGU e regulamentado por ato específico do Executivo Municipal.



**Art. 83.** O Sistema de Informações Municipais compreenderá informações sobre:

I - Os recursos naturais;

II - A malha viária do município existente e projetada, sistema de transporte coletivo, trânsito e tráfego;

III - As condições de uso e ocupação do solo, através das informações do Cadastro Imobiliário Multifuncional e outras;

IV - As condições demográficas e socioeconômicas do município, através das informações do IBGE ou pesquisas próprias;

V - Às condições da infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos no município;

VI - As condições de atendimento às demandas de educação, saúde, lazer, habitação e dos portadores de necessidades especiais;

VII - Os bens públicos;

VIII - As organizações sociais;

IX - A transferência do direito de construir, operações urbanas, operações de interesse social e outros instrumentos da gestão urbana;

X - As receitas e despesas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES);

X - O cadastro dos contemplados com a regularização fundiária.

§ 1º As informações do S.I.M, deverão ser referenciadas a uma base cartográfica única e com permanente atualização.

**Art. 84.** O prazo para cumprimento das exigências de implantação do Sistema de Informações Municipais será de 2 (dois) ano a partir da vigência desta lei.

## Seção V

### Das Audiências, Debates, Consultas Públicas e Conferências.



**Art. 85.** O poder público promoverá a realização periódica de sessões públicas de debates sobre temas relevantes de interesse público, os quais poderão ser solicitados à prefeitura pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES), ou por outras instituições representativas de classe e demais entidades de representação da sociedade

§ 1º As audiências públicas, debates e consultas públicas serão promovidas, pelo poder público, para garantir à gestão democrática da cidade, nos termos do artigo 43 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 2º As audiências públicas, debates e consultas públicas deverão ser realizadas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente danosos em seu entorno, bem como nos demais casos de interesse público relevante.

**Art. 86.** As conferências, que terão por objetivo a mobilização, do governo municipal e da sociedade civil, na elaboração e avaliação das políticas públicas, quando serão discutidas as metas e prioridades para o Município.

§ 1º As conferências serão utilizadas, necessariamente, para definir alterações na legislação urbanística, como condição prévia da alteração, em especial quando da revisão da lei do Plano Diretor.

§ 2º Os objetivos e atribuições das Conferências estão previstas na Lei Municipal nº 1.142 de 13 de abril de 2023.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA ARTICULAÇÃO COM OUTRAS INSTÂNCIAS DE GOVERNO**



**Art. 87.** Fica o executivo municipal autorizado, a participar de órgãos ou ações intergovernamentais, que permitam sua integração com representantes da administração direta e indireta dos governos federal, estadual e de outros municípios, visando equacionar problemas comuns nas seguintes áreas:

I - Planejamento e gestão do sistema de transportes e vias estruturais de acesso;

II - Planejamento e gestão das questões ambientais, notadamente de saneamento básico, como proteção dos recursos hídricos, coleta e destino final do lixo;

III - Planejamento e gestão de soluções compartilhadas, para as áreas de educação, saúde, cultura, lazer;

IV - Estabelecimento de políticas de localização de projetos e empreendimentos de médio e grande porte;

V - Formação de consórcios intermunicipais.

**Art. 88.** A gestão, definição de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano de áreas de propriedade pública, localizadas em território municipal, mesmo aquelas pertencentes a outras instâncias de governo é atribuição do município.

## **CAPÍTULO X**

### **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

#### **Seção I**

#### **Disposições Transitórias**





**Art. 89.** O Município de Condado promoverá a capacitação e avaliação sistemática, no período de seis em seis meses ou quando se fizer necessário, dos funcionários para garantir a aplicação e a eficácia desta lei e do conjunto de normas urbanísticas.

**Art. 90.** O Executivo Municipal deverá adotar as seguintes providências, nos prazos abaixo descritos, contados a partir da data da entrada em vigor desta lei:

I - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após a entrada em vigor desta lei, regulamentar o Órgão Municipal de Planejamento e Gestão Urbana;

II - Apresentar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após a entrada em vigor desta lei, projeto de lei para criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES);

III - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias enviar projeto de atualização da Lei Municipal Complementar nº 008/2014 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - conforme previsão contida neste Plano Diretor Participativo;

IV - Apresentar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias projeto de lei regulamentando os instrumentos políticos e jurídicos, previstos neste Plano Diretor Participativo;

V - Apresentar no prazo de 01 (um) ano projeto de lei regulamentando o Tombamento do patrimônio histórico-cultural do Município, em substituto ao Decreto Municipal nº 060/2022.

VI - Apresentar no prazo de 02 (dois) anos projeto de lei regulamentando as Operações Urbanas Consorciadas;

VII - Apresentar no prazo de 02 (dois) anos o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.



## Seção I

### Disposições Finais

**Art. 91.** A gestão do Plano Diretor será realizada com base na avaliação periódica de indicadores de desempenho sob a responsabilidade do Órgão Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES)

**Art. 92.** O presente Plano Diretor Participativo será revisto a cada 10 (dez) anos, ou sempre que mudanças significativas na legislação e na evolução urbana o recomendarem, através de processo participativo coordenado pelo Poder Público Municipal e acompanhadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES).

§ 1º O processo de revisão será coordenado pelo Órgão Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, a quem caberá presidir o processo e constituir comissão especial através de ato administrativo do executivo municipal.

§ 2º. Durante a vigência desta Lei as propostas de alteração deverão obrigatoriamente ser encaminhadas para análise e elaboração de parecer pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (COMUDES).

§ 3º A proposta de revisão do Plano Diretor será dada ampla divulgação nos meios de comunicação oficiais do município e apresentada para discussão, em Conferência Municipal própria, garantindo-se a ampla participação dos segmentos governamentais e da sociedade civil.



**Art. 93.** O Plano Diretor será um dos documentos de referência para a definição de prioridades do Plano Plurianual do Município.

**Art. 94.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Condado, 30 de dezembro de 2024.

---

**Antônio Cassiano da Silva**  
Prefeito

