Lei Complementar nº 089/2018.

Ementa: Indica os parâmetros urbanísticos para regularização de edificações existentes em desconformidade com as normas vigentes até a data do início da vigência desta Lei, e dispõe sobre a alteração de índices urbanísticos, tipologia e nomenclatura na Lei nº 2.466/2003 e na Lei Complementar nº 045/2015, quanto ao Uso e Ocupação do Solo para as Macrozonas MZ2 e MZ3.

O Prefeito do Município de Igarassu,

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

Considerando a necessidade de conciliar o desenvolvimento socioeconômico do Município com as políticas de planejamento e controle urbano, expressas nas normas legais vigentes:

Art. 1º - Fica criado o parágrafo único ao Art. 22 da Lei nº 2.466/2003, com a seguinte redação:

Parágrafo único – O quadro 03 do Anexo III, citado no caput do Art. 22 da Lei nº 2.466/2003, passa a vigorar com os novos índices, conforme demonstrativo em anexo.

Art. 2º- Fica criado o Parágrafo Único ao Art. 58 da Lei nº 2.466/2003, com a seguinte redação:

Parágrafo único – As tabelas 43 e 44 do Anexo II, do Art.58 da Lei 2.466/2003, passa a vigorar com os novos índices, conforme demonstrativo em anexo.

Art. 3º- O Art. 103 da Lei nº 2.466/2003, passa a vigorar com nova redação, acrescidos dos seguintes parágrafos, incisos e alíneas:

§1º - Para acatamento de Plantas de Levantamento Arquitetônico, referentes a edificações existentes, construídas e concluídas antes da vigência desta Lei, e em desconformidade com os índices urbanísticos em vigor, devem ser observados os seguintes critérios:

I – Para análise técnica e documental prévia devem ser apresentadas as Plantas de Levantamento Arquitetônico, elaboradas de acordo com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para análise e aprovação de projetos de arquitetura.

II – São considerados como requisitos básicos, para os ajustes julgados necessários, através da análise prévia à Regularização das edificações levantadas, as seguintes prescrições:

a) Todos os acessos ao imóvel e as aberturas para iluminação e ventilação dos cômodos devem obedecer ao critério básico da eliminação de conflitos com os confinantes, sendo analisados caso a caso;

b) As aberturas para iluminação e ventilação dos cômodos devem atender as normas sanitárias pertinentes às suas dimensões e utilização, podendo ser providas, para os usos prolongados, através de usos transitórios, desde que estes espaços estejam abertos para áreas externas, as quais não apresentem conflitos com interesses de terceiros, confinantes ao imóvel;

c) Os acessos de pedestres e veículos devem estar desobstruídos, e as áreas de circulação horizontal e vertical devem oferecer rota de fuga, para a eventualidade da ocorrência de sinistros, atendendo ainda aos critérios de acessibilidade vigente;

d) Os gabaritos serão acatados em estrita conformidade com as recomendações atinentes à Zona onde o imóvel está inserido, podendo ser acatados pavimentos abaixo do térreo, considerando o meio-fio como referência;

e) Para a guarda de veículos, no interior do terreno, será considerado o critério mínimo de 01 (uma) vaga, para imóveis Unifamiliares, e 01 (uma) vaga para cada 02 (duas) unidades Multifamiliares, nos usos habitacionais. Para imóveis de uso não residencial será acatado a apresentação de 01 (uma) vaga cada 100,00m2 (cem metros quadrados) de área de atendimento, ou fração, não podendo ser apresentada quantidade inferior a 01 (uma) vaga. As dimensões das vagas e as faixas para circulação de veículos estão apresentadas no Quadro 03 (três) em anexo a esta Lei;

f) As áreas superficiais mínimas dos terrenos onde estão edificadas as benfeitorias passíveis de Regularização atenderão a uma área mínima de 18,00m2 (dezoito metros quadrados), localizados em qualquer parte do território municipal,

g) Toda edificação deve apresentar instalações sanitárias compatíveis ao seu porte e uso, sendo 01 (uma) unidade o mínimo aceitável para uso residencial, por unidade; e para usos não residenciais 01 (uma) unidade acessível a PcD – Pessoa com Deficiência, de uso comum para ambos os sexos. Em espaços de uso público ou uso coletivo que apresentem unidades autônomas de comércio ou serviços, deve ser previsto no mínimo 01 (um) sanitário por pavimento, localizado nas áreas de uso comum do andar.

