

Lei Municipal n°. 980/2020

Dispõe sobre a instituição da Operação Urbana Consorciada em área pré determinada na área de Expansão urbana do Município de São José da Coroa Grande.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE**, Estado Pernambuco, no uso de suas atribuições legais, **SANCIONA** A seguinte Lei Municipal:

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÃO GERAL**

#### **Seção I**

##### **Conceito**

**Art.1º.** Esta Lei institui a Operação Urbana Consorciada Engenho Manguinho/Praia do Gravatá, que compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental na área descrita no *caput* do artigo 2º.

**Parágrafo Único:** Para Implantação da Operação urbana Consorciada Engenho Manguinho/Praia do Gravatá serão observados os princípios e diretrizes do Estatuto das Cidades - Lei Federal n° 10.257/2001

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE**

CNPJ/MF: 10.111.631/0001-31

Site: [www.saojosedacoroagrande.pe.gov.br](http://www.saojosedacoroagrande.pe.gov.br) | E-mail: [pmsjcg@outlook.com](mailto:pmsjcg@outlook.com) | Fone/ Fax: (81) 3688.12

Praça Constantino Gomes, s/n - Centro. São José da Coroa Grande - PE | CEP: 55.565-000



## **Seção II**

### **Abrangência Territorial**

**Art. 2º.** A área objeto da Operação Urbana Consorciada Engenho Manguinho/Praia do Gravatá fica delimitada pelos setores criados nesta lei.

**Art. 3º.** Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região, privilegiando as funções relacionadas com a paisagem urbana, a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos, bem com o foco no desenvolvimento turístico na região serão criados os seguintes setores:

- I - Setor Oeste, que é delimitado pelo Quadrilátero da PE-60, limite com a zona urbana desta Cidade e Engenho Manguinho;
- II - Setor Leste, que é delimitada pelo quadrilátero da PE-60, Riacho Meireles, Oceano Atlântico e Engenho Tentugal;
- III - Setor Norte, que é delimitado pelo quadrilátero da PE-60, Rio Una, e, áreas limítrofes ao município São José da Coroa Grande.

## **Seção III**

### **Dos Princípios, Objetivos e Finalidades**

**Art. 4.** A Operação Urbana Consorciada tem os seguintes objetivos

- I - promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de emprego na região;





II - promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional sustentável, com diferentes faixas de renda e composições familiares;

III - promover a integridade do sistema viário do município;

IV - Aumentar a quantidade de área verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;

V - promover a produção de unidade habitacionais de interesse social de iniciativa privada e obras de reurbanização para atendimento da demanda habitacional de interesse social existente no perímetro da Operação Urbana Consorciada.

§ 1º Os seguintes princípios nortearão o planejamento, a execução e fiscalização da operação urbana instituída por esta Lei:

I - reconhecimento do Poder Público como executor da gestão dos processos de desenvolvimento local;

II - valorização da paisagem e do ambiente urbano mediante:

a) Implementação de plano de gestão territorial e dos recursos ambientais com o objetivo de garantir e promover a proteção, a recuperação, a conservação e o uso sustentável da área de abrangência da Operação;

b) Desenvolvimento e promover de promoção de programa para melhoramentos urbanístico;

c) Promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos;

d) Renovação urbana pela adequação gradativa do uso residencial, comercial, serviços, cultural, de esporte e de lazer;

e) Promoção de investimentos em infraestrutura e urbanização;



f) Implementação de melhorias das condições ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização e da capacidade de absorção e do escoamento das águas pluviais;

g) Estímulo ao uso racional da água e de energia, valorizando fontes de energia limpa, observando as normas ambientais vigentes nos ordenamentos jurídicos brasileiros;

h) Criação de equipamentos públicos, áreas de lazer e próprias à circulação segura de pedestres e ciclistas, bem como disponibilização de espaço físico, infraestrutura e logística para atividades de grupos sociais e atendimentos das demandas de cidadania da região.

III. implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação gradativa de vias e rede pública de energia, praça e parques;

IV. a requalificação urbana das áreas de interesse social;

V. a promoção, o fortalecimento e a inclusão de benefícios, projeto e empreendimento, atendido o interesse público;

VI. aumento na oportunidade de trabalho de melhor qualificação criando novas possibilidades de inserção ao mercado de trabalho no perímetro da Operação;

VII. o zoneamento de usos diferenciados e a observação das diferentes características dos setores das áreas objetivos da presente Operação.

