APROVADO
EM: 25 / 09 / 2013
Votação 5 x 3
Presidente
1ª votação

PROJETO DE LEI Nº 021, DE 17 DE SETEMBRO DE 2013.

Disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no município de Agrestina, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE AGRESTINA, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo artigo 53, inciso III, da Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A produção e organização do espaço urbano do Município de Agrestina, tendo como princípio fundamental a função social da propriedade urbana, obedecerão às diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município de Agrestina - LOMA, no Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade de Agrestina – PDCA e nas normas contidas nesta Lei.

Parágrafo Único - As expressões Lei Orgânica do Município de Agrestina – LOMA e Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade de Agrestina - PDCA são referenciadas nesta Lei pelas siglas LOMA e PDCA, respectivamente.

Art. 2º - A política de ordenamento urbano do Município de Agrestina será definida com base nos seguintes princípios:

I - compatibilização do uso e ocupação do solo com a disponibilidade do sistema viário;
II - distribuição equilibrada de novas atividades econômicas;
III - desenvolvimento e revitalização dos centros regionais;
IV – preservação cultural, ambiental e histórica;
V – sustentabilidade do espaço urbano; e
VI - respeito ao direito de vizinhança e à coexistência de usos.

Art. 3º - As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de licenças de construção e modificação de edificações;
II - na concessão de licenças vinculadas à localização e funcionamento de atividades urbanas e rurais, com fins lucrativos ou não;
III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes às intervenções urbanas de qualquer natureza; e
IV - na reformulação das legislações tributária e ambiental.

Art. 4º - As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infra-estrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de alvarás de localização e de funcionamento, habite-se, aceite-se e certidões.

Art. 5º - Fazem parte desta Lei os seguintes anexos I a IV, respectivamente: glossário, mapa de zonas, tabela de multas e tabela com índices urbanísticos por zona.

2ª votação e discussão

REJEITADO
EM 27 / 09 / 2013
Votação 5 x 4
Presidente

CÂMARA DE VEREADORES - AGRESTINA - PE
Recebido
Em 18/09/13
Mª José M. Bezerra
Sec. Administrativo
Mat. 002

81 3744.1103
gabineteagrestina@gmail.com
Prefeitura Municipal de Agrestina
CNPJ: 10.091.494/0001-10
Rua Capitão Manoel Matulino, 21
Centro, Agrestina, Pernambuco, CEP 55495 000

TÍTULO II
DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO

Art. 6º - O território do Município, conforme definido pelo Plano Diretor do Município de Agrestina, é dividido em duas Macrozonas.

CAPÍTULO I
DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 7º - As macrozonas ficam divididas nas seguintes zonas para efeito de aplicação de normas de uso e ocupação de solo:

I – ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;
II - ZEPA - Zona Especial de Preservação Ambiental;
III – ZPH – Zona de Preservação Histórica;
IV – ZEC – Zona Especial de Centro;
V – ZUP – Zona de Urbanização Preferencial, dividida em duas subzonas;

a) ZUP 01 – É caracterizada por uma ocupação consolidada. Deverá ser estimulada a ocupação dos terrenos vazios e edificações subutilizadas de forma a preservar o padrão de ocupação existente. Essa zona deverá ser dotada de adequados equipamentos urbanos de convívio e lazer.

b) ZUP 02 – É caracterizada por um núcleo de ocupação mais recente e com precária infra-estrutura. Deverão ser estimuladas a ocupação, a implantação de infra-estrutura, a construção de equipamentos públicos e a implementação de adequados espaços livres públicos de convívio e lazer.

VI – ZOP – Zona de Ocupação Programada, dividida em duas subzonas;

a) ZOP 01 – Nesta zona deverá ser estimulada a ocupação com uso diversificado, podendo ser estimulada a verticalização como forma de atrair investimentos privados.

b) ZOP 02 – Nesta zona deverá ser estimulada a ocupação por grandes equipamentos e empreendimentos urbanos, devendo haver mecanismo de incentivo a consolidação do distrito industrial.

§1º - A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS corresponde às áreas destinadas à implantação e programas habitacionais de interesse social, de reurbanização e regularização fundiária de assentamentos precários.

§2º - Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPA é caracterizada pela presença marcante do elemento natural. Deverá ser proibida a ocupação nestas áreas como forma de preservá-la, exceto para a construção de equipamentos urbanos de apoio, convívio e lazer, necessários na instalação de parque ambiental. Vale destacar que os projetos dessa natureza deverão ser submetidos à análise especial pelo órgão competente.

§3º - A Zona de Preservação Histórica – ZPH é caracterizada pela presença das construções de valor histórico e arquitetônico do município. Deverá ser assegurado recurso para promover a recuperação do patrimônio como forma a valorizar e preservar o bem público. Nessa zona serão inibidas quaisquer iniciativas de verticalização e descaracterização.

§4º - A Zona Especial de Centro – ZEC é caracterizada pela presença do comércio, serviço e equipamentos institucionais. Deverá ser estimulada a requalificação desses equipamentos e a instalação de novos, tendo em vista a preservação do padrão de ocupação. Nesta zona deverá ser estimulada a ocupação dos terrenos vazios e edificações subutilizadas de modo a preservar o gabarito.

§5º - A Zona de Urbanização Preferencial – ZUP caracteriza-se como área propícia à consolidação da ocupação por uso residencial, podendo ser ocupada também por estabelecimentos comerciais, devendo sempre ser analisadas as condições geomorfológicas, de infra-estrutura e paisagística. Divide-se, de acordo com os objetivos do Plano Diretor Participativo, em duas subzonas.

§6º - A Zona de Ocupação Programada – ZOP é caracterizada pelo potencial para implantação de novos empreendimentos, sobretudo de grande porte, que deverão ser submetidos à análise especial pelo órgão competente quando forem geradores de impacto ambiental. Divide-se, de acordo com os objetivos do Plano Diretor Participativo, em duas subzonas.

Art. 8º - O terreno ou gleba, inserido em mais de uma zona, deverá seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis em cada parte.

Parágrafo Único - Será admitida a opção por parâmetros de uso e ocupação das zonas mais permissivas, desde que elaborado e aprovado Estudo de Impacto de Vizinhança específico.

TÍTULO III
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS TERRENOS PASSÍVEIS DE OCUPAÇÃO

Art. 9º - Será permitida a construção em qualquer terreno situado na Zona Urbana, desde que, cumulativamente:

I - não esteja situado em área *non aedificandi* ou em área considerada de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal;
II - esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
III - esteja inscrito como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal;
IV - tenha testada voltada para via pública oficial ou para via comprovadamente implantada até 1981, conforme levantamento aerofotogramétrico efetuado pelo Poder Público;
V - tenha projeto aprovado pela Prefeitura e o respectivo Alvará de Construção.

§1º - São consideradas vias públicas oficiais:

I - as vias implantadas pelo Poder Público ou por sua determinação; e
II – as vias tituladas em nome do Município, incluindo:

a) aquelas que façam parte de loteamentos aprovados pelo Poder Executivo; e
b) as vias oficializadas pelo Poder Executivo Municipal como integrantes do sistema viário de domínio público.

§2º - Não se enquadram no inciso I, do §1º deste artigo as vias em que o Poder Público somente tenha efetuado melhorias ou pavimentação.

§3º - Quando comprovadamente implantadas até 1981, de acordo com o levantamento aerofotogramétrico efetuado pelo Poder Público, poderão ser consideradas vias públicas oficiais, ainda que não estejam tituladas em nome do Município:

I – a via integrante de parcelamento não aprovado, desde que lindeira a imóvel lançado no Cadastro Imobiliário do Município até a entrada em vigência da Lei Federal nº 6.766/79; e

II – a via não integrante de parcelamento do solo, desde que haja decisão favorável da CPOUS, por meio de análise específica.

Art. 10º - A construção de edificação na Zona Rural fica condicionada ao cumprimento das disposições dos incisos I, II e V do caput do art.9º desta Lei.

Parágrafo único - A aprovação de projeto e a concessão de Alvará de Construção na Zona Rural ficarão condicionadas ao cumprimento dos parâmetros e critérios estabelecidos nesta Lei e demais normas de edificação vigentes no Município.

Art. 11º - A construção de edificação ou empreendimento em terreno situado na Zona Urbana e não resultante de parcelamento do solo para fins urbanos observará o seguinte:

I – o projeto da edificação ou empreendimento estará sujeito aos princípios elencados no artigo 2º desta Lei; e

II – quando o terreno a ser ocupado tiver área igual ou maior que 6 (seis) vezes a área do lote mínimo da zona, será exigida a doação de área para futura implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público:

a) na proporção de 10% (dez por cento) da gleba, quando se tratar de empreendimento de uso exclusivamente não residencial, podendo a área objeto da doação situar-se em outro local do Município, a critério do órgão municipal responsável pelas diretrizes e princípios;
b) na proporção de 15% (quinze por cento) da gleba, quando se tratar de empreendimento de uso residencial multifamiliar ou uso misto, devendo a área a ser doada situar-se no terreno objeto do empreendimento ou em terreno adjacente, de acordo com o que for definido pelas diretrizes.

§1º - As diretrizes referidas no inciso I deste artigo poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas *non aedificandi* para futura implantação de sistema viário, bem como, se for o caso, indicar o parcelamento para fins urbanos da gleba, como condição para implantação do empreendimento.

