ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA ALEGRE
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
Praça Raul da Silva Costa, nº 81, Centro
Lagoa Alegre – Piauí –CNPJ nº 41.522.327/0001-00
E-mail: prefeituralagoaalegrepi@hotmail.com

LEI MUNICIPAL Nº 356/2019 **Lagoa Alegre, 26 de março de 2019.**

"Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo nos perímetros urbanos do Município de Lagoa Alegre - PI e dá outras providências".

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAGOA ALEGRE, ESTADO DO PIAUÍ, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Municipal:

TÍTULO I
DA LEI DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 1º A presente Lei dispõe sobre a divisão do território do Município de Lagoa Alegre - PI em zonas e setores e estabelece os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo com o objetivo de orientar e ordenar o desenvolvimento da cidade.

Art. 2º O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo é regido pelos dispositivos desta Lei;

Art. 3º As disposições desta Lei deverão ser observadas rigorosamente em todos os processos relacionados ao uso e ocupação do solo e arruamento no Município, especialmente:

I - concessão de alvarás de construção, reforma, ampliação ou demolição;
II - concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas e rurais;
III - execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à construção de infraestrutura, regularização fundiária, requalificação de áreas rurais e urbanas e edificações de qualquer natureza;
IV - definição de diretrizes, implantação ou consulta para todos os empreendimentos imobiliários, de parcelamento, unificações ou condomínios;
V - definição de testadas e afastamentos do lote e diretrizes para a implantação de arruamentos.

Parágrafo único. Além das disposições desta Lei, as edificações, obras, empreendimentos e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam igualmente sujeitos ao disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente, especialmente:

I - as diretrizes viárias, ambientais e urbanísticas metropolitanas;
II - as leis de proteção dos Mananciais;
III - os planos de manejo de unidades de conservação;
IV - as faixas não edificáveis de rodovias, ferrovias e torres elétricas;
V - o cone aeroportuário;
VI - Código de Obras e Edificações;
VII - Lei de Parcelamento do Solo;
VIII - Lei do Sistema Viário;
IX - Lei de Condomínios;
X - Lei de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 4º São objetivos do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, bem como os princípios e objetivos do Plano Diretor de Lagoa Alegre - PI;

II - promover a justa distribuição dos custos e benefícios do processo de urbanização, favorecendo o adensamento de áreas providas de infraestrutura e serviços e restringindo o espraiamento da ocupação;

III - reconhecer, estruturar e consolidar todas as sedes dos Distritos do Município de modo a promover o desenvolvimento urbano equânime e minimizar suas diferenças espaciais;

IV - promover a qualificação urbana e ambiental do Município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a integrar políticas de mobilidade, moradia, adensamento construtivo, fornecimento de infraestrutura e serviços e gestão das águas e cobertura vegetal;

V - limitar a instalação de empreendimentos de médio e grande porte tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhorar interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VI - garantir a reserva de terras para a implantação de habitação de interesse social, de forma integrada aos bairros, com oferta de serviços públicos e facilidade de acesso a empregos.

Art. 5º Para fins desta Lei, o território do Município de Lagoa Alegre - PI compõe-se de:

I - Perímetro Urbano da Sede Municipal;
II - Perímetro Urbano de Bateias;
III - Zona Rural.

Parágrafo único. A Lei dos Perímetros Urbanos estabelece a descrição dos limites dos perímetros urbanos da Sede Municipal.

Art. 6º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta Lei, adotam-se as definições e conceitos adiante estabelecidos:

I - afastamento das divisas laterais é a menor distância entre duas edificações, ou menor distância perpendicular entre uma edificação e as linhas divisórias laterais do lote onde ela se situa;

II - altura da edificação é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno;

III - área subutilizada classifica-se conforme orientações da Lei do Plano Diretor para imóveis sujeitos a parcelamento utilização compulsórios;

IV - área vazia, ou lote/imóvel não utilizado, classifica-se conforme orientações da Lei do Plano Diretor para imóveis sujeitos à parcelamento utilização compulsórios;

V - áreas de preservação permanente (APP) são as faixas de terreno ao longo dos córregos ou fundos de vale e no entorno das nascentes, dimensionadas de forma a garantir a preservação dos recursos naturais e a recuperação da mata ciliar, devendo atender o disposto na Lei Federal nº 7.803/1989 e legislação pertinente;