§2º A operação urbana consorciada será implantada pelo Poder Público na forma prevista nesta Lei e na legislação pertinente, aplicando-se todos os controles inerentes à





atividade da administração pública, e dispondo das seguintes ferramentas, dentre outras:

- I. Instituição de parcerias entre o Poder Público e o setor privado;
- II. Convênio e consórcios públicos;
- III. Instrumentos de política urbana, prevista na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto das Cidades

## CAPÍTULO II

### PLANO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E DO PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

#### Seção I

##### Do Programa Básico de Ocupação da Área

**Art. 5º.** Os empreendimentos de desenvolvimento urbano, inclusive de modificação dos existentes, e desmembramentos, aprovados a partir da vigência desta Lei, desde que apresentado termos de adesão a esta Lei, deverá, além da documentação prevista na Lei Federal nº 6.766/79, apresentar o programa básico de ocupação da área e memorial descritivo do empreendimento constando o impacto de vizinhança, nos termos do art. 33, inciso II e V, da Lei Federal nº 10.257/2011.

**Parágrafo Único:** A execução de cada projeto deverá ser realizada em no máximo quatro etapas, com duração máxima de quatro anos por etapa, mediante apresentação pelo empreendedor das etapas executadas, incluídas no programa básico de ocupação.

**Art. 6º.** Para fins da aplicação das normas de uso e ocupação do solo na área objeto da presente Operação, fica criado os regimes urbanísticos distintos por setor, os quais definem



os dispositivos que regulamentam a paisagem local com edificação ou não.

**Art. 7º.** São concedidos os seguintes incentivos construtivos para produção de habitação de interesse social de iniciativa privada, no setor oeste: Índice de Aproveitamento Básico: 3,0; taxa de permanência: 10%; taxa de ocupação: 90%; Área mínimo de lote: 128m<sup>2</sup>; testada mínima de lote: 8m, profundidade mínima de lote: 16m; largura mínima das vias: 10m; largura mínima das calçadas: 1,5m.

**Parágrafo Único:** Os percentuais de áreas públicas pertencentes ao município quando dos projetos de loteamento, novos ou antigos modificados, deverá ser de 35% do total da área loteada, compreendendo assim área verdes e/ou de equipamento comunitário e/ou de vias públicas, dando preferência às destinações para áreas verdes e de vias públicas, através de ruas, avenidas, ciclovias, ciclofaixas, calçadas e pistas de cooper.

**Art. 8º.** São concedidos os seguintes incentivos construtivos para o setor Leste com exceção das áreas de beira mar: Índice de aproveitamento básico de 3,0 com exceção de beira mar de 3,0; taxa de permeabilidade: 15%; taxa de ocupação: 85%, área mínima de lote: 360m<sup>2</sup>, testada mínima de lote 13m; profundidade mínima: 30m; largura mínima das vias: 10m, largura mínima das calçadas 1,5m. Para as áreas beira mar índice de aproveitamento básico de 4,0; taxa de permeabilidade: 15%; taxa de ocupação: 85%; área mínima de lote: 300m<sup>2</sup>; testada mínima de lote: 15m; profundidade mínima de lote: 20m; largura mínima das vias: 10m; largura mínima das calçadas: 1,5m.

**Parágrafo Único:** Os percentuais de área pública pertencentes ao município quando dos projetos de loteamento, novos ou



antigos modificados, deverá ser de 35% do total da área loteada, compreendendo assim área verde e/ou de equipamento comunitário e/ou de vias públicas, dando preferência às destinações para áreas verdes e de vias públicas, através de ruas, avenidas, ciclovias, ciclofaixas, calçadas e pista de cooper.