§2º - Na hipótese de futuro parcelamento para fins urbanos ou alteração de uso da gleba ocupada, as áreas que tiverem sido transferidas em cumprimento ao disposto nas alíneas "a" e "b" do inciso II deste artigo serão descontados das áreas a serem transferidas ao Poder Público Municipal no ato do parcelamento.

Art. 12º - Não pode a edificação, em virtude de parcelamento do terreno onde está implantada, ficar em desacordo com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos nesta Lei.

Art. 13º - O Poder Executivo Municipal poderá autorizar edificação em dois ou mais terrenos situados em zonas distintas, observado o seguinte:

I – o potencial construtivo do terreno total a ser edificado será a somatória dos potenciais construtivos dos terrenos componentes;

II – os demais parâmetros de ocupação do solo serão aplicados a cada terreno componente, de acordo com as zonas e bacias hidrográficas em que se localizem;

III – na hipótese de ser a edificação de que trata este artigo destinada a uso que não seja admitido em todos os terrenos envolvidos no empreendimento, fica a implantação da edificação condicionada à decisão favorável e orientações expedidas pela CPOUS.

Seção I
Das áreas *non aedificandi*

Art. 14º - São classificadas como áreas *non aedificandi*:

I – as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, com largura mínima de 15m (quinze metros) de cada lado, medida a partir do limite externo da faixa de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - as áreas delimitadas por alças de interseções viárias em nível ou em desnível;

III - as áreas destinadas a equipamentos urbanos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistemas de drenagem pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado;

IV – os terrenos de declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento);

V – os terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

VI - os terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

VII - os terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII – as áreas ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) de cada lado, a partir da linha de máxima cheia, aquelas situadas num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes, e as áreas de preservação permanente definidas na legislação específica;

IX - as áreas resultantes de recuo do alinhamento previsto nesta Lei.

§1º - Além das áreas *non aedificandi* citadas nesse artigo, outras poderão ser definidas no âmbito do licenciamento ambiental, conforme disposto no §3º, do art.4º, da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

§2º - Nas áreas delimitadas por alças de interseções viárias será admitida a implantação de postos de vigilância de serviços públicos.

CAPÍTULO II
DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 15º - Qualquer terreno situado dentro do Município de Agrestina poderá ser edificado conforme disposto neste capítulo e desde que atenda a uma das seguintes condições:

I – ser lote ou terreno integrante de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal; e

II – possuir matrícula junto ao Cartório de Imóveis.

Parágrafo Único - O terreno de que trata o caput deverá possuir acesso para logradouro público, servidão ou direito de passagem.

Art. 16º – Ficam vedadas:

I - a construção de edificações para atividades que não sejam permitidas na zona ou via onde se pretenda sua implantação; e

II - a realização de quaisquer obras de modificação de edificação existente destinada às atividades não permitidas na zona ou via onde se situam.

Parágrafo único - Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene, acessibilidade das edificações, bem como aquelas necessárias a minimização dos impactos gerados pelo uso corrente.

SEÇÃO I
DOS ÍNDICES URBANISTICOS

Art. 17º – Para efeito de regularização da ocupação territorial, nos termos dispostos no Plano Diretor Participativo, ficam estabelecidos os seguintes índices urbanísticos, quantificados no Anexo IV:

I – Coeficiente de Utilização CUt;
II – Taxa de Ocupação – TO;
III – Solo Natural – SN; e
IV – Gabarito – Gb.

Art. 18º - Fica caracterizado como Coeficiente de Utilização – Cut a relação entre a área edificada e a área do lote, podendo ser:

I – básica, que resulte do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

II – máxima, que não pode ser ultrapassado e só será utilizado através da contrapartida da outorga onerosa; e

III – mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

§1º - Define-se como Potencial Construtivo – PC o valore resultante da multiplicação do CUt pela área do terreno, onde este corresponde ao valor total da área que pode ser construída, desde que respeitados os demais índices urbanísticos;

§2º - Área total de construção ATC é a soma de todas as áreas cobertas de uma edificação e não deve ser superior ao PC.

Art. 19º – A Taxa de Ocupação – TO é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote.

§ 1º - As TOs máximas, por zona, são as definidas na tabela 01 abaixo.

§ 2º - Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções de beirais e saliências desde que sua profundidade não exceda 1,20m (um metro e vinte centímetros), e das marquises em edificações comerciais desde que não exceda 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 20º – Entende-se por Solo Natural – SN a porção do lote que não poderá ser edificada a fim de resguardar a capacidade de infiltração das águas, a qual poderá receber diferentes coberturas, permeáveis ou não, encontrando-se dividido em três categorias:

I – Área Verde – AV é a parte do Solo Natural permeável coberta por vegetação nativa ou não e se expressa pela relação percentual entre a cobertura vegetal e a área do lote, numa relação de 60% (sessenta por cento) do SN;

II – Solo Semipermeável – SSP é a parte do Solo Natural permeável coberta por revestimento semipermeável, numa relação de 25 % do SN; e

III – Solo Impermeável – SI é a parte do Solo Natural coberta por revestimento impermeável, numa relação de 15% do SN.

Art. 21º – Define-se como Gabarito – Gb a altura máxima que pode ser atingida por uma edificação.

SEÇÃO II
DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS DA EDIFICAÇÃO

Art. 22º - As edificações deverão manter afastamentos mínimos em relação aos alinhamentos e as divisas laterais e de fundos.

Parágrafo único - Podem avançar sobre as áreas de afastamentos as saliências, os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais, desde de que sua extensão máxima não ultrapasse:

I – 60 cm (sessenta centímetros) no afastamento frontal; e
II – 30 cm (trinta centímetros) nos demais afastamentos.

Subseção I
Do Afastamento Frontal

Art. 23º - O afastamento frontal das edificações define a distância mínima entre a edificação e o alinhamento.

§ 1º - O afastamento frontal mínimo das edificações é de 3,0m (três metros).

§2º - Exigência de faixa não edificante estabelecida por projeto ou legislação específica deve ser somada ao afastamento mínimo previsto.

§ 3º - Não será exigido o afastamento frontal dos imóveis em que a faixa não edificante comprometa mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total ou em que a área remanescente tenha, em qualquer dimensão, mais de 10,0m (dez metros).

Art. 24º - Serão admitidos no afastamento frontal os seguintes elementos construtivos, desde que descobertos e apoiados sobre terreno natural:

I – escadas e rampas;
II – muros e gradis; e
III – quadras esportivas e piscinas.

Art. 25º - As guaritas e passarelas, com área não superior a 6,0m² (seis metros quadrados), poderão localizar-se no afastamento frontal.

Subseção II
Dos Afastamentos Laterais e de Fundos

Art. 26º - Os afastamentos laterais e de fundo definem a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais e de fundo, respectivamente.

Art. 27º - Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com até 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) serão de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º - Para edificações com número de pavimentos e altura superiores às definidas no caput, os afastamentos laterais e de fundo serão acrescidos em 25cm (vinte e cinco centímetros) a cada pavimento e a cada porção de 3,20m (três metros e vinte centímetros) de altura ou sua fração.

§ 2º - As edificações com aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo deverão respeitar, no mínimo, o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º - Para edificações existentes a caixa de escada não sofrerá recuo para os pavimentos adicionais.

Art. 28º - Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com altura não superior a 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) e com paredes sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou de fundo poderão ser de no mínimo 0,90m (noventa centímetros).

Art. 29º - O afastamento mínimo entre edificações com mais de um pavimento será definido pela somatória dos afastamentos laterais exigidos para cada uma edificação, definidos no artigo 20.

SEÇÃO III
DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO NA DIVISA

Art. 30º - As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais e de fundo até as alturas máximas na divisa previstas nesta lei, desde que sem aberturas.

Art. 31º - A altura máxima da edificação na divisa é calculada considerando o nível de referência e o nível de alinhamento, conforme definidos:

I – terrenos com divisas laterais em níveis iguais ou inferiores ao do alinhamento, o nível de referência deverá ser o nível do alinhamento no seu encontro com cada divisa;
II – terrenos com divisas laterais em níveis superiores ao do alinhamento, o nível de referência deverá ser igual à média aritmética dos níveis do terreno correspondentes aos pontos extremos da edificação em cada divisa; e
III – para a divisa de fundo, o nível de referência deverá ser igual à média aritmética dos níveis do terreno correspondentes aos pontos extremos da edificação nesta divisa.

