

Mensagem nº 022/2011, de 08 de Abril de 2011

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a essa Augusta Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município, o incluso Projeto de Lei, que ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI QUE INDICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O projeto proposto tem por objetivo adequar o PDDIE às necessidades atuais do Município de Eusébio.

Estou convicto de que o Projeto de Lei em apenso consulta intimamente os superiores interesses da comunidade de Eusébio, pelo que aguardo a sua aprovação.

Certo de que o elevado espírito público de Vossa Excelência e de seus pares presidirá a decisão legislativa, reitero na oportunidade, protestos de estima e alto apreço.

Atenciosamente,



Acilon Gonçalves P. Júnior
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador Joselito Tavares de Abreu
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE.

PROJETO DE LEI Nº 008, DE 08 DE ABRIL DE 2011.

Dispõe sobre a modificação e ordenamento de termos, nomenclaturas e zoneamentos de áreas, contidas no PDDIE – PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE EUSÉBIO, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO DECRETA:

Art. 1º - Fica expressamente alterada a Lei nº 784, de 08 de dezembro de 2008, que instituiu o PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE EUSÉBIO – PDDIE, no que se segue.

Art. 2º - O artigo 97 da Seção I, do Capítulo IV, do Título III, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 97 - São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;

III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV - direito de preempção;

V - direito de superfície;

VI - usucapião especial de imóvel urbano;

VII - concessão de uso especial para fins de moradia;

VIII - concessão de direito real de uso – CDRU;

IX - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

X - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

XI - consórcio imobiliário;

XII - estudo de impacto de vizinhança -EIV;

XIII - estudo de impacto ambiental EIA;

XIV - tombamento;

XV – termo de compromisso ambiental;

XVI – termo de compromisso urbanístico.

XVII – outorga onerosa do direito de construir”

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Rua: Edmilson Pinheiro, 150 - Bairro Autódromo - CEP: 61.760-000

Fone: (85) 3260.1052 - CNPJ: 23.563.067/000130

Eusébio - Ceará - Brasil

Art. 3º - O artigo 101 da Seção I, do Capítulo IV, do Título III, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 101 - São áreas especiais do PDDIE:

1. Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEDI;
2. Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR;
3. Área Especial do Centro - AEC;
4. Área Especial de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços - AECS;
5. Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP;
6. Área Industrial Consolidada – AIC;
7. Área para Equipamentos Especiais – AEE.”

Art. 4º - Ficam mantidas as redações originais dos artigos 102, 103 e 104 da Lei nº 784/08, do PDDIE:

Art. 5º - Ficam modificados os seguintes artigos da Seção II, do Capítulo IV, do Título III, passando a vigorar a seguinte redação:

“Art. 105 - As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Industrial – AEDIs passam a ter classificação única, e sua representação está no MAPA 6, Anexo 3, do PDDIE.

“Art. 106 - As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, consideradas efetiva ou potencialmente degradadoras do ambiente ou de grande porte, de acordo com a classificação do órgão ambiental competente, e que não estiverem localizadas nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Industrial, deverão, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da publicação desta Lei, assumir termo de compromisso ambiental e urbanístico, para proceder a instalação de equipamentos antipoluentes e, nos casos mais graves, suas realocações para áreas adequadas, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, a critério do Poder Público Municipal.

Parágrafo Único – Os termos de compromissos a serem assinados com os órgãos competentes, determinarão as condições de adaptação das indústrias citadas no caput.”

“Art. 107 - Todos os projetos para implantação de indústria de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento do órgão ambiental competente e do alvará de construção da indústria, emitido pelo Poder Público Municipal.”

Art. 6º - Ficam mantidas as redações originais dos artigos 108 até o artigo 124 da Lei 784/08, do PDDIE

Art. 7º - Fica modificada a Seção V, do Capítulo IV do Título III, passando a vigorar a seguinte redação:

Art. 125 - As Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS destinam-se a implantação de comércios de pequeno, médio ou grande porte, e de estruturas para prestadores de serviços de pequeno, médio ou grande porte.

Art. 126 - As Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS são áreas propícias ao desenvolvimento sustentável, com prioridade de uso para atividades comercial e de serviços, por suas localizações estarem às margens de avenidas municipais e rodovias estaduais ou federais, havendo facilidade de acesso aos serviços de logística, de comércio, transporte e mão de obra.

Art. 127 - As Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS têm como objetivo estabelecer áreas adequadas para o desenvolvimento, expansão e consolidação de setores comercial e de serviços, sejam de pequeno, médio ou grande porte, no Município.

Art. 128 - Todos os projetos para implantação de Empresas de Comércio e Serviços de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento do órgão ambiental competente e do Alvará de Construção da parte do Poder Público Municipal.

Art. 129 - São instrumentos aplicáveis nas Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;

III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV - direito de preempção;

V - direito de superfície;

VI - usucapião especial de imóvel urbano;

VII - concessão de uso especial para fins de moradia;

VIII - concessão de direito real de uso – CDRU;

IX - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

X - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

XI - consórcio imobiliário;

XII - estudo de impacto de vizinhança -EIV;

XIII - estudo de impacto ambiental EIA;

XIV - tombamento;

XV – termo de compromisso ambiental

XVI – termo de compromisso urbano

XVII – outorga onerosa do direito de construir.

