Lei nº: 2.083, de 08 de maio de 2023.

Altera a Lei nº. 2.001, de 12 de setembro de 2022, revoga o artigo 12 da Lei nº. 1.185, estabelece a forma de cálculo da outorga onerosa, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam alterados os artigos 8 ao 10, o artigo 41 e os artigos 57 ao 70, da Lei nº. 2.001, de 12 de setembro de 2022, que passam a vigorar com as seguintes redações:

DA ZONA ESPECIAL PRIORITÁRIA PARA O DESENVOLVIMENTO (ZEPD)

Art. 8 - A Zona Especial Prioritária para o Desenvolvimento (ZEPD) é localizada na confluência de importantes vias municipais e estaduais, delimitada a norte pela rodovia CE-010 e pela Estrada do Fio, a oeste pela rodovia CE-040, a sul pela Avenida Eusébio de Queirós e a leste pela rodovia CE-040 e pela rua Santa Cecília.

Art. 9 - Os objetivos urbanísticos específicos da ZEPD são:

I. Funcionar como centro econômico de referência para o município, visando ao incremento de negócios e empregos especializados e de variados níveis de renda, relacionados às principais atividades econômicas do município; e

II. Induzir o uso otimizado da infraestrutura viária circundante, favorecendo a implantação de empreendimentos de usos mistos, comerciais, de serviços e institucionais de maior relevância.

Art. 10 - Na ZEPD serão permitidos os seguintes usos:

I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
II. Uso comercial e de serviços;

2

III. Uso misto;
IV. Uso industrial (desde que não tenham alto impacto, à critério do órgão competente);
V. Uso institucional; e
VI. Uso associado a áreas livres.

DO LOTEAMENTO

Art. 41 - A percentagem máxima de áreas públicas doadas será destinada na seguinte proporção:

I. Sistema viário: 15% (quinze por cento);
II. Áreas livres: 15% (vinte por cento);
III. Áreas institucionais: 5% (cinco por cento);
IV. Fundo de terras: 5% (cinco por cento).

Parágrafo único. A variação de áreas públicas a serem doadas será calculada de forma proporcional ao porte do loteamento, conforme tabela em anexo.

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 57 - Nos processos de parcelamento de solo, dentre eles o desmembramento, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos, restrições à construção de muros e outras incidentes sobre os terrenos cujas áreas sejam superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou ainda que possuam qualquer de suas laterais superiores a 250m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. Os desmembramentos não demandarão obrigatoriamente a doação de áreas públicas para sistema viário e áreas livres, sendo exigida, porém, a doação de 5% (cinco por cento) de Área Institucional e 5% (cinco por cento) de Fundo de Terras.

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 58 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, deverá o interessado apresentar requerimento ao órgão municipal competente, acompanhado de certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I. A indicação das vias existentes próximas;
II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
III. A indicação em planta da situação atual do imóvel e da situação pretendida, com as respectivas dimensões;
IV. Memorial descritivo da situação atual e da situação pretendida.

Parágrafo único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas nos projetos para o loteamento.

DOS EMPREENDIMENTOS

Art. 59 - São empreendimentos toda e qualquer obra ou atividade, pública ou privada, que implique na instalação, construção, ampliação ou modificação de edificações, lotes ou glebas, bem como aqueles que ocasione a divisão ou subdivisão de terrenos, ocasionando por isto alteração na capacidade da infraestrutura urbana existente ou projetada, bem como que impactem na necessidade de adequação da infraestrutura existente e/ou projetada.

Art. 60 - Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos, restrições à construção de muros e outras, sobre os projetos de empreendimentos dos quais a implantação ocorra em terreno, sujeito ou não ao parcelamento e sendo ou não do mesmo proprietário, sobre os terrenos cujas áreas sejam iguais ou superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), que possuam qualquer de suas laterais superiores a 250m (duzentos e cinquenta metros) ou que possua área construída igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 61 - Caso seja constatada uma concentração excessiva de empreendimentos contíguos em um determinado terreno do município, nos termos do artigo anterior, o órgão licenciador poderá negar a licença a novos empreendimentos, desde que fundamente sua decisão pela incompatibilidade destes à acessibilidade e/ou infraestrutura local, exigindo a instituição de vias no terreno, bem como outras intervenções e medidas mitigadoras dos impactos causados por esses empreendimentos.