Art. 32º - Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos, exetuando-se muros de divisa e platibandas com no máximo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

SEÇÃO IV
DA ÁREA CONSTRUÍDA LÍQUIDA

Art. 33º - Para o cálculo da Área Construída Líquida de uma edificação no terreno, a fim de apurar seu potencial construtivo, são considerados os seguintes parâmetros:

I - Nas edificações com uso residencial unifamiliar e comerciais com apenas uma unidade, a Área Construída Líquida será equivalente à área construída total; e
II - nas demais edificações, a Área Construída Líquida será calculada descontando-se da área construída total, os seguintes itens:

a) caixa de escadas de uso coletivo, considerando paredes de contorno, lances, patamares intermediários e patamares de acesso até a largura da escada;

b) antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovado, incluindo paredes de contorno da mesma;

c) caixa de elevadores, incluindo paredes de contorno e sua área equivalente projetada no hall de acesso;

d) casa de máquinas, incluindo paredes de contorno da mesma;

e) subestação, incluindo paredes de contorno da mesma;

f) caixas d'água e barriletes incluindo paredes de contorno dos mesmos;

g) pavimentos e centros comunitários, desde que utilizados exclusivamente para lazer coletivo no uso residencial multifamiliar;

h) áreas cobertas destinadas a estacionamento para o uso residencial e não residencial desde que não ultrapassem 2,0 vezes a área destinada ao número mínimo de vagas exigido pela legislação;

i) guaritas e passarelas com área de até 6,0 m² (seis metros quadrados);

j) os compartimentos destinados exclusivamente ao armazenamento temporário de resíduos sólidos, desde que o uso do imóvel não seja para este fim;

l) instalação sanitária de uso comum que possua condições adequadas de acessibilidade e utilização por portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;

m) rampas que sejam adequadas aos portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;

n) áreas balanceadas de varandas ou sacadas, vedadas apenas por guarda corpo ou peitoril correspondente a no máximo 10% (dez por cento) do pavimento.

CAPÍTULO III
DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E AFINS

Art. 34º - As edificações deverão conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando-se, no mínimo, o seguinte:

I – Residencial – 01 (uma) vaga a cada 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de uma vaga para cada unidade autônoma;

II – não residencial, exceto indústria – 01 (uma) vaga a cada 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de 01 (uma) vaga para cada unidade não residencial;

III – industrial – 01 (uma) vaga a cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída ou fração; e

IV – exceto templos religiosos.

SEÇÃO I
DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA AUTOMÓVEIS

Art. 35º - O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando o seguinte:

I - área livre com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), garantidas áreas de manobra.

§ 1º - Não serão admitidas vagas presas, exceto quando essas forem excedentes em relação ao número mínimo de vagas exigíveis.

§ 2º - As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 3º - Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de veículos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

SEÇÃO II
DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA MOTOS

Art. 36º - O projeto de edificação poderá conter vagas de estacionamento para motos, respeitando o seguinte:

I - área livre com dimensões mínimas de 1,00 m (um metro) por 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

§ 1º - As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,00 (dois metros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º - Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de motos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

SEÇÃO III
DA PISTA DE ACUMULAÇÃO INTERNA

Art. 37º - O projeto de edificação deverá conter pista de acumulação interna, junto à entrada, anterior ao fechamento e no nível do logradouro, com as seguintes características:

I – edificações de uso não residencial com mais de 75 (setenta e cinco) vagas de estacionamento;

II - edificações de uso residencial com mais de 100 (cem) vagas de estacionamento;

III - estacionamentos de veículos abertos ao público; e

IV - edifícios-garagem.

Parágrafo Único - As edificações de uso misto com vagas previstas para uso residencial e não residencial que se enquadrem no disposto nos incisos I ou II deverão atender às exigências do caput.

Art. 38º - A pista de acumulação interna deverá possuir módulos de 2,30 x 4,5 metros, sendo:

I - um módulo para cada 100 (cem) vagas, ou fração, destinadas ao uso residencial; e

II - um módulo para cada 75 (setenta e cinco) vagas, ou fração, destinadas aos demais usos.

SEÇÃO IV
DAS VAGAS PARA CARGA E DESCARGA

Art. 39 - O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para carga e descarga, respeitando o seguinte:

I – 01 (uma) vaga de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 6,00m (seis metros) para veículos pequenos de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 252,00 m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados) e menor que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados);

II – 01 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.000,00 (três mil metros quadrados);

III – 01 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga para cada 3.000,00 m² ou fração, quando a área líquida da referida edificação for maior que 3.000,00 (três mil metros quadrados).

§ 1º - Deve ser reservada área que garanta, para cada vaga, acesso, circulação e espaço para manobras.

§ 2º - As rampas de acesso devem ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§ 3º - Serão admitidas formas de carga e descarga diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

TÍTULO IV
DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 40º - As categorias de uso no Município classificam-se em:

I – residenciais;
II – não residenciais, exceto indústrias;
III – industriais; e
IV – misto.

Parágrafo Único - O uso misto compreende o exercício de mais de uma categoria, em um mesmo imóvel, desde que, compatíveis com esta Lei.

CAPÍTULO II
DA LOCALIZAÇÃO DOS USOS E DO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 41º - Para efeito desta lei, o desempenho de atividades somente será permitido se compatível com o uso, a zona, a área utilizada e a classificação das vias lindeiras.

§ 1º - A definição das atividades de acordo com a regra estabelecida no caput será objeto de regulamento, condicionado à recomendação da Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (CPOUS);

§ 2º - As alterações no regulamento deverão observar o procedimento traçado no parágrafo anterior.

§ 3º - A incompatibilidade das atividades, conforme previsto no caput, por localizar em terrenos inseridos em mais de uma zona, ou lindeiros a vias com classificações distintas, poderá ser superada, desde que Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras dos impactos a serem gerados.

Art. 42º - Para efeito desta lei, a classificação das vias públicas será a indicada no Plano Diretor até que seja publicada lei específica.

CAPÍTULO III
DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Art. 43º - O estabelecimento de atividade não residencial na propriedade pública ou privada dependerá de prévio licenciamento, devendo estar o uso em conformidade com o zoneamento estabelecido nesta Lei.

Parágrafo Único - O documento de licenciamento deverá prever a atividade, as condições, a área ocupada e as restrições específicas.

CAPÍTULO IV
DO DIREITO DE PERMANÊNCIA

Art. 44º - Poderá permanecer no local a atividade implantada, desde que atenda às normas ambientais, de posturas, sanitárias e às seguintes condições:

I - possuir Alvará de Localização e Funcionamento desde que emitido em data anterior à da publicação desta Lei; e

II - ser desenvolvida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à da publicação desta Lei.

§ 1º - Podem continuar a ser exploradas as atividades agropecuárias comprovadamente existentes, desenvolvidas em áreas classificadas como zonas urbanas até a data da publicação desta Lei, vedada a expansão da área ocupada.

§ 2º - Para efeito de localização, podem também permanecer as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais até a data de publicação desta Lei.

§ 3º - A área utilizada pela atividade é passível de modificação dentro dos parâmetros urbanísticos fixados por esta Lei, desde que o Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras para minimização dos incômodos por ela causados.

Art. 45º - Poderão permanecer no local as atividades desenvolvidas por pessoas jurídicas de direito público, implantadas até a data de publicação desta Lei.

TÍTULO V
DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 46º - Para efeito desta lei, haverá necessidade de avaliação prévia do impacto na vizinhança, a implantação das seguintes atividades:

a) salão de festas;
b) escolas;
c) clubes;
d) centro de convenções;
e) teatros;
f) shopping centers; e
g) cinemas.

Parágrafo Único - Para análise do impacto de implantação de empreendimentos ou atividades serão solicitados do empreendedor Estudos de Impacto na Vizinhança – EIV e Relatórios de Impacto na Circulação – RIC, com finalidade de indicação de medidas mitigadoras e compensatórias dos efeitos negativos causados pelo empreendimento ou atividade.

Art. 47º - A análise do Estudo de Impacto na Vizinhança e do Relatório de Impacto na Circulação será de responsabilidade da Secretaria de Obras por intermédio de seu corpo técnico especializado, que poderá solicitar parecer técnico específico relativo a cada EIV ou RIC, junto aos demais órgãos do Poder Executivo, com a finalidade de verificação das informações e conclusões apresentadas.

§ 1º - Em decorrência dos estudos e relatórios apresentados que apontem o impacto da atividade na vizinhança poderão ser definidas medidas mitigadoras que estabeleçam parâmetros mais rigorosos que os padrões estabelecidos no Título III desta Lei.

§ 2º - No caso dos empreendimentos de impacto, as vagas adicionais exigidas no licenciamento não serão computadas no cálculo da área construída.

TÍTULO VI
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 48º - A outorga onerosa de alteração do uso do solo ocorrerá em todo e qualquer Macrozoneamento ou Macrozona do território do Município de Agrestina mediante a requisição, por parte do interessado, do direito de localização e funcionamento de atividade ou empreendimento não conforme.

Parágrafo Único - A outorga onerosa de alteração de uso do solo altera os limites das zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural.

Art. 49º - O requerimento de outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá ser formulado nos processos de solicitação de Alvará de Localização e Funcionamento, ou de solicitação de Análise de Empreendimento de Impacto, e deverá ser acompanhado de estudo de impacto de vizinhança e de relatório de impacto na circulação.

§ 1º - A análise do pedido de outorga onerosa de alteração do uso do solo será de competência da Secretaria de Obras do Município, nos termos do art. 47 desta Lei, que poderá determinar adoção de medidas mitigadoras apontadas pelo Estudo de Impacto na Vizinhança e pelo Relatório de Impacto na Circulação.

§ 2º - Após análise e parecer do setor técnico da Secretaria Municipal de Obras, o pedido de outorga onerosa de alteração de uso do solo será apreciado pelo Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (CPOUS), que decidirá pela sua aprovação.

Art. 50º - Analisada e aprovada a outorga onerosa de alteração do uso do solo, o interessado deverá implantar as soluções mitigadoras determinadas pelo setor técnico da Secretaria Municipal de Obras, e recolher a respectiva contrapartida de 10% (dez por cento) do valor do imóvel de acordo com os critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI.

