LEI Nº 2609, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2010.

(Vide prorrogação dada pela Lei ~~nº 2877/2011~~ ~~nº 2915/2012~~ nº 3050/2015)

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DO CABO DE SANTO AGOSTINHO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município do Cabo de Santo Agostinho: Faço Saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Poderão ser regularizadas nos termos desta Lei, as edificações existentes na Zona Urbana do território do Município do Cabo de Santo Agostinho, definida na Lei nº 2179/2004 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS), construídas em desacordo com a referida Lei e com a Lei nº 1520/89 - Código de Obras, e demais legislações municipais pertinentes, desde que:

I - estejam concluídas até a data da publicação da presente Lei;

II - tenham condições de estabilidade, segurança, saneamento, salubridade e demais requisitos mínimos necessários para uso e habitabilidade;

III - tenham comprovação de propriedade do terreno onde estejam edificadas.

Parágrafo único. Serão consideradas concluídas as edificações que apresentarem paredes erguidas, revestidas internamente nas áreas molhadas, com coberta, instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas em funcionamento, de forma a permitir seu uso.

Art. 2º Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I - estejam localizadas total ou parcialmente, em logradouros ou terrenos públicos;

II - estejam localizadas em áreas destinadas à abertura ou alargamento de vias ou em áreas destinadas a implantação de projetos especiais;

III - estejam localizadas em áreas de Proteção de Mananciais, Áreas Estuarinas de Pernambuco, Reservas Ecológicas da RMR, conforme Leis Estaduais nºs 9860/1986, 9931/1986 e 9989/1987, respectivamente, além de áreas non aedificandi definidas em legislações municipais, estaduais e federais de proteção ambiental;

IV - estejam localizadas em área de risco geomorfológico, conforme indicado no Plano de Redução de Risco ou conforme parecer técnico da Defesa Civil;

V - estejam inseridas em áreas tombadas pela União, Estado ou Município;

VI - estejam inseridas em Zonas Urbanas de Interesse Ambiental I e II, conforme Lei nº 2179/2004 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS), bem como nas áreas identificadas como de Relevância Natural;

VII - sejam caracterizadas como empreendimentos de Impacto conforme artigo 57, da Lei nº 2179/2004 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS);

VIII - tenham sido autuadas após a data de publicação da presente Lei, e durante a sua vigência, por ter sido constatado realização de obra em discordância com o estabelecido no inciso I, do art. 1º, desta Lei.

Capítulo II
DAS CONDIÇÕES DE APROVEITAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 3º Para efeito de aplicação da presente Lei, áreas do Município do Cabo de Santo Agostinho, identificadas e delimitadas conforme Decreto nº 368 de 01/10/2009, foram agrupadas considerando características do uso e ocupação do solo, observadas a natureza do parcelamento, a tipologia e o adensamento construtivos, além do uso predominante.

I - O grupo 1 é constituído pelas áreas identificadas como: Centro, COHAB, São Francisco, Charneca, Ponte dos Carvalhos, Juçaral, Vila de Suape, Malaquias, Pirapama e Chamequinha;

II - O grupo 2 é constituído pelas áreas identificadas como: Rosário, Bom Conselhos/Vila Social Contra o Mocambo, Santo Inácio, Gaibú e Pontezinna;

III - O grupo 3 é constituído pelas áreas identificadas como: Garapu, Destilaria, Enseada dos Corais, Itapoama e Engenho Ilha;

IV - O grupo 4 é constituído pelas áreas industriais ou aquelas sobre as quais incidem legislações específicas, identificadas como: Distrito Industrial DI PER, Distrito Industrial Santo Estevão e Paiva.

§ 1º As áreas especificadas no inciso IV, deste artigo, não serão contempladas na presente Lei.

§ 2º Ficará excluída do Grupo 3, e dos benefícios da presente Lei, a área identificada como Praia do Xaréu, delimitada conforme Lei nº 2.471/2008.

§ 3º Ficarão excluídos dos benefícios da presente Lei, os lotes lindeiros ao mar, localizados nas áreas identificadas como Gaibu, Itapoama e Enseada dos Corais.

Art. 4º Poderão ser legalizadas as edificações que extrapolarem os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei nº 2179/2004 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS), quanto a Taxa de Ocupação, Taxa de Solo Natural, Afastamentos e Vagas de Estacionamento de Veículos até os limites estabelecidos na presente Lei.

§ 1º Não serão beneficiadas com a regularização, as edificações que extrapolarem o gabarito ou o número de pavimentos estabelecidos na Lei nº 2179/2004 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS).

§ 2º Serão passíveis de regularização, mediante Análise Especial pela Câmara Técnica:

I - as edificações inseridas em Zona Urbana de Interesse Histórico, bem como nas áreas identificadas como de Interesse Histórico- Cultural;

II - as edificações que abrigarem atividades de interesse público ou comunitário que extrapolarem os limites estabelecidos na presente Lei quanto aos parâmetros urbanísticos.