VI - coeficiente de aproveitamento é o fator numérico estabelecido para cada uso nas diversas zonas, pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total máxima permitida de construção;

VII - coeficiente e aproveitamento básico define a utilização autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida;

VIII - coeficiente de aproveitamento máximo é o valor máximo de aproveitamento a ser admitido em um zona ou setor, a partir da compra do direito de construir, procedente da aplicação da outorga onerosa do direito de construir ou da transferência do direito de construir;

IX - dimensão do lote é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela(s) testada(s) e área mínima do lote;

X - gleba é a área de terra bruta que ainda não foi objeto de loteamento;

XI - lote é a porção de terreno lindeiro a uma via pública, resultante de um loteamento, subdivisão ou unificação;

XII - loteamento é a subdivisão de área ainda não parcelada em lotes, vias públicas, áreas institucionais e áreas de recreação pública;

XIII - quadra é a porção de terreno, subdividida ou não em lotes, limitada por via pública ou limite de propriedade;

XIV - número de pavimentos é a quantidade de pavimentos de uma edificação contados a partir do pavimento térreo da mesma;

XV - ocupação do solo é a maneira como os usos e atividades, sobretudo as edificações, ocupam o terreno em função de normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos;

XVI - potencial construtivo é a área edificável do lote, definida pela multiplicação da área do lote e o coeficiente de aproveitamento básico;

XVII - recuo frontal é a distância mínima perpendicular entre a parede frontal da edificação no pavimento térreo, incluindo o subsolo, e o alinhamento predial existente ou projetado. Sua exigência visa criar uma área livre para utilização pública;

XVIII - referência altimétrica é a cota de altitude oficial adotada no Município em relação ao nível do mar;

XIX - regime urbanístico é o conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;

XX - taxa de ocupação é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

XXI - taxa de permeabilidade mínima é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

XXII - uso do solo é o relacionamento de diversos usos e atividades desenvolvidas em um espaço para uma determinada zona;

XXIII - zona é a delimitação de uma parte do espaço do município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirão os parâmetros de uso e ocupação do solo;

XXIV - zoneamento urbano é a divisão da área do perímetro urbano em zonas diversificadas segundo sua destinação de uso e ocupação do solo, objetivando o ordenamento do desenvolvimento urbanístico da cidade com vistas no bem-estar da população, que se expressa na garantia do exercício da função social da propriedade.

Capítulo II

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 7º Quanto à natureza das atividades, os usos são classificados em:

I - perigosos: atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - nocivos: atividades que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d`água;

III - incômodos: atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou pôr em risco o zoneamento da APA.

Art. 8º Quanto ao grau de adequação à zona, os usos são classificados em:

I - permitidos: composto por atividades compatíveis com as finalidades da zona correspondente, sem restrições, e que dependem apenas dos alvarás de construção e funcionamento;

II - permissíveis: composto por atividades cuja compatibilidade com as finalidades da zona correspondente deverá ser demonstrada segundo critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, que poderá exigir medidas mitigadoras e compensatórias, visando diminuir potenciais conflitos com o entorno;

III - proibidos: composto por atividades que por sua natureza são incompatíveis com as finalidades da zona correspondente;

IV - tolerados: correspondem às atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente na área, podendo permanecer até a prescrição do alvará de funcionamento ou sua adequação aos parâmetros da zona.

§ 1º Todos os usos permissíveis considerados como de pequeno e médio porte, serão aprovados a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. Os usos permissíveis considerados de grande porte deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - CONDUMA, que poderá indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, indicados ou não pela Equipe Técnica Municipal - ETM, em especial quanto à:

I - adequação à zona ou setor onde será implantada a atividade;

II - ocorrência de conflitos com o entorno, do ponto de vista de prejuízo à segurança, sossego ou saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário, com possibilidades de perturbação no tráfego e ao meio ambiente.