TÍTULO VII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I
DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES

Art. 51º - As infrações à presente lei darão ensejo a notificação, cassação de alvarás, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Parágrafo único - Estão sujeitos à aplicação de penalidades, o proprietário do imóvel e o empreendedor.

Art. 52º - A Prefeitura Municipal de Agrestina, através do órgão responsável pela emissão dos alvarás de localização, de acordo com sua competência, expedirá notificação aos infratores, ficando esses obrigados a apresentar documentos que comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de recebimento da notificação.

§ 1º - A notificação será feita primeiramente pessoalmente ou por via postal, com confirmação de recebimento.

§ 2º - Caso sejam frustradas 2 (duas) tentativas de notificação pessoal ou por via postal, à notificação será por edital, para que os infratores apresentem os documentos referidos no caput deste artigo no prazo previsto.

Art. 53º - Caso os infratores após decurso do prazo não comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, será lavrado auto de infração e aplicadas as penalidades cabíveis:

I - notificação para encerramento imediato das atividades não licenciadas;
II - multa no valor de R$100,00 (cem reais) por metro quadrado de área utilizada no referido estabelecimento ou atividade;
III - interdição do estabelecimento ou atividade irregular, se descumprida a notificação descrita no inciso I deste artigo; e
IV - cassação do Alvará de Localização e Funcionamento irregular, no caso de sua existência.

Art. 54º - Para as atividades em que haja perigo iminente poderá se dar interdição, de imediato, com estabelecimento de multa diária no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), no caso de descumprimento.

Parágrafo Único - Para os fins desta lei, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

Art. 55º - O pagamento da multa não implica regularização da situação, nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 56º - Os valores relativos às contrapartidas, bem como às penalidades aplicadas aos infratores, deverão ser recolhidos através de guia emitida pela Secretaria da Fazenda, Departamento de Arrecadação.

TÍTULO VIII
DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 57º - O parcelamento do solo no Município de Agrestina, seja na Zona Urbana – área interna ao Perímetro Urbano – seja na Zona Rural, fica sujeito à aprovação do Poder Executivo Municipal, respeitadas as disposições deste Título e demais normas aplicáveis.

Art. 58º - Para efeito do disposto nesta Lei aplicam-se os seguintes conceitos:

I - Gleba: terreno não resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Lote: unidade imobiliária com frente para via pública oficial, resultante de loteamento ou desmembramento para fins urbanos;

III - Espaços livres de uso público: são espaços de livre acesso ao público, destinados a práticas de lazer, recreação, contemplação, proteção paisagística e ambiental, manifestações cívicas e culturais, à convivência e às trocas, abrangendo as áreas verdes, as praças e similares;

IV - Equipamentos públicos: são os equipamentos urbanos e comunitários definidos nos incisos V e VI deste artigo;

V - Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, de energia elétrica pública e domiciliar, escoamento e coleta de águas pluviais, iluminação pública, rede telefônica e gás canalizado;

VI - Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;

VII - Sistema de circulação: são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres;

VIII – Infraestrutura urbana básica: é constituída pelos equipamentos urbanos referidos no inciso V deste artigo, exceto rede telefônica e gás canalizado, e pelo sistema de circulação referido no inciso VII deste artigo, dotado de pavimentação e meio-fio; e

IX - Área remanescente: é a porção que se manteve indivisa após o parcelamento ocorrido em uma gleba, permanecendo a área remanescente como gleba.

Parágrafo único - Caracterizam-se como glebas os terrenos resultantes de parcelamentos para fins rurais, ainda que situados na Zona de Expansão Urbana.

Art. 59º - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito por loteamento ou desmembramento.

§1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação que implique abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes.

§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes.

§3º - Enquadra-se na categoria loteamento a alteração de loteamento ou desmembramento já aprovado, que implique a abertura de nova via de circulação, de logradouro público, ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação de via existente.

§4º - Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação efetivada pelo Município.

Art. 60º - Não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV – de preservação ecológica, assim definidos pelos órgãos ambientais competentes;

V – em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VI – de declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento); e

VII – situados na Zona Rural.

§1º - Estão sujeitos a elaboração de laudo geotécnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica feita no CREA/PE:

I – o parcelamento para fins urbanos de terreno com declividade acima de 30% (trinta por cento) e menor ou igual a 47% (quarenta e sete por cento); e

II - o parcelamento para fins urbanos em terreno cujas condições geológicas indiquem suscetibilidade à formação de áreas de risco geológico.

§2º - Na hipótese mencionada nos incisos I e II do §1º deste artigo, o projeto deve ser acompanhado de documento, emitido por profissional habilitado, atestando ser viável edificar-se no local, com fundamento no respectivo laudo geotécnico.

Art. 61º - Os parâmetros de área mínima dos lotes são os constantes do Plano Diretor Municipal.

Art. 62º - Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos deverão atender aos seguintes critérios:

I – os lotes devem ter área mínima de 126m², com frente mínima de 7 (sete metros) e profundidade mínima de 18 (dezoito metros);

II – os quarteirões devem ter extensão máxima de 240m (duzentos e quarenta metros), delimitados por vias públicas, exceto ciclovias e vias de pedestres, podendo a extensão chegar a 360m (trezentos e sessenta metros), conforme decisão favorável da CPOUS.

III - as áreas *non aedificandi* referidas nos incisos I, IV, V, VII, VIII, IX e X do art.14, desta Lei poderão ser incorporadas ao lote, desde que, somadas à área do recuo de alinhamento, seja garantido o mínimo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área passível de ocupação.

§1º - Deve ser apresentada planta da gleba a ser parcelada, contendo suas divisas geometricamente definidas e demais informações pertinentes, conforme as normas técnicas oficiais vigentes e o que dispuser o regulamento desta Lei.

§2º - Na hipótese de existir área remanescente, esta não poderá figurar como parte integrante do parcelamento aprovado, devendo, quando representada junto com o parcelamento aprovado, ficar explícita sua condição de gleba.

§3º Na hipótese de serem previstas áreas destinadas a atividades econômicas, o parcelamento poderá ser objeto de parâmetros especiais, definidos pelas diretrizes urbanísticas, com vistas a garantir condições adequadas aos usos a serem instalados.

Art. 63º - O parcelamento do solo envolvendo as Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPA, nos termos da Lei n°4.771/65, fica condicionado à anuência do órgão ambiental competente.

Parágrafo único - A incorporação da ZEPA ao lote poderá ser autorizada pelo órgão mencionado no caput deste artigo, desde que:

I – não promova sua degradação;
II – não gere prejuízo à preservação das características naturais, tais como vegetação, cursos d'água e relevo; e
III – sejam garantidos, no mínimo, 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área passível de ocupação em cada lote, quando se tratar de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 64º - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do Decreto de aprovação do projeto de parcelamento, deve o proprietário dar início ao processo de registro do mesmo, em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO II
DO LOTEAMENTO PARA FINS URBANOS

Art. 65º - Será permitido o loteamento para fins urbanos de gleba situada na Zona Urbana, desde que, cumulativamente:

I – sejam respeitadas as disposições do Capítulo I, deste Título;
II – a gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis; e
III – a gleba tenha acesso por via pública oficial.

Art. 66º - Nos loteamentos para fins urbanos, é obrigatória a transferência ao Município, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, do espaço mínimo correspondente a 15% (quinze por cento) da gleba, não incluídas as áreas destinadas ao sistema de circulação.

§1º - Toda a área a ser parcelada na gleba deve ser considerada para efeito do cálculo da área a ser transferida.

§2º - A transferência relativa à área remanescente deverá ser efetuada quando do parcelamento, ocupação ou utilização da mesma por empreendimento.

§3º - O órgão competente do Poder Executivo poderá determinar a distribuição por destinação e a localização das áreas para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, bem como a localização das vias principais.

§4º - Não são computáveis como espaços livres de uso público os canteiros centrais ao longo das vias, as rotatórias e os espaços livres nas interseções viárias.

§5º - As áreas transferidas ao Município para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público devem ter, no mínimo, 12.00m (doze metros) de testada, com acesso direto ao sistema viário.

§6º - No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o caput deste artigo.

§7º - As áreas destinadas a equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público somente poderão ser ocupadas ou utilizadas por atividades voltadas ao atendimento das demandas da comunidade por serviços públicos de educação, saúde, segurança, arte, cultura, esporte, recreação e lazer, bem como à proteção ambiental.

Art. 67º - A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado da documentação pertinente, da qual constará, dentre outras informações exigidas em regulamento, o uso a que o loteamento se destina.

§1º - As diretrizes para loteamento devem referir-se, pelo menos, a:

I - traçado e classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária municipal, estadual e federal;

II - localização e delimitação das áreas de Preservação Ambiental - ZEPA e outras áreas de proteção ambiental; e

III - localização e delimitação das áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários.

§2º - As diretrizes urbanísticas e ambientais terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data da última diretriz expedida no âmbito municipal.

Art. 68º - Os loteamentos poderão vir a ser fechados, nos termos da lei específica.

§1º - Para os efeitos desta Lei, considera-se fechado o loteamento cercado ou murado no todo ou em parte de seu perímetro e/ou que tenha acesso controlado.

§2º - Para ser admitido, o fechamento do loteamento deverá atender ao interesse público e a requisitos urbanísticos, especialmente no que diz respeito à articulação viária, à não formação de barreira urbana e à qualidade ambiental.