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 62 - A instituição de condomínios, horizontais ou verticais, autorizados pelo Município, será procedida nas formas previstas na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e nesta Lei, compreendendo as espécies:

I. Condomínio Edilício, horizontal e vertical;
II. Condomínio de Lotes; e
III. Condomínio Urbano Simples;

Art. 63 - Na implantação de todos os tipos de condomínio previstos no artigo anterior é obrigatória a instalação, quando necessária, dos seguintes elementos de infraestrutura urbana:

I. Redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;
II. Redes e equipamentos para o fornecimento de energia elétrica e iluminação das vias externas dos condomínios;
III. Redes e equipamentos para coleta e escoamento adequado de águas pluviais;
IV. Redes e equipamentos para coleta, tratamento e disposição adequados de esgotos sanitários, interligados à rede pública;
V. Obras de pavimentação viária nas vias de acesso ao condomínio.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados pelo Poder Público Municipal, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 64 - Quando os terrenos nos quais se pretenda realizar a implantação de condomínios não forem servidos por infraestrutura de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e energia elétrica pelas concessionárias de serviço público, tais serviços serão implantados pelo incorporador e mantidos pelos condôminos.

Art. 65 - Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos, restrições à construção de muros e outras, sobre os projetos de empreendimentos dos quais a implantação ocorra em terreno, sujeito ou não ao parcelamento e sendo ou não do mesmo proprietário, sobre os terrenos cujas áreas sejam iguais ou superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou ainda que possuam qualquer de suas laterais superiores a 250m (duzentos e cinquenta metros) ou que possua área construída igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo Primeiro - Os Condomínios não demandarão doação de áreas públicas para sistema viário e áreas livres, sendo exigida, porém, a doação de 5% (cinco por cento) de Área Institucional e 5%(cinco por cento) de Fundo de Terras.

Parágrafo Segundo – Os Condomínios Urbanos Simples, assim entendidos como um acréscimo horizontal de casas ou cômodos existentes no mesmo imóvel, serão isentos das doações previstas no parágrafo anterior.

DOS PROJETOS ESPECIAIS

Art. 66 - Serão considerados Projetos Especiais os empreendimentos que atendam a pelo menos uma das seguintes características:

I. Demandarem terreno com área maior que 15.000m² (quinze mil metros quadrados) e/ou com qualquer das laterais superior a 250m (duzentos e cinquenta metros);
II. Apresentarem, a princípio, incompatibilidade com os objetivos e diretrizes da Zona de Uso do Solo e/ou da Zona de Adensamento onde se pretende implantá-los;

III. Possam gerar impactos de volume de tráfego e estacionamento sobre o sistema viário local, sendo configurados como Polos Geradores de Viagens (PGVs);
IV. Demandarem grandes áreas de desmatamento ou que possam causar alto impacto ambiental;
V. Abrigarem atividades que geram impactos negativos ao bem-estar e saúde da comunidade de seu entorno, relacionados a aspectos sanitários, ambientais e/ou de segurança;
VI. Possuam área construída igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art. 67 - A classificação de um empreendimento como Projeto Especial ficará a cargo da Autarquia Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (AMMA), mediante a emissão de parecer técnico indicando as condições necessárias para sua viabilização, podendo, em casos especiais para maior aprofundamento do tema, requerer a participação de consultoria especializada para a emissão do parecer.

Art. 68 - Quando na análise preliminar realizada pela AMMA for identificado que o empreendimento se caracteriza como Polo Gerador de Viagens (PGV), a AMMA poderá exigir do empreendedor a elaboração do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito (RIST), submetido à Autarquia Municipal de Trânsito, para análise e aprovação.

