Rua Agostinho Nunes de Magalhães, 125, Nossa Senhora da Penha - Serra Talhada/PE - CEP 56.903-510
Fone/Fax (87) 3831-7959 - gabinetep@serratalhada.pe.gov.br
www.serratalhada.pe.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 289, DE 11 DE MAIO DE 2016.

Cria a Zona de Uso do Solo Urbano e da Macrozona Urbana - MZU, denominada de Zona de Comércio, Serviços e Indústrias (ZCSI), e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SERRA TALHADA, Estado de Pernambuco**
Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados nesta Lei:

a) ÁREA URBANA - é aquela contida dentro do perímetro urbano.
b) COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - É a relação entre a área do terreno e a área edificável que determina o direito de construir independente de contrapartida ao Poder Executivo Municipal;
c) COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - É a relação entre o coeficiente de aproveitamento básico da área do terreno e a área máxima edificável que permite o direito de construir mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal;
d) EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança;
e) FRENTE MÍNIMA - é a dimensão mínima da testada de um terreno não caracterizado como esquina;
f) FRENTE MÍNIMA ESQUINA - é a dimensão mínima das testadas de um terreno que possua duas ou mais testadas contínuas voltadas para vias públicas;
g) USO DO SOLO URBANO - é o tipo de atividade desenvolvida no território urbano;
h) ZONAS - cada uma das unidades territoriais que compõe o zoneamento e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano e rural;
i) ZONEAMENTO - É a divisão da área urbana e rural em zonas de uso e ocupação do solo.
j) MACROZONA URBANA - compreende o Núcleo Urbano do Distrito Sede e sua área de influência direta.
k) USO INDUSTRIAL - resultado da destinação do solo para desempenho de atividades econômicas caracterizadas pela transformação de matéria-prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima;
l) USO COMERCIAL - resultado da destinação do solo, com edificações, para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca de mercadorias;
m) USO SERVIÇOS - resultado da destinação do solo, com edificações, para o desempenho de atividade econômica caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica intelectual.

Art. 2º Fica criada na área municipal que compreende a Macrozona Urbana - MZU, uma Zona de Usos do Solo denominada de Zona de Comércio, Serviços e Indústrias (ZCSI), cujas áreas são destinadas prioritariamente à implantação de atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso.

Parágrafo único. Para esta zona ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - Oferecer alternativas de locação a novos empreendimentos;
II - Controlar a ocupação do solo por empreendimentos de grande porte geradores de tráfego de carga ou ruídos;
III - Priorizar a ocupação industrial e de comércio e serviços gerais;
IV - Evitar a consolidação do uso residencial dentro da zona.

Art. 3º Os diferentes Usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam classificados em:

I - Usos permitidos;
II - Usos tolerados;
III - Usos proibidos.

§ 1º Usos permitidos são usos considerados adequados à zona em que se situa.

§ 2º Usos tolerados são aqueles passíveis de serem admitidos mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 3º Usos proibidos são aqueles que não serão permitidos de modo algum na zona.

§ 4º O Anexo 1 indica os Usos e as Características de cada Zona instituída.

Art. 4º Este Uso pode ser dividido, na Zona de Comércio, Serviços e Industrias (ZCSI), pelas categorias abaixo:

I - Indústria tipo A;
II - Indústria tipo B;
III - Comércio e Serviços tipo A;
IV - Comercio e Serviços tipo B.

§ 1º A indústria do tipo A, caracterizam-se pela indústria não incômoda, não nociva e não perigosa;

§ 2º A indústria do tipo B caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, nociva ou perigosa;

§ 3º O Comércio e Serviço do tipo A caracterizam por comércio e serviços diversificados, sendo: editora e gráfica; oficina mecânica, funilaria e pintura em geral; estofamentos em geral; retífica e recapagem; fabricação e manuseio de produtos em fibra de vidro e lã-de-vidro; revendedores e serviços mecânicos autorizados; marcenaria e serralheria; soldagens em geral; comércio atacadista e distribuidores em geral; transportadoras; depósito e venda de produto agrícola; máquinas e implementos para a indústria; comercialização de madeira industrializada; oficinas de compressores; aluguel e oficina de guindastes e gruas e congêneres; demais atividades congêneres, assemelhadas e similares ao item.

§ 4º O Comércio e Serviço do tipo B caracteriza pela necessidade de análise individual da atividade a ser exercida no local, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança, sendo composto de: Clube associativo e desportivo; quadras e salões de esporte; circos, parque de diversões;

ambulatório, hospital, maternidade; sanatórios, clínicas de repouso, asilo; orfanato, albergue; conventos; faculdade e universidade; centro de reintegração social; auditório para convenções, congressos e conferências; espaços e edificações para exposição; estúdio de difusão por rádio e televisão; estação de controle e depósito de gás; (os depósitos de gás deverão obedecer as normatização estabelecida pela ANP - agência nacional do petróleo, gás natural e biocombustível) estação e subestação reguladoras de energia elétrica; estações de telecomunicações e torre de telecomunicação; usina de incineração; depósito e/ou usina de tratamento de resíduos; comércio de sucatas. Demais atividades congêneres, assemelhadas e similares a este item.

Art. 5º A natureza do Uso de Serviços, de Comércio e da Indústria ficam caracterizados por:

I - Incômodos;
II - Nocivos;
III - Perigosos.

§ 1º Os usos incômodos são aqueles que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança.