h) Todas as edificações, passiveis de Regularização, devem apresentar o respectivo Licenciamento Ambiental referente ao uso existente ou proposto, e ao Sistema de Destino Final de Esgoto Sanitário, exceto se situadas em áreas atendidas por rede pública de coleta de esgoto.

III - Para os casos de edificações existentes em terrenos oriundos de parcelamentos irregulares, deverá ser promovida previamente a correspondente Regularização destes imóveis, perante a Administração Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, podendo os Processos serem requeridos ao mesmo tempo, diante da Prefeitura, sendo emitido o "Habite-se" após a apresentação da Certidão Atualizada do RGI, designado o terreno regularizado.

IV -Não poderão ser regularizados nos termos desta Lei, as edificações que:

a) Estejam localizadas total ou parcialmente sobre logradouros públicos, em faixas de domínio destinadas a alargamento de vias e rodovias ou em áreas destinadas pela Prefeitura para projetos especiais, excetuando-se os casos onde ocorra a Desafetação da respectiva área, através de Lei Municipal;

b) Estejam localizadas em áreas "non aedificandi", definidas pelo Código Florestal, ao longo de rios, canais, lagos, lagoas, em áreas de drenagem de águas pluviais, galerias e outras áreas de preservação ambiental, a não ser com expressa anuência do Órgão Estadual e/ou Municipal de Meio Ambiente;

c) Estejam localizados em faixas de domínio ou servidão de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e de gasodutos;

d) Estejam localizadas em áreas de risco elencadas pela Coordenação Municipal de Defesa Civil;

e) Estejam localizadas em imóveis tombados pela União, Estado ou Município como de preservação histórico-cultural, pois serão tratadas por lei específica;

f) Estejam localizadas em áreas utilizadas por central telefônica, central de TV a cabo, torre de radiofrequência para estações, mini estações e micro estações de rádio – celular, desde que obedeçam as exigências de legislação específica;

g) Estejam localizadas em empreendimentos condominiais de uso Habitacional, Não Habitacional ou Misto, que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, a não ser com autorização expressa do Condomínio, em ata de reunião decisória, registrada em Cartório;

h) Não apresentarem o respectivo AR – Atestado de Regularidade emitido pelo corpo de Bombeiros nos casos de uso: Habitacional Multifamiliar, Não Habitacional ou Misto;

i) Unidade Habitacional autônoma erigida completamente no perímetro do Afastamento Regulamentar Frontal do lote, exceto se o logradouro apresentar outros edifícios na mesma situação, na proporção de metade, mais um dos lotes existentes.

V - Será permitida a Regularização de edificação, caso o(s) banheiro(s) possuam exaustão mecânica, analisados caso a caso, na impossibilidade da adoção de ventilação natural.

VI - A Prefeitura poderá exigir obras de adequação da edificação a ser regularizada, para garantir as condições mínimas necessárias à habitabilidade, além do respeito ao direito de vizinhança.

VII - Quando da análise prévia à Planta de Levantamento Arquitetônico, para a Regularização do imóvel, será definido o prazo viável para a execução das obras necessárias à adequação da edificação, após o que será liberado o respectivo "Habite-se", constatada a efetiva realização dos serviços.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio de Afonso Gonçalves - Igarassu (PE), 20 de agosto de 2018.