§ 2º Os usos tolerados terão os alvarás renovados, se mantiverem a mesma categoria, porte, natureza, ramo de atividade, classificação de atividade ou em caso de classificação diversa que venha a causar menor impacto ambiental e de vizinhança, à critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, ainda que venham a ser utilizados ou explorados por pessoas físicas ou jurídicas diferentes daquelas à época da aprovação, sendo vedadas quaisquer obras de reformas e/ou ampliação de edificação existente que ultrapassem 30% (trinta por cento) da área originária aprovada em alvará e mediante Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 9º Os usos do solo, segundo suas categorias classificam-se em:

I - habitacional: edificação destinada à habitação permanente ou transitória;

II - comunitário: espaço, estabelecimento ou instalação destinada à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e culto religioso;

III - comercial e de serviço: atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;

IV - industrial: atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

V - agropecuário: atividade caracterizada pela exploração dos recursos naturais visando a produção agrícola (semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais), a criação animal, a produção de produtos animais, a produção de madeira, a exploração de espécies florestais, agroindústrias, pesque pague, haras e serviço de lavagem de cereais e tubérculos;

IV - extrativista: atividade caracterizada pela extração mineral e vegetal.

§ 1º A especificação das atividades de acordo com a natureza do uso do solo será definida em Decreto Municipal.

§ 2º A relação entre as atividades especificadas no Decreto Municipal de que trata o § 1º deste artigo e a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE será estabelecida em Decreto Municipal específico.

§ 3º As atividades não exemplificadas no referido Decreto Municipal deverão ser classificadas e enquadradas pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano, tomando-se por critério à similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado.

§ 4º Em casos de discordância da classificação efetuada pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano, o requerente poderá entrar com recurso endereçado ao CONDUMA.

Capítulo III

Uso Habitacional

Art. 10 A categoria de uso residencial compreende:

I - habitação unifamiliar: destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por terreno;

II - habitação de condomínio: edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente ou verticalmente, com ou sem áreas de circulação interna comuns à edificação, e acesso ao logradouro público, subdividindo-se em:

a) condomínio de casas em série: corresponde a um conjunto de no máximo 10 (dez) edificações térreas, assobradadas ou isoladas, situadas paralelas ou transversais ao alinhamento predial, as quais correspondem a frações ideais de lote resultante de loteamento aprovado pelo Município;

b) condomínio edilício horizontal de pequeno porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com mais de 10 (dez) unidades autônomas e com área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

c) condomínio edilício horizontal de médio porte: é o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total seja superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 100.000m² (cem mil metros quadrados);

d) condomínio edilício horizontal de grande porte: é o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total seja superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados);

e) condomínio edilício vertical: são as edificações que apresentam mais de 02 (duas) ou mais unidades autônomas, dispostas verticalmente, com acessos comuns, instaladas em uma ou mais torres, dentro de um único imóvel e que determinam o surgimento de matrículas individualizadas,

vinculadas a matrícula original do imóvel, composta pela correspondente fração ideal de terreno, pelas frações das áreas edificadas comuns e pela área privativa da unidade, observando o limite de 100.000m² (cem mil metros quadrados);

f) condomínio horizontais sustentável: fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com densidade bruta máxima de 10 hab./ha (dez habitantes por hectares); e com área total máxima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

g) condomínios residenciais das Áreas de Proteção Ambiental (APA);

III - habitação de uso institucional: edificação voltada à prestação de serviço destinada à assistência social e à promoção humana, tais como: pensionato, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, instituição de longa permanência, orfanato, convento, seminário, internato, casa de repouso, subclassificada em:

a) habitação de uso institucional 1: edificação com área total construída até 600 m² (seiscentos metros quadrados);

b) habitação de uso institucional 2: edificação com área total construída acima de 600m² (seiscentos metros quadrados);

IV - habitação transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subdividindo-se em:

a) habitação transitória 1: apart hotel, hotel, hostel, albergue;
b) habitação transitória 2: hotel fazenda, pousada, motel.

V - habitação popular: aquela destinada exclusivamente à moradia, com área mínima de 36,00 m² (trinta e seis metros quadrados), devendo atender os parâmetros da zona em que estiver inserida além das demais exigências do uso habitacional.