Art. 69º - O sistema viário do loteamento deverá integrar-se ao sistema viário municipal, articulando-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizando-se com a topografia local.

§1º - Compõem as vias do loteamento os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

§2º - As vias dos loteamentos deverão dar continuidade às vias existentes ou planejadas.

§3º - No ato de aprovação do projeto do loteamento, as vias de circulação serão classificadas pelo órgão técnico competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 70º - São responsabilidades do empreendedor:

I - a demarcação dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso público e dos limites das ZEPA´s e outras áreas de proteção ambiental, quando for o caso;

II – o fechamento, com cerca ou muro, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público, bem como das ZEPA´s e outras áreas de proteção ambiental de propriedade pública;

III – a implantação do sistema viário dotado de pavimentação e meio-fio, da sinalização estratigráfica nas principais vias de ligação do loteamento com o sistema viário existente, da infraestrutura básica e das praças;

IV – a manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, até a liberação total do parcelamento, nos termos do §2º, do art.71 desta Lei;

V – a implantação integral da eletrificação do loteamento;

VI – a implantação integral do sistema de abastecimento d`água, com saída para todos os lotes; e

VII – a implantação do saneamento do loteamento, com rede central de coleta interligada em cada lote, com saída para o esgotamento sanitário da COMPESA, onde houver, e em não havendo, a implantação de saneamento com instalação de fossão com toda a rede coletora interligada e compatível com a quantidade de lotes.

Art. 71º - Será exigida do loteador prestação de garantia, em favor do Município, do valor correspondente à execução das obras constantes do projeto de loteamento aprovado.

§1º - Caberá ao loteador optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I – moeda corrente, através de depósito bancário;
II - títulos da dívida pública;
III - fiança bancária; e
IV - vinculação a lotes no loteamento, feita mediante instrumento público.

§2º - Cumprido o cronograma de obras, a modalidade de garantia adotada poderá ser restituída, quando da liberação do loteamento pelo Poder Executivo Municipal, após a verificação da conclusão de toda a infraestrutura urbana básica, e o recebimento das obras pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§3º - A critério do órgão competente do Poder Executivo municipal, a garantia prevista no §1º deste artigo pode ser liberada parcialmente à medida em que as obras de urbanização forem executadas.

§ 4º No caso a que se refere o inciso IV do §1º deste artigo observar-se-á o seguinte:

I – ficarão vinculados à garantia no mínimo 1/3 (um terço) dos lotes do loteamento aprovado;

II – o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá indicar os lotes vinculados à garantia; e

III - o lote ao qual está vinculada a garantia não poderá ser alienado, edificado ou utilizado, sob pena de responsabilização civil e criminal do infrator.

§5º - As restrições constantes do inciso II, do §4º deste artigo deverão constar do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO III
DO DESMEMBRAMENTO PARA FINS URBANOS

Art. 72º - Será permitido o desmembramento para fins urbanos de gleba situada na Zona Urbana, desde que, cumulativamente:

I – sejam respeitadas as disposições do Capítulo I deste Título;
II – a gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis; e
III – a gleba tenha frente para via pública oficial.

Parágrafo único - É vedado o desmembramento do terreno que resulte na desconformidade da edificação existente com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos por esta Lei.

Art. 73º - O desmembramento só poderá ser efetuado com aprovação do Poder Público Municipal, podendo estar sujeito ao cumprimento de diretrizes urbanísticas e ambientais, aplicando-se, no que couber, o disposto no art.67 desta Lei.

Parágrafo único - As diretrizes poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas *non aedificandi* para futura implantação ou ampliação de sistema viário,bem como recusar o desmembramento, indicando o loteamento como condição para parcelamento da gleba.

Art. 74º - Os desmembramentos para fins urbanos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do terreno, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, observado o seguinte:

I - nos casos em que a área resultante da aplicação do percentual a ser transferido for inferior à área de 01 (um) lote mínimo da Zona em que o terreno estiver situado, os desmembramentos ficarão isentos da transferência;

II - nos casos em que a área resultante da aplicação do percentual a ser transferido for igual ou superior a 01 (uma) vez e inferior a 02 (duas) vezes a área do lote mínimo da Zona em que o terreno estiver situado, a transferência será obrigatoriamente cumprida mediante pagamento em espécie;

III - nos casos em que a área resultante da aplicação do percentual a ser transferido for igual ou superior a 02 (duas) vezes e inferior a 03 (três) vezes a área do lote mínimo da Zona em que o terreno estiver situado, será facultado ao proprietário cumprir a transferência mediante pagamento em espécie e/ou transferência de terreno; e

IV – nos casos em que a área resultante da aplicação do percentual a ser transferido for igual ou superior a 03 (três) vezes a área do lote mínimo da Zona em que o terreno estiver situado, será obrigatória a transferência de área de terreno.

§1°- O terreno a ser transferido não poderá ser menor que o lote mínimo da Zona em que estiver situado.

§2° - Aplica-se à área a ser transferida, no que couber, o disposto no art.66 desta Lei.

§3º - A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, em área aprovada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, sem prejuízo do disposto no §2º deste artigo.

§4º - Havendo interesse público e em conformidade com o planejamento viário do Município, a área objeto de transferência, poderá, a critério do órgão municipal competente, ser total ou parcialmente destinada a futura ampliação ou implantação de sistema viário.

§5º - Na hipótese do §4º deste artigo, a área transferida será considerada parte integrante do sistema viário existente.

§6º - O valor do pagamento em espécie será calculado de acordo com a pauta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI, aplicando-se os critérios definidos pelo Código Tributário Municipal em caso de parcelamento do valor a pagar.

§7º - Todos os processos de desmembramento protocolizados até a data de sanção desta lei serão analisados conforme a Lei Federal nº 6.766/79.

CAPÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS RURAIS

Art. 75º - Será admitido o parcelamento do solo para fins rurais, na Zona Urbana, na modalidade desmembramento, e na Zona Rural, nas modalidades loteamento e desmembramento, desde que, cumulativamente:

I – sejam respeitadas, no que couber, as disposições do Capítulo I deste Título;
II - a gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis; e
III - seja respeitada a fração mínima de parcelamento de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e demais disposições da legislação pertinente.

Parágrafo único - O desmembramento para fins rurais na Zona Urbana só será admitido em gleba que tenha frente para via pública oficial.

Art. 76º - A aprovação pelo Poder Executivo Municipal de parcelamento do solo para fins rurais fica sujeita ao cumprimento de diretrizes urbanísticas e ambientais, referentes, no mínimo, a sistema viário, reserva legal, áreas de preservação permanente e áreas *non aedificandi*.

Art. 77º - A largura mínima das vias de servidão dos parcelamentos do solo para fins rurais na Zona Rural é de 15m (quinze metros).

Parágrafo único - As vias coletoras vicinais e as vias de categoria superior poderão ser implantadas com largura mínima de 15m (quinze metros), desde que, nas glebas cortadas ou tangenciadas por essas vias, seja estabelecida uma faixa *non aedificandi* para futura implantação das mesmas.

TÍTULO IX
DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO

CAPÍTULO I
DO DESDOBRO

Art. 78º - Considera-se desdobro o fracionamento de lote resultante de parcelamento aprovado ou regularizado, para formação de novos lotes, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias já existentes.

Parágrafo único - O desdobro constitui-se em modificação de loteamento já aprovado na instância municipal, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

Art. 79º - Não poderão ser objeto de desdobro:

I - glebas ou terrenos que não tenham sido devidamente aprovados em processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
II - áreas remanescentes;
III - áreas resultantes de parcelamentos do solo para fins rurais; e
IV – terrenos resultantes de remembramento de gleba com lote ou com outra gleba.

Art. 80º - O desdobro deverá observar os seguintes critérios e parâmetros urbanísticos:

I – o lote resultante do desdobro não pode ter área inferior à área mínima de lote definida pelo Plano Diretor para a zona em que está situado;

II - os lotes resultantes do desdobro devem ter testada mínima de 12m (doze metros), respeitada a razão entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco); e

III - as áreas *non aedificandi* referidas nos incisos I, IV, V, VII, VIII, IX e X do art.14 desta Lei poderão ser incorporadas aos lotes resultantes do desdobro, desde que em cada um seja garantido o mínimo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área passível de ocupação.

Art. 81º - O desdobro poderá ser autorizado em lote que contenha ZEPA, desde que:

I – não promova sua degradação;

II – não gere prejuízo à preservação das características naturais, tais como vegetação, cursos d'água e relevo; e

III – seja garantido limite mínimo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área para ocupação em cada lote resultante do desdobro.

Parágrafo único - O desdobro envolvendo área localizada na Zona de Preservação Ambiental – ZEPA – nos termos da Lei nº12.651/12, fica condicionado à anuência do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

Art. 82º - O projeto de desdobro será aprovado unicamente pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único - Poderão ser emitidas diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Poder Executivo Municipal, como condição para aprovação de projeto de desdobro, de acordo com o disposto em regulamento.

Art. 83º - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do Decreto de aprovação do desdobro, o proprietário deverá providenciar o registro do mesmo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO II
DO REMEMBRAMENTO

Art. 84º - Considera-se remembramento a união de dois ou mais terrenos para formação de novo terreno com frente para via pública oficial já existente, sem abertura de novas vias nem o prolongamento das vias já existentes.