Mário Ricardo Santos de Lima
Prefeito

ANEXO II - PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS BÁSICOS POR MACROZONA

TABELA 43 - MACROZONA DE IGARASSU SEDE E CRUZ DE REBOUÇAS – MZ 2

ZONA	Recuos (m) (A) (B)			TO %	Coef. de Útiliz. μ	Taxa de Solo Natural (%)	Gabarito (pavt/m)	Lote Min. (m²)	Testada Min. (m)	Dist. max. entre ruas (m)	Largura min. Ruas (m)	
	Frontal	Lateral	Fundo								Princ.	Locais (F)
ZUP 1	Edif. < 2 pavtos.			55%	1,50	25 %	04	200	10	250	10	8
	5,00	1,50	1,50									
	Edif. > 2 pavtos.											
	5,00 + 0,25 (n-3)		1,50 + 0,25 (n-3)									
ZUP 2	Edif. < 2 pavtos.			50%	1,00	30 %	04	200	10	250	10	8
	5,00	1,50	1,50									
	Edif. > 2 pavtos.											
	5,00 + 0,35 (n-3)		1,50 + 0,35 (n-3)									
ZUP 3	5,00	1,50	1,50	45%	0,8	30 %	02 pav./ 7,50m	200	10	250	10	8
ZUR Reforma (H)	5,00 (C)	1,50	1,50	-	-	-	02 pav. 7,50m	200	10	250	10	8
ZUR Const. Nova	5,00	1,50	1,50	40%	0,50	30 %	02 pav./ 7,50m	200	10	250	10	8
ZPHA Setor A (I)	5.00	1,50	1,50	30%	0,30	30 %	2 pav.	200	10	250	-	-
ZPHA Setor B	5.00	1,50	1,50	40%	0,50	30 %	2 pav.	200	10	250	-	-
ZPHA Setor C	5.00	1,50	1,50	40%	0,80	30 %	2 pav.	200	10	250	-	-
ZPHA Setor D	5.00 7.00 (G)	1,50	1,50	40%	1,00	30 %	2 pav.	200	10	250	-	-
SPHA-R (D)	5,00 (C)	1,50	1,50	30%	0,80	30 %	02 pav./ 7,50m	200	10	250	10	8
FUNDO VALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPM (D)	5,0 (C)	1,50	3,00	30%	0,80	50 %	01 pav./ 3,50m	-	-	-	15	10
CEPHA	7,00	1,50	3,00	60%	2,00	25%	(E)	200	-	-	-	
Centros de incentivo ao comércio varejista e de serviços												
CICVS CR	Edif. < 2 pavtos.			60%	2,00	25 %	(E)	200	10	250	10	8
	5,0	1,50	3,0									
	Edif. > 2 pavtos.											
	5,0 + 0, 50 (n-2)											
CICVSB	Edif. < 2 pavtos.			60%	2,00	25 %	(E)	200	10	250	10	8
	5,0	1,50	3,0									
	Edif. > 2 pavtos.											
	5,0 + 0, 50 (n-2)											

REQUISITOS:

(A) O recuo em terrenos situados em vias primárias e secundárias será de 7m na face do terreno que se limitar com a via principal.

(B) 1- As edificações com até 2 (dois) pavimentos poderão colar em 2 (duas) das divisas laterais e de fundos, obedecendo às seguintes condições:

I - quando colarem em duas divisas laterais deverão manter um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) da divisa de fundos;

II - quando colarem em uma divisa lateral e uma divisa de fundos deverão manter um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da outra divisa lateral;