Capítulo IV

Uso Comunitário

Art. 11 A categoria de uso comunitário compreende:

I - comunitário 1: atividades de atendimento direto, funcional, de pequeno porte, subdividindo-se em: ensino maternal, pré-escola, jardim de infância, escola especial, centro de educação infantil,

centro de referência da assistência social, atendimento de assistência social, berçário, creche, biblioteca;

II - comunitário 2: atividades de médio porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, subclassificando-se em:

a) comunitário 2 - Lazer e Cultura: piscina pública, auditório, centro de recreação, museu, sede cultural, esportiva e recreativa, sociedade cultural, boliche, quadra poliesportiva, casa de festas e eventos;

b) comunitário 2 - Ensino: estabelecimentos de ensino de 1°, 2° e 3° graus;

c) comunitário 2 - Saúde: ambulatório, pronto socorro, hospital, serviço de conservação de cadáveres (tanatopraxia/somatoconservação);

d) comunitário 2 - Culto Religioso: casa de culto, templo religioso, igreja;

III - comunitário 3: atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial sujeitas a controle específico, subclassificando-se em:

a) comunitário 3 - Lazer e Cultura: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, circo, parque de diversões, estádio esportivo, pista de treinamento e instalações de atletismo, rodeio, centro de exposições, casa de espetáculos, shows, eventos e similares, boate, clube noturno, danceteria e similares;

b) comunitário 3 - Ensino: campus universitário, estabelecimento de ensino superior ou técnico.

c) comunitário 3 - Saúde: hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório;

§ 1° O porte do uso comunitário diferencia-se em:

I - pequeno porte: possuir área total construída até 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

II - médio porte: possuir área total construída superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) e inferior a 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

III - grande porte: possuir área total construída acima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

§ 2° O uso comunitário 1 cuja edificação estiver classificada como de médio ou grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comunitário 2;

§ 3° O uso comunitário 2 cuja edificação estiver classificada como de grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comunitário 3;

§ 4º Os usos comunitário de grande porte, deverão implantar acesso interno ao terreno para o embarque e desembarque, conforme especificações do Código de Obras e Edificações.

§ 5º O uso comunitário 1 não poderá se localizar nas vias arteriais ou coletoras, enquanto, os usos comunitário 2 e comunitário 3 somente poderão se localizar nas vias arteriais ou coletoras das zonas, onde são considerados adequados.

§ 6º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV dos usos comunitários 3 e de todos os usos comunitários de grande porte.

§ 7º O uso comunitário 2 - Culto Religioso deverá se adequar às exigências do Código de Obras e Edificações, devendo o projeto de mecanismos para controle de ruídos ser aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Capítulo V

Uso Comercial e de Serviços

Art. 12 A categoria de uso comercial e de serviços compreende:
I - Comercial 1 e Serviço 1: atividades compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem, entendidos como um prolongamento do uso residencial;

II - Comercial 2 e Serviço 2: atividades compatíveis com o uso residencial e os parâmetros da zona, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto.

III - Comercial 3 e Serviço 3: atividades compatíveis com o entorno e os parâmetros da zona, com potencial de geração de incomodo de médio impacto.

IV - Comercial 4 e Serviço 4: atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, disposição dos resíduos gerados, entre outros, dependendo de análise das Secretarias Municipais de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, independente de área construída.

§ 1º Ficam estabelecidos, como referência ao porte dos empreendimentos comerciais e de serviços, os seguintes valores:

I - pequeno porte: a soma da área total construída, da área de estacionamento e da área de depósito não coberto resulte em área de até 300m² (trezentos metros quadrados);

II - médio porte: a soma da área total construída, da área de estacionamento e da área de depósito não coberto resulte em área entre 300m² (trezentos metros quadrados) e 1.000m² (mil metros quadrados);

III - grande porte: a soma da área total construída, da área de estacionamento e da área de depósito não coberto resulte em área acima de 1.000m² (mil metros quadrados).

Capítulo V

Uso Industrial

Art. 13 A categoria de uso industrial compreende:

I - industrial 1: atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodos de baixo impacto;

II - industrial 2: atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodos de médio impacto;

III - industrial 3: atividades industriais com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais, e que impliquem na fixação de padrões específicos quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.

IV - industrial 4 - condomínio empresarial: é a área territorialmente delimitada, afeta à instalação de atividades industriais, comerciais e de serviços, de pequeno e médio porte, administrada por uma sociedade gestora de capitais privados, públicos ou mistos responsável pelo integral cumprimento da licença de exploração do condomínio industrial, bem como pelo controle e supervisão das atividades nela exercidas e ainda pelo funcionamento e manutenção das infraestruturas, serviços e instalações comuns.