§ 2º Os usos nocivos caracterizam-se pela possibilidade de poluir o solo o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria-prima que possam trazer riscos a saúde.

§ 3º Os usos perigosos são os que possam dar origem a explosões, incêndios e/ou colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Art. 6º A Zona de Comércio, Serviços e Industrias (ZCSI) pode ser dividida nas seguintes Zonas, em função de suas características:

I - Zona de Comércio, Serviços e Industrias I (ZCSI-I)
II - Zona de Comércio, Serviços e Industrias II (ZCSI-II)

Parágrafo único. O Anexo 3 apresenta a Descrição dos Limites da Zona, e o Anexo 4 apresenta o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, das zonas instituídas.

Art. 7º O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das Zonas instituídas por esta Lei, quando a Licença Ambiental condicionar sua aprovação à adoção de medidas compensatórias, enquanto todas elas não forem realizadas e aprovadas pelo órgão púbico municipal competente, sem prejuízo das demais disposições na legislação em vigor.

Art. 8º Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e, "em não sendo possível tal procedimento", o órgão competente de Planejamento elaborará Projeto de Lei a ser encaminhado, pelo Poder Executivo Municipal, à Câmara Municipal, para aprovação.

Art. 9º A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industrial e prestadores de serviços somente poderão ocorrer em estreita observância às normas previstas nesta Lei.

Art. 10. Na área urbana do Município e na Macrozona Urbana - MZU, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 7.500,00 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados), será obrigatório apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, elaborado e assinado por profissional habilitado, à custa do interessado, para ser analisado e aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Art. 11. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observada as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 12. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas administrativas e judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art. 13. Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos, proteção ambiental e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

Art. 14. O Estudo de Impacto de Vizinhança será elaborado de acordo com as orientações contidas em lei específica, que será elaborada em até 1 (um) ano a contar do vigor desta Lei.

Art. 15. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretarias Municipais de Planejamento e Gestão, Obras e Infraestrutura e Meio Ambiente.

Art. 16. Fazem parte integrante e complementar desta Lei os seguintes anexos:

Anexo 1 - Quadro de uso do solo por zona;
Anexo 2 - Quadro de parâmetros urbanísticos por zona;
Anexo 3 - Memorial descritivo com os limites de cada Zona;
Anexo 4 - Mapa do Zoneamento (Zona de Comércio, Serviços e Industrias (ZCSI).

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

Gabinete do Prefeito

Serra Talhada/PE, 11 de maio de 2016.

LUCIANO DUQUE DE GODOY SOUSA
- Prefeito -

PUBLICADO
Em: 11/05/2016
Pedro Henrique de Goes Lima
Agente Administrativo
Matricula Nº 4593-1

Rua Agostinho Nunes de Magalhães, 125, Nossa Senhora da Penha - Serra Talhada/PE - CEP 56.903-510
Fone/Fax (87) 3831-7959 - gabinetep@serratalhada.pe.gov.br
www.serratalhada.pe.gov.br

ANEXO 3 – DESCRIÇÃO DOS LIMITES DA ZONA

(Zona de Comércio, Serviços e Industrias - ZCSI)

Zona de Comércio, Serviços e Industrias I (ZCSI-I)

A área corresponde à ZCSI-I, se inicia no marco M-P01, de coordenadas E576.115,000 e N9.113.254,000, localizado na margem da Rodovia Oliveira Neto (Ligação do Bairro Caxixola ao Aeroporto Serra Talhada). Segue agora confrontando com terras de Gilvan Ferreira até o marco M-P02, de coordenadas E577.481,000 e N9.110.251.000; Deste, segue agora confrontando com a margem da rodovia PE-390 (Serra Talhada-Floresta) até o marco P03, de coordenadas E576.977.000 e N9.109.813.000; Deste segue, agora confrontando com terras de Marilene Mirtes de Magalhães até o marco M-P04, de coordenadas E575.883.000 N9.111.985.000; Deste, segue agora confrontando com a margem da Rodovia Oliveira Neto até encontrar o marco M-P01, ponto inicial desta descrição, fechando assim a poligonal. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Meridiano Central 39° WGr e encontra-se representadas no Sistema UTM, tendo como datum o WGS-84.

Zona de Comércio, Serviços e Industrias II (ZCSI-II)

A área correspondente à ZCSI-II, inicia no marco M-P02, de coordenadas E572.175,190 e N9.115.411,583, que dista 600m do entroncamento da rodovia BR-232 com o Anel Viário que dá acesso ao Condomínio Industrial Municipal. Segue deste, confrontando com terras remanescentes da Fazenda Angico até o marco M-P03, de coordenadas E573.042,000 e N9.114.189,000; Segue agora confrontando com cerca da área de domínio da Ferrovia Transnordestina (sentido Serra Talhada-Salgueiro) até o marco M-P10, de coordenadas E572.786,500 e N9.114.144,740; Deste, segue agora confrontando com terras remanescentes da Fazenda Angico até o marco M-P11, de coordenadas E571.969,685 e N9.115.270,668; Deste segue agora confrontando a Rua Projetada 09, do loteamento Flores da Serra, até o marco M-P02, ponto inicial desta descrição, fechando assim a poligonal. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Meridiano Central 39° WGr e encontra-se representadas no Sistema UTM, tendo como datum o WGS-84.

ANEXO 4 – Mapa do Zoneamento (Zona Comércio, Serviços e Indústria)