III – a altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou de fundos não poderá exceder à cota de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do meio-fio; para as edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, admite-se um peitoril relativo ao piso do 2º pavimento com altura máxima de 1,10m (um metro e dez centímetros) e afastado 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das respectivas divisa.
IV – não colarem trecho superior a 1/3 da divisa, seja lateral ou de fundos, mantendo os afastamentos mínimos para os 2/3 restantes, resultando em área verde.
2- Todas as edificações, quando apresentarem vãos abertos, devem atender ao afastamento mínimo para as divisas e/ou demais construções, de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
3- Serão admitidas saliências sobre as fachadas decorrentes de jardineiras, caixas de ar condicionado, colunas, vigamentos, pórticos ou outros componentes plásticos, desde que:
I – não caracterizem piso de compartimento;
II – o avanço sobre o afastamento regular não exceda a 0,70m (setenta centímetros), respeitados os afastamentos iniciais;
Não ocupem mais de 1/3 (um terço) de cada fachada lateral e de fundos, excetuando-se os brises que poderão ocupar toda a extensão das fachadas.
4- A área *"non aedificandi"*, correspondente ao afastamento frontal, terá no mínimo 50% (cinquenta por cento) da sua superfície em solo natural tratado com vegetação, sendo admitida a apresentação de superfície semipermeável (considerando 50% da área de cobertura para o cálculo).
(C) No caso de logradouros com 70% das unidades com recuo frontal no mesmo alinhamento, será permitido adotar o mesmo recuo.
(D) Todos os projetos apresentados serão alvo de análise especial visando à proteção do patrimônio histórico, ambiental, sua visualização e visadas.
(E) Utilizar o gabarito máximo da zona em que o centro está inserido.
(F) Desde que a faixa de rolamento da via local não seja inferior a 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) e o passeio de pedestres mínimo de 1,20m (hum metro e vinte centímetros).
(G) Lotes lindeiros à via de acesso ao Sítio dos Marcos terão afastamento frontal de 7,00 (sete) metros. As construções nessa zona estarão sujeitas a acompanhamento técnico específico para investigação arqueológica.
(H) Em casos de reforma os parâmetros definidos para esta zona não poderão ser ampliados.
(I) Usos sujeitos a análise do Conselho.
* O critério de adoção de Taxa de Arborização fica condicionado à análise e recomendações atinentes ao respectivo Licenciamento Ambiental.

TABELA 44 - MACROZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – APA NOVA CRUZ – MZ 3

Zona	Recuos (m) (*1)(*2)			TO (%)	Coef.de Utiliz. μ	Taxa de Solo Natural (%)	Gabarito (pavt/m)	Lote Min. (m²)	Testada Min. (m)	Dist. max. entre ruas (m)	Largura (m) min. ruas	
	Frontal	Lateral	Fundo								Princ.	Locais
Área Urbana de Nova Cruz												
ZUNC 1	5,00	1,50	1,50	30 %	0,50	30 %	01 pvto/ 3,50m	200	10	250	10	8
ZUNC 2	3,00(*3)	1,50	1,50	50 %	1,00	30 %	02 pvto/ 7,50m	200	10	250	10	8
ZEPHA-NC (*4)	5,00(*3)	1,50	1,50	30 %	0,50	30 %	01 pvto/ 3,50m	200	10	-	-	-

Zonas especiais de Proteção Ambiental								
Zona	Recuos (m)			TO (%)	Gleba Min. (ha) (testada min/m)	Taxa de Arborização (%)	Taxa de Solo Natural (%)	Gabarito
	Frontal	Lateral	Fundo					
ZPESC*	-	-	-	-	-	-	-	-
ZOEU **	-	-	-	5%	-	-	-	1p
ZOE 1	10,00*5	10,00	10,00	10%	10 (100)	30 %	80%	7,5 (2p)
ZOE 2	10,00*5	10,00	10,00	10 %	7 (100)	30 %	80%	7,5 (2p)
ZOE 3	10,00*5	10,00	10,00	10 %	1 (50)	30 %	75%	7,5 (2p)
ZOE 4 ***	10,00*5	10,00	10,00	10 %	5 (100)	30 %	80%	7,5 (2p)
ZERT***	10,00*5	10,00	10,00	5 %	10	30 %	95%	7,5 (2p)
ZRA ****	-	-	-	-	-	-	-	-
CPA*****	-	-	-	-	-	-	-	-
ZPFT	-	-	-	-	-	-	-	
ZPAG	-	-	-	-	-	-	-	-
ZEIS NC								
Zona de ocupação restrita da vida silvestre da Coroa do Avião – ZPVS								
SOR ******	-	-	-	-	-	-	-	-
SVS ******	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona especial de preservação histórico-ambiental dos Marcos – ZPHAM								
SPHAM	-	-	-	15%	1	75%	75%	1p
SOOIT	-	-	-	15%	1	75%	75%	1p

Observações:

*1 O recuo em terrenos situados em vias primárias e secundárias será de 7,00m na face do terreno que se limitar com a via principal.