Art. 5º O aproveitamento e a ocupação do solo poderão extrapolar o estabelecido na Lei nº 2179/2004 (Lei do Uso e Ocupação do Solo - LUOS), até os limites a seguir explicitados e constantes do Anexo I, da presente Lei:

§ 1º quanto a Taxa de Ocupação Máxima, poderá ser de até:

I - 100% (cem por cento) para edificações localizadas em áreas inseridas no grupo 1;

II - 80% (oitenta por cento) para edificações localizadas em áreas inseridas no grupo 2;

III - 60% (sessenta por cento) para edificações localizadas em áreas inseridas no grupo 3.

§ 2º quanto a Taxa de Solo Natural Mínima, deverá ser de:

I - 10% (dez por cento) para edificações localizadas em áreas inseridas no grupo 2;

II - 20% (vinte por cento) para edificações localizadas em áreas inseridas no grupo 3.

§ 3º quanto aos Recuos:

I - será admitido redução de até 100% (cem por cento):

a) dos afastamentos laterais e de fundos, das edificações localizadas em áreas inseridas nos grupos 1, 2 e 3;
b) do afastamento frontal, das edificações existentes em áreas inseridas nos grupos 1, 2 e 3, desde que compatível com o afastamento dominante na face de quadra onde o referido imóvel esteja situado.

II - Deverá ser respeitada a distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o limite do terreno, quando o imóvel objeto da

regularização apresentar vão aberto para o vizinho.

III - Considera-se afastamento dominante aquele que se faz presente em mais de 50% (cinquenta por cento) dos imóveis situados na face da quadra, desprezado o imóvel objeto da regularização.

§ 4º quanto as Vagas de Estacionamento de Veículos:

I - estarão dispensadas da exigência de vagas de veículos, as habitações unifamiliares isoladas ou conjunto e as tipologias identificadas como casas superpostas, qualquer que seja a localização da edificação;

II - estarão dispensadas da exigência de vagas de veículos, as edificações localizadas em áreas inseridas no grupo 1:

III - poderão ter o total de vagas de veículos reduzido em até 50% (cinquenta por cento), as edificações localizadas em áreas inseridas no grupo 2;

IV - poderão ter o total de vagas de veículos reduzido em até 25%, (vinte e cinco por cento), as edificações localizadas em áreas inseridas no grupo 3

V - redução no total de vagas de veículos, conforme estabelecido na presente Lei, só será admitido para edifícios multifamiliares, conjuntos habitacionais ou conjuntos comerciais, com a anuência do condomínio, na forma da Lei.

Capítulo III
DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS

Art. 6º Para a regularização das edificações, em consonância com a presente Lei, deverão ser respeitados o constante nos artigos 55 e 56 da Lei nº 2179/2004 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS), quanto as restrições de localização dos usos e atividades urbanas, especialmente as Atividades Potencialmente Geradoras de incomodidade, conforme estabelecido no Quadro II, da referida Lei.

Art. 7º Para a regularização de edificações que abrigam Atividades Potencialmente Geradoras de incomodidade, deverão ser atendidos os

requisitos técnicos de instalação referentes à Incomodidade no tráfego, emissão de efluentes poluidores e resíduos sólidos e à geração de ruídos.

Capítulo IV
DAS NORMAS E POSTURAS

Art. 8º Quanto às condições dos compartimentos que constituem as edificações, serão admitidos:

I - qualquer decréscimo nas dimensões, alturas e áreas dos mesmos, quando se tratar de habitação unifamiliar isolada ou conjunto, ou casas superpostas, desde que assegurada a utilização compatível com a destinação indicada no projeto apresentado;

II - qualquer redução nas dimensões dos vãos de iluminação e ventilação, quando se tratar de habitação unifamiliar isolada ou conjunto, ou casas superpostas, desde que resguardadas as condições mínimas de salubridade;

III - condições dos compartimentos diferenciadas do estabelecido na Lei nº 1.520/1989 - Código de Obras, para:

a) edificações que abriguem atividades específicas, tais como educação e saúde, estarão sujeitas a anuência prévia do órgão responsável pela regulamentação da atividade em questão;
b) edificações que abriguem atividades industriais, deverão atender legislação de medicina e segurança do trabalho;
c) as áreas comuns de conjuntos comerciais ou edifícios multifamiliares isolados ou conjuntos, somente com a anuência do condomínio, na forma da Lei;

IV circulações e escadas que não atendam ao estabelecido na Lei nº 1520/1989 - Código de Obras, nas edificações não habitacionais e habitacionais multifamiliares isoladas ou conjunto, apenas com a anuência prévia do Corpo de Bombeiros, exceto quando de uso privativo de subunidades.

Art. 9º Nenhuma regularização poderá ser efetuada parcialmente dentro de um mesmo terreno.

§ 1º No caso da existência de mais de uma edificação ou mais de um bloco, dentro de um mesmo terreno, a regularização devera contemplar a totalidade das construções.

§ 2º No caso de edifícios multifamiliares, conjuntos habitacionais ou conjuntos comerciais, a regularização de qualquer subunidade estará condicionada a legalidade da unidade principal, além da anuência do condomínio, na forma da Lei.

§ 3º No caso de casas superpostas, a regularização deverá contar com a anuência dos proprietários de ambas.