V - industrial 5 - específico: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança depende de uma série de fatores a serem analisados pelo CONDUMA, após análise e parecer de EIV pela Equipe Técnica Municipal, independente de área construída.

§ 1º Ficam estabelecidos, como referência ao porte dos empreendimentos industriais, os seguintes valores:

I - pequeno porte: construção até 500 m² (quinhentos metros quadrados);

II - médio porte: construção entre 500 m² (quinhentos metros quadrados) e 2.000m² (dois mil metros quadrados);

III - grande porte: construção entre de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

IV - especial: acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º No caso de conjuntos industriais formando um condomínio integrado, a classificação se dará pela área total das construções.

Capítulo VI

Do Zoneamento

Art. 14 O Zoneamento da área urbana do Município de Lagoa Alegre -PI fica subdividido nas seguintes zonas e setores:

I - Zona Residencial 1, 2, 3;
II - Zona de Urbanização Consolidada 1 e 2;
III - Zona de Ocupação Orientada 1, 2
IV - Zona Especial de Interesse Social,
V - Zona de Ocupação Intensiva;
VI - Zona de Grandes Equipamentos;
VI - Zona Central;
VII - Zona Industrial 1 e 2;
VIII - Zona de Influência Logística 1 e 2;
IX - Zona de Preservação Ambiental;
X - Zona da APA do Passaúna;
XI - Zona da APA do Rio Verde;
XII - Setor de Comércio e Serviços;
XIII - Setor de Proteção de Manancial Subterrâneo;
XIV - Setor de Valorização do Patrimônio Cultural.

§ 1º As zonas e setores serão delimitados pelo seu perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer preferencialmente limites físicos como vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote.

§ 2º Além das zonas definidas neste artigo, compõe o zoneamento de uso do solo municipal os mananciais de interesse de proteção especial para fins de abastecimento público, cujos parâmetros são definidos em legislações específicas.

§ 3º As glebas ou lote forem que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas, poderão ter regime urbanístico regido por uma única zona, a critério do Poder Executivo.

§ 4º As glebas ou os lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas poderão ter regime urbanístico diferenciado, sendo que para cada parcela corresponderá o regime da zona onde estiver inserida, com a condição de que estas glebas e/ou lotes sejam desmembrados, respeitando os parâmetros relativos ao lote mínimo exigido para cada zona.

§ 5º Para os casos do § 4º do presente artigo em que a dimensão do lote a ser desmembrado seja inferior às dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, será adotado para todo o lote os parâmetros e usos da zona que abrange a maior parte deste lote.

Art. 15 A definição dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para cada zona e setor é apresentada em legislação posterior.

Capítulo VII

Zonas Residenciais

Art. 16 As Zonas Residenciais são áreas com predomínio do uso residencial, subdivididas em três categorias conforme a capacidade de suporte das suas estruturas ambientais e da infraestrutura urbana, resultando em diferentes densidades e parâmetros de uso e ocupação do solo, classificando-se em:

I - Zona Residencial 1 - ZR1: são áreas residenciais de baixa densidade, que permitem comércio e serviços vicinais de bairro em setores especialmente indicados nesta Lei;

II - Zona Residencial 2 - ZR2: são áreas com predomínio de uso residencial de média densidade, que permitem atividades comunitárias, de comércio, serviço e industriais compatíveis com o uso residencial;

III - Zona Residencial 3 - ZR3: são áreas com predomínio de uso residencial de alta densidade, que permitem atividades comunitárias, de comércio, serviço e industriais compatíveis com o uso residencial.

Capítulo VIII

Zonas de Urbanização Consolidada

Art. 17 As Zonas de Urbanização Consolidada correspondem às áreas urbanas já ocupadas ou parceladas, cujos terrenos estão localizados em áreas com expressivos condicionantes urbanos e ambientais, subdividindo-se em:

I - Zona de Urbanização Consolidada 1 - ZUC1: correspondem às glebas ou lotes da área urbana de Bateias, predominantemente residenciais, onde é permitindo atividades comunitárias, de comércio e serviço vicinal e de bairro compatíveis com o uso residencial e as fragilidades do solo;

II - Zona de Urbanização Consolidada 2 - ZUC2: correspondem a áreas residenciais ocupadas na Sede Municipal, cujo uso é incompatível com o entorno.