**Art. 9º.** São concedidos dos seguintes incentivos construtivos para o setor norte: para às áreas localizadas entre a PE 60 e o distrito de Abreu do Una índice de aproveitamento básico: 3,0; taxa de permeabilidade: 15%; taxa de ocupação: 50%; área mínima de lote 160m<sup>2</sup>; testada mínima de lote: 8m; profundidade mínima de lote: 20m; largura das vias 10m; largura mínima das calçadas: 1,5m. Para às áreas localizadas entre o acesso à praia de gravatá e os distritos de Abreu do Una e Várzea do Una os índices de aproveitamento básico: 1,0; taxa de permeabilidade: 15%; taxa de ocupação: 85%; área mínima de lote: 1000 m<sup>2</sup>; testada mínima de 50m; profundidade mínima de lote: 20m; largura mínima das vias: 12m; largura mínima das calçadas 2,0m. Para às áreas localizadas entre distrito da Várzea do Una e a Rodovia PE 60, e, o limite com o município de Barreiros índice de aproveitamento básico: 3,0; taxa de permeabilidade: 15%; taxa de ocupação: 85%; área mínima de lote: 240m; testagem mínima de lote: 12m; profundidade mínima de lotes: 20m; largura mínima das vias: 10m; largura mínima das calçadas: 1,5m.

**Parágrafo Único:** Os percentuais de área pública pertencentes ao município quando dos projetos de loteamento, novos ou antigos modificados, deverá ser de 35% do total da área loteada, compreendendo assim área verde e/ou de equipamento comunitário e/ou de vias públicas, dando preferência às



destinações para áreas verdes e de vias públicas, através de ruas, avenidas, ciclovias, ciclofaixas, calçadas e pista de cooper.

## **Seção II**

### **Plano de Melhorias Urbana nas formas de Contrapartidas dos Proprietárias**

**Art. 10º.** Plano de Melhorias urbanas compreende um conjunto de intervenções físicas, ambientais, sociais e econômicas a ser implementado, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, para a consecução dos objetos e das finalidades desta Operação Urbana Consorciada.

**Art. 11.** Fico criados os seguintes programas de atendimento na presente Operação Urbana Consorciada a serem implantados segundos prioridades definidas pelos Poder Público:

#### **I. Infraestrutura viária**

- a. Melhorias de infraestrutura urbana para interligação entre PE 60 e a Estrada da Várzea do Una até a entrada do acesso a Praia do Gravatá, através de uma via principal pavimentada, propondo-se uma melhoria na arborização ao longo da via, com mobiliários urbanos, paisagismo, iluminação em LED e sinalização;
- b. Criação de ciclovias nas principais e/ou no seu entorno;

#### **II. Recursos Híbridos e entorno:**

- a. Recuperação e enriquecimento florestal ao longo dos drenos naturais de escoamento de água, contemplando a recuperação com passeios, arborização, mobiliário e iluminação, sempre que possível;





b. Proposta de novas tipologias para pontes de travessia pedonal do canal não apenas como um lugar de transição, mas também de permanência e contemplação.

III. Parque e praças:

a. Construção de um parque urbano, constituído novas áreas verdes protegida da cidade;

b. Construção de um conjunto de praças nas demais verdes existentes, por meio da oferta de arborização, mobiliário urbanos, paisagismo e iluminação;

c. Melhoria urbanas e valorização dos passeios, assim como arborização, mobiliário urbano, iluminação.

IV. Circuitos culturais e Programas municipais:

a. Elaboração de programas sociais para a população das comunidades localizadas no perímetro da Operação, focados em integrá-la às mudanças ocasionadas com a publicação da presente Lei e visando a inserção das comunidades nas atividades econômicas e culturais dos demais bairro da área de abrangência da Operação;

b. Desenvolvimento pelo Poder Público de agenda cultura e ativa, junto com os demais órgãos competentes, com programações periódicas para uso e movimentos adequado da área.

**Seção III**

**Do Atendimento Econômico e Social da População Afetada**

**Art. 12.** O Poder Público desenvolverá programa que garanta o atendimento à população de baixa renda atingida pelas intervenções urbanísticas da Operação Consorciada, observados os princípios e objetivos fixados no art. 4º.



**CAPÍTULO III**

**DOS INCENTIVOS E DAS CONTRATADAS DOS USUÁRIOS PERMANENTES E INVESTIDORES**

**Seção Única**

**Dos Incentivos e contrapartidas da Operação Urbana Consorciada**

**Art. 13.** Na área de abrangência da presente Operação Urbana Consorciada, o Poder Público incentivará a produção imobiliária e turística da iniciativa privada, por meio de parâmetros qualificadores de ocupação e ambientais, de modo a gerar maior fruição pública nos térreos dos empreendimentos, fachadas ativas no térreo dos edifícios, sustentabilidade ambiental e a eficiência energética.