§1º - O remembramento de lotes constitui-se em modificação do loteamento já aprovado na instância municipal, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

§2º - O terreno resultante de qualquer remembramento que inclua gleba é considerado gleba, ficando sua ocupação e parcelamento futuros sujeitos às transferências dispostas nesta lei e demais normas aplicáveis.

Art. 85º - O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o remembramento de terrenos situados em zonas distintas, sem implicar alteração da delimitação das zonas.

Art. 86º - O projeto de remembramento será aprovado unicamente pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único - Poderão ser emitidas diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Poder Executivo Municipal, como condição para aprovação de projeto de remembramento, de acordo com o disposto em regulamento.

Art. 87º - Dentro de 180 (cento e oitenta) dias da publicação da aprovação do remembramento, o proprietário do terreno remembrado deverá providenciar o registro do remembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

TÍTULO X
DA COMISSÃO DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 88º - Fica criada a Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (CPOUS), de caráter deliberativo, composta de 6 (seis) membros titulares, assim discriminados:

I – 02 (dois) representantes do órgão municipal responsável pelo planejamento e gestão da política de desenvolvimento urbano, a saber:

a) 01 (um) representante do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, que desempenhará a função de Presidente; e

b) 01(um) representante do órgão municipal responsável pelo licenciamento de atividades.

II – 01 (um) representante do órgão municipal responsável pelo controle ambiental;

III – 01 (um) representante do órgão municipal responsável pelo transporte e trânsito;

IV – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento econômico; e

V – 01 (um) Vereador representante da Câmara Municipal.

§1º - Cada representante terá um suplente, ambos com mandato de 2 (dois) anos.

§2º - Será designado pelo Poder Executivo Municipal um assessor jurídico para acompanhamento dos processos submetidos à CPOUS.

Art. 89º - Compete à CPOUS:

I – definir a classificação, a localização admissível e as condições de instalação de atividades que não constem nominalmente inseridas na tabela da CNAE;

II – decidir sobre outras matérias de sua competência, nos termos desta Lei;

III – colaborar na aplicação e no cumprimento desta Lei e demais normas urbanísticas;

IV - decidir, como última instância do Poder Executivo Municipal, sobre recursos interpostos contra decisões relativas à aplicação das disposições desta Lei e de outras normas urbanísticas municipais, exceto no tocante à aplicação de penalidades;

V - decidir sobre casos omissos desta Lei e demais normas urbanísticas municipais;

VI - propor medidas para o aprimoramento da legislação urbanística do Município;

VII - solicitar aos órgãos da Administração Municipal informações relativas à aplicação da legislação urbanística; e

VIII - participar das Plenárias do Sistema de Gestão Urbana Participativa e da Conferência Municipal de Política Urbana, quando houver.

TÍTULO XI
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 90º - A ação ou a omissão que resulte em inobservância às disposições desta Lei constitui infração, em relação à qual caberá penalidade, considerando o grau de comprometimento à segurança, ao meio ambiente, à paisagem urbana, ao patrimônio, ao trânsito e ao interesse público.

Art. 91º - Será considerado infrator e incorrerá nas penas previstas nesta Lei todo aquele que cometer, mandar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a praticar infração, a saber:

I - o proprietário do imóvel ou seu possuidor, quando for o caso;
II - o responsável pela construção;
III – o responsável legal por atividade econômica; e
IV – o responsável pelo parcelamento do solo.

§1º - Poderá ser aplicada penalidade a mais de um infrator quando for verificada a co-responsabilidade pelo cometimento de infração prevista nesta Lei.

§2º - Responderá solidariamente com o infrator:

I - aquele que, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar;

II - aquele que, de qualquer forma, ainda que por mera omissão, impedir, por si mesmo ou por outrem, a fiscalização regular por parte das autoridades competentes.

§3º - Sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas, o Poder Executivo poderá apresentar denúncia ao CREA, em caso de demonstração de incapacidade técnica ou inidoneidade moral do profissional infrator.

Art. 92º - A infração às disposições desta Lei implicará a aplicação, cumulativamente ou não, das seguintes penalidades:

I – multa;
II – embargo;
III – interdição;
IV – apreensão de bens, máquinas e equipamentos;
V– cassação de licença; e
VI – demolição.

§1º - As penalidades e o valor das multas correspondentes a cada infração estão estabelecidos no Anexo III desta Lei.

§2º - Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as penalidades pertinentes.

§3º - A aplicação das penalidades previstas neste artigo não isenta o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

§4º - A aplicação das penalidades previstas neste artigo não prejudica:

I – o reconhecimento e consequente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal; e

II – a adoção de medidas judiciais cabíveis.

Art. 93º - Para fins do disposto nesta Lei, os prazos serão computados em dias corridos, não se interrompendo nos feriados e nos dias em que o órgão competente não funcionar.

§1º - Salvo disposição em contrário, computar-se-ão os prazos excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

§2º - Será prorrogado o prazo até o primeiro dia útil, se o vencimento cair em feriado ou em dia em que, extraordinariamente, não houver expediente no órgão competente, no horário regular.

Art. 94º - Persistindo a irregularidade depois de decorrido o prazo para sua correção, extingue-se, independentemente de declaração da autoridade competente, o direito do infrator evitar a penalidade, salvo se provar que não realizou a correção por justa causa.

§1º - Reputa-se justa causa o evento imprevisto, alheio à vontade do infrator, e que o impediu de praticar a correção.

§2º - Verificada a justa causa, o titular do setor a que estiver afeta a fiscalização restituirá o prazo ao infrator.

CAPÍTULO II
DA APLICAÇÃO DAS PENALIDADES

Art. 95º - O processo administrativo de imposição das sanções estipuladas neste Capítulo deve ser precedido de Notificação, por escrito, por meio da qual dar-se-á conhecimento à parte ou interessado de providência ou medida que lhe caiba realizar, no prazo estabelecido nesta Lei ou em seu regulamento, para regularizar a situação.

§1º - Mediante requerimento devidamente justificado pelo notificado, o órgão municipal competente poderá prorrogar o prazo fixado na notificação, uma vez e por igual período.

§2º - O modelo da Notificação será definido em regulamento.

Art. 96º - Decorrido o prazo fixado na Notificação sem que o notificado tenha tomado as providências para sanar as irregularidades apontadas, será lavrado o Auto de Infração, mediante o qual a autoridade fiscal apura e registra a violação das disposições desta Lei, obedecendo a modelo definido em regulamento.

Parágrafo único - O Auto de Infração deverá conter, no mínimo:

I - os dispositivos violados;
II - as penalidades aplicáveis às infrações cometidas;
III - os valores das multas;
IV - as informações necessárias à produção de defesa;
V - os prazos para execução das providências cabíveis ou para justificativas;
VI - a data da autuação; e
VII - a assinatura do autuado ou testemunha.

Art. 97º - Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, será cobrada a multa pelo órgão competente.

§1º - O infrator que concordar com a penalidade imposta, renunciando, por escrito, ao direito de defesa, poderá requerer desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor da multa, desde que a pague no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento do Auto de Infração.

§2º - A persistência da irregularidade após cada 30 (trinta) dias de aplicação da primeira multa fica sujeita a nova multa de mesmo valor.

§3º - A multa será inscrita em dívida ativa e encaminhada para a Procuradoria da Fazenda Municipal providenciar a execução fiscal, com as cominações legais, se o infrator não a satisfizer no prazo legal.

Art. 98º - Estarão sujeitas a embargo, sem prejuízo de multa, as obras executadas em desacordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos por esta Lei e pelo Plano Diretor Municipal.

§1º - O embargo consiste no ato de polícia administrativa de interrupção da execução da obra e/ou serviço, em caráter liminar e provisório.

§2º - O auto de embargo é o documento que determina a paralisação imediata da obra, devendo conter, no mínimo:

I - os fundamentos jurídicos,
II - referência ao auto de infração original,
III - as providências necessárias à regularização,
IV - as informações necessárias à produção de defesa,
V - as penalidades aplicáveis em caso de não cumprimento do embargo,
VI - a data da autuação; e
VII - a assinatura do autuado ou testemunha.

§3º - Durante o prazo em que vigorar o embargo, somente poderão ser executadas as obras necessárias à garantia da segurança da edificação ou dos imóveis vizinhos, devidamente autorizadas pelo Poder Executivo.

§4º - O levantamento do embargo somente será concedido quando forem eliminadas as causas que o determinaram, estando cumpridas todas as exigências que se relacionarem com a obra ou instalação embargada, e pagas todas as multas pertinentes.

Art. 99º - A persistência da irregularidade após 60 (sessenta) dias de embargo da obra implicará multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor da primeira multa.

Art. 100º - Estarão sujeitas a interdição, sem prejuízo de multa, as obras e atividades em desacordo com as disposições desta Lei.

§1º - A interdição consiste no ato administrativo coercitivo, com apoio de força policial, para interrupção de atividade, obra e/ou serviço, nos casos em que as medidas de autuação não se fizerem suficientes para o cumprimento das disposições previstas em lei.

§2º - Compete ao titular do setor a que estiver afeta a fiscalização, em conjunto com o Secretário Municipal a que estiver subordinado, determinar a interdição de obra ou estabelecimento.