§ 1º As Zonas de Urbanização Consolidada são consideradas prioritárias para receber ações de saneamento e recuperação ambiental, assim como programas de reassentamento de famílias que ocupem áreas de fragilidade socioambiental.

§ 2º Além de obedecer ao disposto nesta Lei, todos os empreendimentos localizados na ZUC1 deverão apresentar laudo geológico geotécnico para aprovação de novas construções.

§ 3º A ZUC1 deve ser objeto de estudo de regularização fundiária, tendo em vista a irregularidade das edificações e/ou terrenos localizados nessas áreas.

§ 4º O estudo de regularização fundiária de que trata o § 3º deste artigo, para ocupações e/ou empreendimentos situados em área de manancial e/ou Área de Proteção Ambiental - APA deverá ser realizado com a participação do Poder Executivo.

Capítulo IX

Zonas de Ocupação Orientada

Art. 18 As Zonas de Ocupação Orientada - ZOO correspondem às áreas urbanas não parceladas e/ou de baixa densidade de ocupação, cujos terrenos estão localizados em áreas com condicionantes urbanos e ambientais significativos, sendo classificadas em:

§ 1º O estudo de regularização fundiária deverá obedecer ao disposto nesta Lei, todos os empreendimentos localizados na Zona de Ocupação Orientada deverão apresentar laudo geológico geotécnico para aprovação de novas construções.

§ 2º Além de obedecer ao disposto nesta Lei, todos os empreendimentos localizados na ZOO deverão apresentar solução adequada de esgotamento sanitário e laudo geológico geotécnico conforme modelo e orientação da secretaria municipal competente para aprovação de novas construções.

Capítulo X

Zonas Especiais

Art. 19 Zona de Ocupação Intensiva - ZOI: compreende as áreas voltadas às atividades de comércio, serviços, habitação, lazer e cultura.

Art. 20 Zona de Grandes Equipamentos - ZGE: área destinada à implantação de grandes equipamentos, como centro de cultura, esporte, lazer, exposição e eventos.

Art. 21 A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, suas tipologias, usos e parâmetros, foram definidos pela Lei do Plano Diretor Municipal.

§ 1º A ZEIS se divide em Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1), caracterizada pela presença de ocupações irregulares de baixa renda; e Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2), áreas vazias ou subutilizadas destinadas, predominantemente, à produção habitacional de interesse social.

§ 2º As ZEIS delimitadas nesta Lei correspondem à ZEIS 2, cujos usos, parâmetros construtivos e especificações estão regulamentos na Lei do Plano Diretor Municipal.

Capítulo XI

Zona Central

Art. 22 A Zona Central - ZC corresponde às áreas com predominância de usos comerciais e de serviços, e presença de infraestrutura adequada para promover o adensamento construtivo, sendo destinadas à diversificação de atividades e tipologias edilícias, compatibilizando residências, comércio e serviços de médio porte.

Capítulo XII

Zonas de Influência Logística

Art. 23 As Zonas de Influência Logística são compostas pelos terrenos próximos aos grandes eixos rodoviários que interceptam o Município, com potencial para instalação de atividades logísticas, de serviços e indústrias.

Parágrafo único. Os terrenos com frente para as rodovias deverão respeitar o recuo frontal de 15,00 m (quinze) metros a partir da faixa de domínio, conforme legislação federal, bem como os acessos aos terrenos deverão ser realizados infraestrutura normatizada.

Capítulo XIII

Zonas Industriais

Art. 24 As Zonas Industriais são áreas destinadas a abrigar, predominantemente, atividades industriais e de serviços de médio e grande porte.

Parágrafo único. A aprovação de alvarás para as atividades industriais ou de serviços nesta zona depende, obrigatoriamente, da existência de sistema de coleta e tratamento de efluentes industriais (líquidos, sólidos, gasosos), bem como dos planos e das medidas necessárias para adequação dos níveis de impacto aos índices da legislação ambiental pertinente.

Capítulo XIII

Zonas de Preservação Ambiental - ZPA

Art. 25 As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA são as áreas destinadas à conservação da vegetação, melhoria da qualidade ambiental e paisagística, e implantação de parques e equipamentos comunitários, com potencial para o uso recreacional, esportivo e cultural, sendo permissível o uso residencial unifamiliar existente.