- I. São Parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre os espaços públicos e privados:
  - a. Fruição pública de lotes privados;
  - b. Fachada ativa;
- II. Os parâmetros de qualificação ambiental, de modo a promover a sustentabilidade ambiental e a eficiência energética das edificações, são os definidos pelo Programa Brasileiro de Etiquetagem na obtenção da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE), em relação à obtenção de uma elevada eficiência energética, sendo permitido, acaso atinja a eficiência desejada pelos índices avaliadores, será considerado não computável o pavimento térreo.

§1º. Os requisitos de avaliação da conformidade para eficiência energética de edificações são aqueles definidos





na respectiva legislação vigente do Instituto Nacional de meteorologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro).

§2°. A fruição pública de lotes privados consiste em tornar de uso público áreas particulares, com o propósito de promover a qualificação urbana e ambiental, proporcionar áreas de sociabilidade, ampliar calçadas, diversificar usos e formas de implantação de edificações e aprimorar ambiências urbana.

§3°. A fachada ativa é o uso não residencial com acesso direto e abertura independente para o logradouro, no nível da circulação de pedestres, de modo a facilitar o acesso a comércios e serviços.

**Art. 14.** Os empreendimentos inseridos ou que vierem a serem na área desta Operação que sejam formados por lotes com testadas maior que 30 (trinta) metros, com área do térreo destinada a uso classificados na categoria de uso não residencial que possuïrem fachada ativas serão considerados não computável o pavimento térreo.

**Art. 15.** Quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, será considerado não computável o pavimento térreo, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

- I. A área destinada a fruição pública tenha no mínimo 10% do lote e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público sem fechamento e não ocupada por constrição ou estacionamento de veículos;
- II. A área destinada à fruição pública deverá permanecer aberta.

**Art. 16.** As contrapartidas a serem exigidas dos proprietários e investidores privados em função da utilização de índices



e parâmetros acima dos previstos para o regime urbanístico básico poderá ser mediante obras e serviços vinculados às finalidades e aos programas da Operação urbana Consorciadas Praia de Gravatá, mediante termo próprio, sem ônus para o município.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA FISCALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

##### **Seção I**

##### **Do Conselho de Gestão**

**Art. 17.** O chefe do Poder Executivo Municipal editará decreto para instruir e coordenar a presente Operação Consorciada contando com a participação dos órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implementação do Plano de Melhorias urbanas e o monitoramento de seu desenvolvimento.

**Parágrafo Único:** Caberá ao Poder Público deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do Plano de Melhorias Urbanas, respeitadas as diretrizes desta Lei

#### **CAPÍTULO V**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 18.** Durante o período de execução da Operação Consorciada fica o empreendedor isento do pagamento do IPTU incidente sobre os lotes até a primeira venda, devendo haver a sua comunicação ao Poder Público quando realizada para que a cobrança seja realizada ao comprador.

**Parágrafo Único:** Eventuais empreendimentos que já tenham iniciados suas obras e vendas a mais de quatro anos sem ter concluído a totalidade de suas obras não serão contemplados por esta Lei. Poderão ser contemplados com os dispositivos

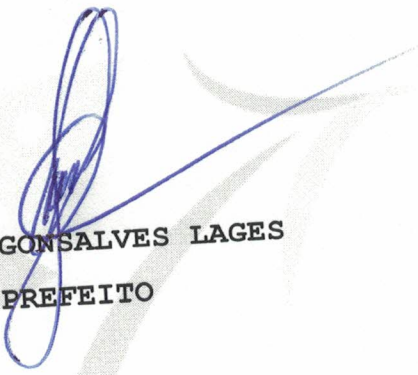




da presente lei empreendimentos em regular fase de  
implantação, e, aqueles já implantados.

**Art. 19.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação,  
revogando-se as disposições em contrário.

São José da Coroa Grande/PE, 10 de dezembro de 2020.



JAZIEL GONSALVES LAGES  
PREFEITO