§3º - A desinterdição somente se dará mediante liberação determinada pelo Secretário Municipal de que trata o §2º deste artigo, quando forem eliminadas as causas que determinaram a interdição, estando cumpridas todas as exigências que se relacionarem com a obra ou instalação interditada e pagas todas as multas pertinentes.

Art. 101º - O não cumprimento ao embargo e/ou à interdição caracteriza infração continuada, cabendo a aplicação de multas diárias no valor equivalente a 1/10 (um décimo) do valor da primeira multa, sem prejuízo das providências administrativas ou judiciais cabíveis.

Parágrafo único - Não caberá multa se o infrator estiver executando apenas o trabalho necessário à correção de irregularidade causadora do embargo ou da interdição.

Art. 102º - A apreensão consiste na tomada de bens, máquinas, aparelhos e equipamentos, com o objetivo de interromper a prática da infração ou servir como prova material da mesma.

§1º - Na apreensão lavrar-se-á o Auto de Apreensão, que conterá, no mínimo:

I - a descrição da coisa apreendida;
II - a referência ao Auto de Infração original;
III – a identificação do órgão a que o infrator deverá dirigir-se para tomar as providências pertinentes;
IV - a data da autuação; e
V - a assinatura do autuado ou testemunha.

§2º - Os bens, máquinas, aparelhos e equipamentos apreendidos serão, a critério do órgão competente, recolhidos aos depósitos da Prefeitura Municipal ou depositados sob responsabilidade de terceiros ou ainda, do próprio detentor, observadas as formalidades legais.
§3º - Não havendo impedimento consubstanciado em legislação específica, a devolução dos bens, máquinas, aparelhos e equipamentos apreendidos só se fará à vista de comprovante:
I – de pagamento de multas que tiverem sido aplicadas;
II – de indenização à Prefeitura pelas despesas que tiverem sido feitas com sua apreensão, transporte e depósito.

§4º - No caso de não ter sido reclamada e retirada dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura do Auto de Apreensão, a coisa apreendida será levada a leilão público, na forma da legislação específica, sendo a importância apurada aplicada na quitação das multas e das despesas feitas pelo Poder Público e devolvendo-se ao proprietário o saldo, se houver, cujo prazo de retirada prescreverá em cinco anos, findo o qual será incorporado ao erário municipal.

§5º - Quando o custo para realização do leilão a que se refere o §4º deste artigo for superior ao do bem apreendido, este poderá ser incorporado ao patrimônio público municipal.

Art. 103º - A penalidade de cassação do documento de licenciamento será aplicada nos casos de funcionamento de atividade em desacordo com o alvará de Licença de Localização e Funcionamento existente, se após 30 (trinta) dias da autuação, persistir a irregularidade.

Art. 104º - As penalidades previstas neste Título serão aplicadas pelo órgão fiscalizador competente do Poder Executivo Municipal, cabendo recurso às instâncias instituídas especialmente com esta finalidade, na forma de comissão ou junta, permanente ou temporária, nos termos da legislação específica.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 105º - Em caso de perigo de dano irreparável ou de difícil reparação e em situações de risco, serão reduzidos ou anulados os prazos das notificações, devendo ser aplicadas todas as sanções cabíveis, ainda que concomitantes, de modo a interromper a prática da infração.

Art. 106º - O infrator será notificado ou autuado por edital, publicado no Diário Oficial do Município ou em veículo de grande circulação, quando:

I – estiver em local incerto, não sabido ou de difícil acesso; e
II – por duas vezes não for encontrado em dias distintos.

§1º - O edital conterá as informações previstas no documento de origem.

§2º - Também se considera de difícil acesso qualquer localidade fora deste Município.

Parágrafo único - Caso a autuação se dê por edital, os prazos estabelecidos nos autos e o prazo para defesa serão contados a partir da data de publicação do edital.

Art. 107º - Na recusa ou impossibilidade de o infrator assinar a Notificação, o Auto de Infração, o Auto de Embargo, o Auto de Interdição ou o Auto de Apreensão, tal fato será consignado no mesmo pela autoridade que o lavrou.

Parágrafo único - A recusa ou impossibilidade não desobriga nem isenta o infrator de cumprir as penalidades impostas pelo documento lavrado.

Art. 108º - Aplicam-se aos créditos de natureza não tributária a que se refere este Capítulo as seguintes regras quanto à cobrança, suspensão, extinção e prescrição:

I – a cobrança do crédito far-se-á mediante processo administrativo ou judicial, devendo o pagamento ser realizado em rede bancária autorizada;
II – suspendem a exigibilidade do crédito:

a) as reclamações e os recursos, nos termos das leis reguladoras do processo administrativo;
b) a decisão judicial que determine a suspensão; e
c) o parcelamento, na forma e nas condições estabelecidas em regulamento.

III – a extinção do crédito far-se-á:

a) pelo pagamento integral do mesmo em moeda corrente; e
b) pela remissão, atendendo aos critérios definidos em lei.

IV – a ação para cobrança do crédito prescreve em 5 (cinco) anos contados:

a) da data de lavratura do auto de infração ou da notificação válida; e
b) da data em que se tornar definitiva a decisão que houver anulado, por vício formal, a penalidade anteriormente aplicada.

§1° - O crédito vencido poderá ser pago em até 06 (seis) vezes, desde que a primeira parcela seja de 30% (trinta por cento) do valor total e que nenhuma parcela seja inferior a R$500,00 (quinhentos reais).

§2° - O pedido de parcelamento do crédito implica confissão irretratável quanto à regularidade do crédito constituído e expressa renúncia ou desistência de qualquer procedimento administrativo ou judicial que tenha como objetivo a desconstituição do crédito objeto do parcelamento.

§3° - Quando indevido o pagamento efetuado, o sujeito passivo tem direito a restituição total ou parcial do crédito, devidamente corrigido, seja qual for a modalidade do seu pagamento.

Art. 109º - Os prazos não fixados neste Capítulo e os demais procedimentos e critérios para aplicação das penalidades e reajuste anual dos valores das multas serão definidos em regulamento.

Art. 110º - Os infratores, cuja multa seja inscrita em dívida ativa, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Município, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, receber ou manter autorizações, permissões ou licenças, ou transacionar a qualquer título com a Administração Municipal.

Art. 111º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e será regulamentada no prazo de 180 (sessenta) dias.

Gabinete do Prefeito, em 17 de setembro de 2013.

Thiago Lucena Nunes
Prefeito Municipal

ANEXO I
GLOSSÁRIO

Afastamento frontal: é a distância entre a edificação e a divisa frontal do terreno.
Afastamento lateral e fundo: são as distâncias entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, respectivamente.
Afastamento mínimo: é distância mínima permitida por lei entre a edificação e as divisas frontal, lateral e de fundos do terreno.
Alinhamento:é o limite entre o lote ou terreno e o logradouro público.
Altura máxima da edificação na divisa: nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos, exetuando-se muros de divisa e platibandas com no máximo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.
Alvará a título precário: é o alvará concedido de forma provisória - Alvará provisório, o qual deverá ser substituído pelo Alvará definitivo.
Área Construída Líquida: é a área equivalente à área construída total subtraídas as áreas referentes à certas partes da edificação, conforme permitido por legislação municipal vigente.
Brise: é um elemento arquitetônico cuja função é proteger uma determinada área edificada da incidência de sol. Também conhecido como brise-soleil - uma expressão francesa cuja tradução literal seria quebra-sol.
Direito de vizinhança: é o direito relativo ao "uso nocivo da propriedade", tal qual a passagem forçada, os limites entre prédios, o direito de construir e direito de tapagem. Isto é, trata-se de um conjunto de normas que têm por fim harmonizar os conflitos de concorrência entre proprietários e vizinhos, respeitando o convívio social.
Edificação: é a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana.
Estudo de impacto de vizinhança - EIV: documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Impacto ambiental: trata-se de qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e o equilíbrio do seu ecossistema, causada por determinado empreendimento ou atividade, que afetem a biota; a qualidade dos recursos naturais ou dos patrimônios cultural, artístico, histórico, paisagístico ou arqueológico; as condições estéticas, paisagísticas e sanitárias; as atividades sociais e econômicas, a saúde, a segurança e o bem estar da vizinhança.
Impacto na infra-estrutura urbana: trata-se de demanda estrutural causada por empreendimentos ou atividades, que superem a capacidade das concessionárias nos abastecimentos de energia, água, telefonia, esgotamento sanitário ou pluvial bem como superem a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos.
Impacto no sistema viário: trata-se de interferências causadas nas vias públicas por empreendimentos ou atividades que atraem ou produzem grande número de viagens e/ou trânsito intenso, gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato, requerendo análise especial.

Lindeiro: que está na divisa, confrontante.

Logradouro público: trata-se de toda superfície destinada ao trânsito público.

Medidas compatibilizadoras: são medidas destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, aos serviços públicos, à infraestrutura e ao sistema viário.

Medidas compensatórias: são medidas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

Medidas mitigadoras: são medidas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC: também conhecida como "solo criado", refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Pavimento: espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Para os efeitos desta Lei, não são considerados pavimentos: o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquinas e a caixa de circulação vertical.

Pilotis - pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

Pista de acumulação interna: é a área situada internamente ao imóvel, destinada a parada de veículos pelo tempo necessário para o encaminhamento deste ao estacionamento em local apropriado.

Potencial Construtivo: é a Área Construída Líquida máxima permitida para determinado terreno.