Capítulo XIII

APA

Art. 26 As Áreas de Proteção Ambiental do Município de Lagoa Alegre -PI - APA-RV, situadas dentro do perímetro urbano da Sede Urbana, são regulamentadas, respectivamente, pelo Decreto e Decreto e suas atualizações, além de legislação municipal pertinente.

Capítulo XIX

Setores

Art. 27 Setores são áreas sobrepostas às zonas, obedecendo a parâmetros urbanísticos, específicos que, por suas características especiais, exigem procedimentos especiais de aprovação de construção ou instalação de atividades, ou mais restritivos de uso e ocupação do solo.

Art. 28 Ficam definidos os seguintes Setores:

I - Setor Comercial e de Serviços - SCS: corresponde às áreas com frente com extensão máxima de 100m (cem) metros, cujo objetivo é receber empreendimentos voltados ao comércio e serviços de pequeno e médio porte, com baixo ou nenhum impacto sobre as zonas residenciais;

II - Setor de Valorização do Patrimônio Cultural - SEVAP: compreende a edificação, o lote ou o conjunto urbano-arquitetônico com interesse de preservação do patrimônio histórico, artístico, e cultural, tombados ou classificados no Inventário do Patrimônio Municipal como pertencentes ao SEVAP.

§ 1º Os impactos gerados pelo empreendimento comercial ou de serviços, de que trata o inciso I deste artigo, serão regulamentados em Lei específica.

§ 2º Além de obedecer ao disposto nesta Lei, todos os empreendimentos localizados no Setor de Proteção dos Mananciais Subterrâneos deverão apresentar solução adequada de esgotamento sanitário e laudo geológico geotécnico, conforme modelo e orientação da secretaria municipal competente.

§ 3º Alvarás de funcionamento, reforma ou edificação das edificações ou lotes pertencentes ao SEVAP, serão consentidos somente após a análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Cultura.

Capítulo XX

Da Zona Rural

Art. 29 A Zona Rural - ZR: corresponde à porção do território municipal não abrangida pelo perímetro urbano, cujo objetivo é abrigar, predominantemente, as atividades rurais, e algumas atividades de serviços e industriais, compatíveis com as características ambientais e de infraestrutura e do território.

§ 1º De acordo com o Macrozoneamento do Município de Lagoa Alegre -PI, a ZR é formada pela Macro zona de Produção Rural, Macro zona de Expansão Urbana e parte da Macro zona de Preservação Ambiental.

§ 2º As construções, reformas e ampliações de edificações na ZR deverão ser objeto de licenciamento pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano, observando-se os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nessa Lei, sem prejuízo da legislação federal e estadual pertinente às APA.

§ 3º Nos casos em que os usos e parâmetros definidos para a ZR se sobreponham à legislação estadual pertinente às APA, serão aplicados aqueles de maior restrição.

Capítulo XXI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30 Esta Lei não se aplica aos projetos e processos de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano que já estiverem aprovados ou com análises prévias com autorização de protocolo e dentro do prazo de validade na Administração Municipal na data de sua publicação, respeitados os prazos de vigência dos respectivos alvarás e consultas prévias.

§ 1º Os alvarás e projetos de parcelamento cuja implantação, obra ou construção não tenha sido iniciada no prazo de dois anos perderá o efeito.

§ 2º As alterações a serem introduzidas nos projetos e processos ficarão sujeitas às exigências desta Lei.

Art. 31 Os projetos em análise pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, protocolados anteriormente à data de vigência desta lei, devidamente instruídos com os documentos mínimos exigidos, serão avaliados conforme parâmetros da legislação anterior.

§ 1º Os projetos que receberem a autorização para protocolar terão prazo de 60 (sessenta) dias para solicitar o alvará de construção.

§ 2º Os projetos de condomínio e loteamento terão prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis para receber a autorização para protocolar.

Art. 32 As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no Município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental.

Art. 33 Ficará a cargo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente ou ao Órgão Municipal competente o pedido de estudos ambientais e/ou EIV devido à natureza ou porte das atividades desenvolvidas.

Art. 34º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Lagoa Alegre, Estado do Piauí, aos vinte e seis dias do mês de março de dois mil e dezenove.

Carlos Magno Fortes Machado
Prefeito Municipal