Art. 10 As edificações destinadas ao uso não habitacional e ao uso habitacional multifamiliar, não estarão dispensadas do atendimento das exigências estabelecidas na legislação em vigor, quanto a depósito de lixo e reservatórios d`água.

Capítulo V
DA OUTORGA DA LEGALIZAÇÃO

Art. 11 A regularização das edificações, além do pagamento das multas constantes para o imóvel a ser regularizado, e além de atendidas as demais condições estabelecidas na presente Lei, será feita por Outorga Onerosa.

Art. 12 Para o cálculo da Outorga Onerosa de Legalização será adotado, como referencial, o correspondente a até 50% (cinquenta por cento) do valor venal do metro quadrado de construção, do imóvel em questão, multiplicado pela área de construção irregular, resultante da infração aos parâmetros de aproveitamento e ocupação do solo estabelecidos na Lei nº 2179/2004 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS), até o limite estabelecido na presente Lei.

Art. 13 O valor total da Outorga Onerosa deverá ser pago em 3 (três) parcelas; a primeira na conclusão da aprovação do projeto de regularização, a segunda na conclusão do alvará de construção e a terceira na conclusão do processo de habite-se ou aceite-se.

Art. 14 Ficarão dispensadas do pagamento da Outorga Onerosa de Regularização as edificações habitacionais unifamiliares com área máxima de construção de até 60m² (sessenta metros quadrados).

Art. 15 Os valores recebidos em razão da Outorga Onerosa da Legalização serão integralmente destinados à implantação de estruturação e melhorias dos de Controle Urbano do Município do Cabo de Santo Agostinho.

Capítulo VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16 A regularização de edificações, em conformidade com a presente Lei, estará condicionada a apresentação dos seguintes documentos:

I - 4 (quatro) jogos de plantas, compostos de situação e locação, planta baixa, cortes e fachadas;

II - documento que comprove a legalidade da construção anterior existente, para os casos de regularização de reforma;

III - anuência do condomínio, quando for o caso;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, do CREA;

V - documento comprobatório de propriedade do imóvel;

VI - aprovação dos demais Órgãos.

Art. 17 Deverão ser cumpridas, de forma sequenciada ou em paralelo, as 3 (três) etapas necessárias para legalidade de qualquer edificação, quais sejam, a aprovação do projeto, o licenciamento do projeto aprovado e o respectivo habite-se ou aceite-se.

Art. 18 Estará isento da exigência de apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, do CREA, a edificação de, no máximo, 60m² (sessenta metros quadrados) de área total de construção e um único pavimento, conforme regulamentação específica do CREA.

Art. 19 O Município poderá exigir obras de adequação do imóvel, para garantir estabilidade, segurança, higiene, salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.

Art. 20 A presente Lei terá validade pelo prazo de 12 (doze) meses, prorrogáveis uma única vez por igual período.

Art. 21 Os projetos aprovados em conformidade com a presente Lei, bem como os respectivos alvarás de construção terão prazo de 6 (seis)

meses cada um deles.

Parágrafo único. Os projetos aprovados e licenciados à luz da presente Lei não poderão ser revalidados.

Art. 22 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação Palácio Conde da Boa Vista, em 29 de Dezembro de 2010.

JOSÉ IVALDO GOMES
Prefeito em Exercício

JOÃO BATISTA DE MOURA
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos (SMAJ).

VERA CRISTINA DE SOUZA LEÃO TENÚRIO
Secretária Municipal de Planejamento e Meio Ambiente (SMPMA).

DYEGO LINS DA SILVA
Superintendente de Controle Urbano (SMPMA/SC.URB).

CATARINA DE SOUZA DOURADO MELO
Superintendente de Planejamento de Projetos (SMPMA/SPP).

DANIEL ANTÔNIO DOS SANTOS
Secretário Municipal de Gestão Pública (SMGP).

JOSÉ PAULO GUEDES DA SILVA
Secretário Executivo de Finanças e Arrecadação (SMGP/SEFA).

ANEXO I

PARÂMETROS URBANÍSTICOS E VAGAS DE VEÍCULOS

ÁREAS	TAXA OCUPAÇÃO	TAXA SOLO NATURAL	RECUOS Lateral/Fundos (*)	RECUO FRONTAL (**)	GABARITO Nº PAVIMENTOS	VAGAS DE VEÍCULOS
GRUPO 1	100%	-	NULO	DOMINANTE	MANTIDO DA LEI 2179/2004	
GRUPO 2	80%	10%	NULO	DOMINANTE	MANTIDO DA LEI 2179/2004	50% DO ESTABELECIDO NA LEI 2179/2004
GRUPO 3	60%	20%	NULO	DOMINANTE	MANTIDO DA LEI 2179/2004	25% DO ESTABELECIDO NA LEI 2179/2004

(*) Deverá ser respeitada a distância mínima de 14,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o limite do terreno, quando o imóvel objeto da regularização apresentar abertura de vão para o vizinho.

(**) Considera-se afastamento dominante aquele que se faz presente em mais de 50% (cinquenta por cento) dos imóveis situados na face da quadra, desprezado o imóvel objeto da regularização.