Quota de terreno por unidade habitacional: é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das edificações de uso misto.

Servidão: é a passagem permitida através do terreno ou propriedade de outros, a qual foi outorgada por quem loteou originalmente o terreno ou combinada entre as partes.

Subsolo:
a) terrenos em aclive: espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte;
b) terrenos planos ou em declive: espaço da edificação que atenda, pelo menos, a uma das seguintes condições:
1 - o piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento;
2 - a laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.

Taxa de ocupação - TO: é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Taxa de permeabilidade - TP: é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

Testada do imóvel: é a parte do imóvel lindeira à via pública.
Uso Residencial Multifamiliar: é a edificação destinada a abrigar várias famílias.

Uso Residencial Unifamiliar: é a edificação destinada a abrigar apenas uma única família.

Vaga presa: é aquela vaga de estacionamento que depende de seu vizinho de garagem para que possa ser acessada.

Zonas: são as partes do território do Município consideradas homogêneas quanto aos aspectos ambientais e urbanísticos relevantes.

ANEXO II

MAPA DE ZONAS

81 3744.1103
gabineteagrestina@gmail.com
Prefeitura Municipal de Agrestina
CNPJ: 10.091.494/0001-10
Rua Capitão Manoel Matulino, 21
Centro, Agrestina, Pernambuco, CEP 55495 000

ANEXO III

TABELA DE MULTAS POR NÃO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DESTA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

INFRAÇÃO	VALOR EM U.F.M	BASE DE CÁLCULO
1- Pela não apresentação de documento que comprove o licenciamento da obra ou serviço em execução.	10,00	unidade
2- Pela inexistência de Comunicação, ou pelo desvirtuamento da Comunicação apresentada, em caso de execução de:	-	-
I - Restauro em edificação tombada	1,00	m^2
II - Reparos externos em edificação com mais de 02 (dois) Andares	20,00	Unidade
III – Reparos externos em fachadas situadas no alinhamento	1,00	m
IV – Pequenas reformas	1,00	m^2
a) em residência com até 80,00m^2	0,40	
b) em residência com mais de 80,00m^2 ou em edificação não Residencial	0,60	
V – Obras emergenciais		m^2
a) em residência com até 80,00m^2	0,40	
b) em residência com mais de 80,00m^2 ou em edificação não residencial	0,60	
VI – Muros e gradis nas divisas do lote	0,40	m
VII – Serviços que objetivam a suspensão de embargo de obra licenciada		m^2
a) em residência com até 80,00m^2	1,60	
b) em residência com mais de 80,00m^2 ou em edificação não residencial	2,40	
3 – Pela execução de obra licenciada sem apresentação de Comunicação para efeito de comprovação da validade do Alvará de Execução	10,00	unidade
4 – Pela implantação de mobiliário sem Comunicação prévia ou em desacordo com a Comunicação	10,00	Unidade
5 – Pelo prosseguimento de obra ou serviço sem assunção de novo dirigente técnico, em virtude de afastamento do dirigente anterior		m^2
I – Em residência com até 80,00m^2	1,60	
II – Em residência com mais de 80,00m^2 ou em edificação não Residencial	2,40	
6 – Pela inexistência de Alvará de Autorização ou pelo desvirtuamento da licença concedida, em caso de:		
I – Implantação e/ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório	20,00	Unidade
II – Implantação e/ou utilização de canteiro de obras em imóveis distinto daquele onde se desenvolve a obra	20,00	Unidade
III – Implantação e/ou utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel	10,00	Unidade
IV – Avanço de tapume sobre parte do passeio público	1,00	Unidade m
V – Utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso do pretendido	20,00	Unidade
VI - Transporte de terra ou entulho	3,00	Viagem
7 - Pela inexistência de Alvará de Execução, ou pelo desvirtuamento da licença concedida, em caso de execução de:		

I - Movimento de Terra	0,04	m^2
II - Muro de arrimo	0,50	m
III - Edificação nova	1,00	m^2
IV - Demolição total	0,012	m^2
V - Reforma	1,00	m^2
VI - Reconstrução	1,00	m^2
VII - Instalação de equipamentos	3,00	Unidade
VIII - Sistema de Segurança	0,05	m^2
8 - Pelo funcionamento de equipamento sem o devido Alvará de Funcionamento de Equipamentos	6,00	Unidade
9 – Pela utilização de edificação sem o devido Certificado de Conclusão	1,50	m^2
10 – Pela utilização de edificação para uso diverso do licenciado	2,00	m^2

ANEXO IV

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONA	CUt Mínima	CUt Básica	CUt Máxima	TO	SN	Gb
ZEIS	0,4	1	1	70%	30%	3m
ZPH	0,5	1	1	85%	15%	4m
ZEPA	0,15	0,3	0,3	15%	85%	4m
ZEC	0,5	1	1	70%	30%	5m
ZUP 01	0,5	1,5	1,5	70%	30%	6m
ZUP 02	0,3	2	2	60%	40%	9m
ZOP 01	0,3	2	2	60%	40%	12m
ZOP 02	0,3	1,5	3	60%	40%	15m

Prefeitura de Agrestina
Novos Tempos

ESTADO DE PERNAMBUCO

última votação
REJEITADO
FM 27/09/2013
Votaçao 5 x 4
Presidente
CÂMARA DE VEREADORES AGRESTINA - PE
José Pedro da Silva
Vereador Presidente

Agrestina, 17 de setembro de 2013.

Protocolo Central
Câmara Municipal de Agrestina
18/09/13 nº 452

Oficio GP nº. 389/2013.

Ref. Projeto de Lei Municipal.
Assunto: Encaminha Projeto de Lei Municipal nº. 021 de 17 de setembro 2013.

Senhor Presidente,
Nobres Vereadores,

O Prefeito do Município de Agrestina, Estado de Pernambuco, no uso das suas atribuições legais que lhe são conferidas pelo art. 53º, inciso III, da Lei Orgânica Municipal, encaminha o Projeto de Lei Municipal nº. 021/2013 de 17 de setembro de 2013, para submeter à discussão e votação do Poder Legislativo, disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no município de Agrestina e da outras providencias, em Regime de **URGÊNCIA**, convocando extraordinariamente para apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei.

Aproveito a oportunidade renovo votos de estima e consideração, colocando-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos.

Atenciosamente,

Thiago Lucena Nunes
Prefeito

Ilmo. Senhor
José Pedro da Silva
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores.
Agrestina – PE

CÂMARA DE VEREADORES AGRESTINA - PE
Recebido
Em 18/09/13
Mª José M. Bezerra da Silva
Sec. Administrativo
Mat. 002

Única Votação

APROVADO
EM: 23/09/2013
Votação 5 X 0
Presidente

REQUERIMENTO Nº 118 /2013

Requeiro ao Plenário desta Câmara Municipal de Agrestina, Estado de Pernambuco, com fundamento no artigo 74, § 1º do Regimento Interno, que sejam dispensados os pareceres das Comissões nos **Projetos de Leis nº 020/2013 e 021/2130**, que dispõem sobre a edição da planta genérica de valores, regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, base de cálculo do imposto predial e territorial urbano – IPTU, e que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no município de Agrestina, em face do pedido de Regime de **URGÊNCIA SIMPLES**.

Agrestina, 23 de setembro de 2013.

Marciano Lopes dos S. Neto.

Marciano Lopes dos Santos Neto
VERADOR

CÂMARA DE VEREADORES
Recebido
Em 23/09/13
Mª José M. Bezerra
Sec. Administrativo
Mat. 002
AGRESTINA - PE.

Prefeitura de Agrestina
Novos Tempos

MUNICÍPIO APROVADO unicef

ESTADO DE PERNAMBUCO

Agrestina (PE), 18 de setembro de 2013.

MENSAGEM DO PROJETO DE LEI Nº 021/2013

Senhor Presidente da Câmara de Vereadores,

Senhora Vereadora e Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando para o criterioso exame desse Augusto Poder Legislativo Municipal o Projeto de Lei nº 021/2013, que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no município de Agrestina, e dá outras providências

Nobres Parlamentares, o presente projeto de lei é de importância ímpar e merece ser apreciado em caráter de urgência por esta edilidade, haja vista que desde a aprovação do Plano Diretor Municipal deveria o presente projeto ter sido apresentado, estabelecendo parâmetros administrativos para o parcelamento, ocupação e uso do solo urbano, possibilitando o crescimento ordenado de nossa cidade.

Desta festa, após mais de 10 (dez) anos de atraso e como reflexo lógico da preocupação desta Gestão Municipal para com o desenvolvimento de Agrestina em médio e longo prazo, notadamente

CÂMARA DE VEREADORES
Recebido
Em 18/09/13
Mª José M. Bezerra
Sec. Administrativo
Mat. 002
AGRESTINA - PE

em razão de sua pujança e destaque regional, encaminha para apreciação deste parlamento o projeto de lei que sucintamente explicamos, e postulamos o empenho de Vossas Excelências no sentido de apreciar e aprovar a proposta legislativa que ora submetemos.

Sem mais para o momento, apresentamos votos de consideração e estima.

Cordialmente;

Thiago Lucena Nunes

Prefeito

CÂMARA DE VEREADORES
Recebido
Em 18/09/23
Mª José M. Bezerra
Sec. Administrativo
Mat. 002
AGRESTINA - PE