*2 A edificação com até 2 pavimentos poderá colar em parte da divisa lateral, desde que não cole em trecho superior a 1/3 da lateral do lote e que os 2/3 restantes mantenham o recuo mínimo da zona, resultando em área verde.

*3 No caso de logradouros com 70% das unidades com recuo frontal no mesmo alinhamento, será permitido adotar o mesmo recuo.

*4 Todos os projetos apresentados serão alvo de análise especial visando a proteção do patrimônio histórico, ambiental, sua visualização e visadas.

*5 O recuo em glebas situados em vias primárias e secundárias será de 20,00 m na face do terreno que se limitar com a via de hierarquia superior.

* Zona sujeita a apreciação especial, onde qualquer empreendimento requer Licença dos órgãos ambientais competentes e análise do Conselho da APA. Também serão consideradas as recomendações constantes do Plano de Manejo.

** Exclusivamente para construção de uso turístico, sujeita a análise especial do Conselho da APA.

*** Os empreendimentos nessa zona devem considerar a Resolução do CONSEMA nº 02/2002, de 15.10.02, relativamente ao uso de aqüicultura e carcinicultura, sendo preferencialmente aceitos os usos relacionados ao turismo ecológico.
**** Uso restrito, inibida a ocupação, recomendando-se pela recomposição dos ecossistemas remanescentes.
***** Deverão ser utilizados os mesmos parâmetros da Zona, na qual o corredor especial atravessa.
****** Conforme Plano de Manejo.
Obs(a) em caso de conjunto residencial em condomínio, a taxa de ocupação deverá ser aplicada em relação ao módulo.
Obs(b) para os casos de construção de unidade habitacional unifamiliar, nesta macrozona será admitida a densidade líquida de duas unidades por ha.

ANEXO III – SISTEMA VIÁRIO – TABELAS DE PADRÕES E PERFIS DAS VIAS

QUADRO 03 - ÁREA DE ESTACIONAMENTO POR USO

CATEGORIAS DE USOS E ATIVIDADES URBANAS	Exigência mínima de vaga por área construída ou unidade
1. Uso Habitacional	1v/unidade
2. Uso Não Habitacional	
2.1. Comércio Varejista	1v / 50,00m²
2.2. Comércio Atacadista	1v / 100,00m²
2.3. Serviços de Educação	1v / 80,00m²
2.4. Serviços de Hotelaria	1v / 150,00m²
2.5. Serviços de Saúde	1v / 60,00m²
2.6. Serviços Técnicos, Financeiros, Pessoais, de Reparação e Comunicação	1v / 60,00m²
2.7. Serviços Públicos	1v / 50,00m²
2.8.Serviços Diversionais e Religiosos	1v / 50,00m²
2.9. Uso Industrial	1v / 200,00m²

OBSERVAÇÕES:
(A) As vagas deverão ser numeradas e atender às dimensões mínimas explicitadas no QUADRO 03.1, sendo permitidas vagas duplas enfileiradas apenas quando vinculadas a mesma unidade;
(B) O sistema de circulação adotado deverá ser dimensionado de forma a permitir as manobras necessárias, garantindo o acesso à vaga, conforme os seguintes parâmetros:

QUADRO 03.1 – TIPO DE ESTACIONAMENTO

		Paralelo	A 90º	A 60º	A 45º	A 30º
Largura da vaga		2,20m	2,20m	2,20m	2,20m	2,20m
Comprimento da vaga		5,50m	5,00m	5,00m	5,00m	5,00m
Largura da circulação	Sentido Único	3,50m	4,50m	4,00m	3,50m	2,50m
	Sentido Duplo	5,40m	5,40m	5,40m	5,40m	5,40m
VAGAS ACESSÍVEIS						
Largura da vaga		2,50m	2,50m	2,50m	2,50m	2,50m
Comprimento da vaga		5,00m	5,00m	5,00m	5,00m	5,00m

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS ACESSÍVEIS	Total de Vagas	Vagas Acessíveis
	Até 10 vagas	Nenhuma
	Entre 11 e 100 vagas	1 vaga
	Acima de 100 vagas	1% do total de vagas