Art. 69 - A AMMA, na análise do Projeto Especial, apreciará a alteração dos parâmetros urbanos de ocupação, das condicionantes para o parcelamento do solo e da adequação das atividades definidos nesta Lei, considerando as seguintes circunstâncias:

I. Se o referido imóvel se encontra localizado em corredores de tráfego, onde fique demonstrada a interferência com o fluxo determinante da função da via;
II. Se o referido imóvel se encontra localizado em Zonas onde a atividade possa descaracterizá-las ou trazer danos ao meio ambiente;

Rua Edmilson Pinheiro, 150, Autódromo, Eusébio - Ceará, 61760-000 | 85 3924-6780
www.eusebio.ce.gov.br | prefeitura@eusebio.ce.gov.br

III. Estar o imóvel localizado nas proximidades de cruzamentos de importância viária, ou em pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas existentes ou previstas para o local;

IV. Com relação a ampliações em edificações existentes, cujas atividades possam vir comprometer a ocupação circunvizinha ou ocasionar um fluxo de veículos incompatível com a capacidade viária da Zona onde a edificação esteja inserida;

V. Quando o imóvel estiver localizado nas áreas de influência de monumentos, edificações, sítios ou parques tombados pelo patrimônio federal, estadual ou municipal.

Art. 70 - A Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos, doações de áreas públicas, restrições à construção de muros e outras, sobre os considerados Projetos Especiais na forma deste capítulo.

Art. 2º Fica revogado o artigo 12 da Lei 1.185, de 08 de outubro de 2013.

Art. 3º. Nos procedimentos, em que couber a Outorga Onerosa, esta deverá ser calculada proporcionalmente ao percentual de uso do limite ou vedação estabelecido na Lei, sendo definida mediante avaliação individualizada de caso específico, considerando a regularidade da intervenção quanto ao pedido prévio de alvará, a região onde se localiza, o porte do empreendimento e os impactos legal, local e regional, à critério da AMMA.

Art. 4º. Nos procedimentos, enquadrados nesta Lei, em que seja determinada a abertura de vias, sejam públicas oficiais ou servidões, o traçado definido seguirá o fluxo e enquadramento da malha viária existente e/ou projetada para o local, de modo que seja compatível com a necessária fluidez de trânsito e acessibilidade do Município de Eusébio.

Parágrafo único. As vias, assim como os eventuais recuos impostos, atenderão atender aos parâmetros urbanísticos da malha viária local, existente ou projetada, incluindo a largura mínima da caixa, calçadas e demais equipamentos existentes, ou previstos, tais como ciclovias e meio fio.

Art. 5º. Em qualquer dos casos de uso do solo, sejam empreendimentos ou parcelamentos de solo, e construções de qualquer natureza e modalidade, não serão permitidos caso invadam os recuos obrigatórios de frente para as vias, existentes ou projetadas, devendo estes espaços serem preservados e destinados para eventuais ampliações da malha viária nos termos da Lei.

Parágrafo único. Não havendo previsão definida de ampliação da malha viária, nem em curto ou médio prazo, poderá, excepcionalmente, a AMMA licenciar, em caráter precário, alguns tipos de equipamentos de menor impacto e passíveis de demolição sem prejuízo das áreas privativas de habitação, sendo que neste caso, deverá o empreendedor declarar expressamente a sua anuência com a remoção das benfeitorias, a qualquer tempo, mediante determinação do Poder Público, abdicando ainda expressamente da indenização quanto a estas benfeitorias em caso de desapropriação.

Art. 6º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 08 de maio de 2023.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

ANEXO ÚNICO DA LEI Nº: 2.083, DE 08 DE MAIO DE 2023.

PARCELAS MÍNIMAS PARA DOAÇÕES DE ÁREAS DE USO PÚBLICO

Área da gleba (m²)	Parcelas mínimas a serem doadas (%)				
	Sistema viário	Áreas livres	Área institucional	Fundo de terras	Total
Até 5.000	10	–	–	–	**10**
5.001 – 10.000	10	5	5	5	**25**
10.001 – 15.000	15	10	5	5	**35**
Acima de 15.000	15	15	5	5	**40**

*** Em qualquer das modalidades de parcelamento de solo, as áreas destinadas ao sistema viário e áreas livres (verdes), serão obrigatoriamente doadas dentro da área do terreno objeto do parcelamento.**

**** Em qualquer das modalidades de parcelamento de solo, as áreas institucional e o fundo de terra serão preferencialmente doadas dentro da área do terreno do imóvel objeto do parcelamento, exceto nos casos em que, nos termos do artigo 45 da Lei 2.001 de 12 de setembro de 2022, for autorizada a adoção das alternativas permitidas em Lei.**