Art. 130 - Os indicadores urbanísticos das Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS estão disciplinados no Quadro 14 Anexo 3, do PDDIE.

Art. 8º - Ficam mantidas as redações originais dos artigos 131 até o artigo 135 da Seção VI, do Capítulo IV, do Título III, da Lei 784/08 que versa sobre o PDDIE.

Art. 9º - Fica instituída a Seção VII – Das Áreas Industriais Consolidadas - AICs, passando-se a utilizar à seguinte sequência de artigos do PDDIE:

Art. 136 - As Áreas Industriais Consolidadas – AICs caracterizam-se por permitirem o funcionamento de indústrias tradicionalmente nelas implantadas, porém a expectativa é de que estas áreas excepcionais deixem de existir, incorporando-se às áreas circunvizinhas, cujas características predominem na região.

§ 1º - As indústrias existentes nestas áreas deverão assumir termo de compromisso ambiental e urbanístico, no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da homologação desta Lei, com o Poder Público Municipal, visando suas realocações em áreas adequadas.

§ 2º - Os indicadores urbanísticos das AIC serão disciplinados no Quadro 13, Anexo 03 do PDDIE.

§ 3º - Os critérios para reformas e ampliações das indústrias já existentes nas AIC serão definidos nos termos de compromisso ambiental e urbano, pelas Secretarias competentes.

Art. 10 - Fica instituída a Seção VIII.– Da Área Para Equipamentos Especiais:

Art. 137 - A área para Equipamentos Especiais – AEE, destina-se a implantação de equipamentos referentes ao Pólo Tecnológico da Indústria de Saúde, cuja a projeção gráfica encontra-se representada no Mapa 06, do Anexo 03, do PDDIE.

Parágrafo Único – As normatizações para implantação dos equipamentos na AEE serão propostas posteriormente, por equipe técnica competente ate um prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a homologação desta Lei, e regulamentadas por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 11 - O Mapa 6 do Anexo 03, da representação gráfica das ÁREAS ESPECIAIS, foi retificado em função das modificações apresentadas nesta Lei.

Art. 12 - Os quadros dos indicadores urbanísticos do ZONEAMENTO URBANO (ZONAS URBANAS) e das ÁREAS ESPECIAIS contidos no Anexo 3, da Lei 784/08, que versa sobre o PDDIE, foram retificados em função das modificações apresentadas nesta Lei.

Art. 13 - Ficam mantidas as redações dos antigos artigos 136 até 145, passando a sequência de suas numerações a serem do 138 até 147.

Art. 14 - Fica modificada a redação do antigo Artigo 144, passando a vigorar a seguinte redação e a numeração passa a ser 148.

“Art. 148 - Os empreendimentos que causam Impacto de Vizinhança serão submetidos a análise especial da Autarquia Municipal do Meio Ambiente – AMMA conjuntamente com a Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano, Obras e Serviços Públicos, órgãos responsáveis pelos licenciamentos ambiental e urbano, respectivamente.”

Art. 15 - Toda construção ou empreendimento de qualquer porte (micro, pequeno, médio ou grande) deverá ser submetido a análise da Autarquia Municipal do Meio Ambiente – AMMA, que deverá proceder o licenciamento ambiental, quando for o caso.

Art. 16 - Ficam mantidas as redações dos antigos Artigos 147 até 166, passando suas numerações a serem respectivamente do 149 até 168.

Art. 17 - Ficam modificadas as redações dos antigos Artigos 171 e 172, passando a vigorar a seguinte redação e suas numerações serem respectivamente mudadas para 173 e 174:

“Art. 173 – A quadra máxima terá área de 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos) m².

Parágrafo Único. A face mínima da quadra será de 50,00 (cinquenta) metros, e a máxima será de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros.

Art. 174 – O percentual de áreas públicas será de 45% (quarenta e cinco por cento) da área total da gleba, destinado nas seguintes proporções mínimas:

- 5% de área institucional;
- 15% de área verde;
- 5% de fundo de terra;
- 20% de sistema viário. “

Art. 18 - Ficam mantidas as redações dos antigos Artigos 173 até 178, passando suas numerações a serem respectivamente 175 até 180.

Art. 19 - Ficam modificadas as redações dos antigos Artigos 179 até 184, passando a vigorar a seguinte redação e suas numerações serem respectivamente mudadas para 181 até 184.

“Art. 181 – Os condomínios urbanísticos poderão ser implantados em todas as zonas urbanísticas, observando-se porém os índices adequados a cada uma dessas zonas e as determinações específicas dos quadros em anexo a esta lei.

Art. 182 – Os percentuais de doação de áreas correspondentes aos condomínios urbanísticos são os mesmos destinados para loteamentos, ou seja, 45% (quarenta e cinco por cento).

Parágrafo Único. Na divisão dos percentuais de doação, os correspondentes às áreas verdes e do sistema viário deverão, obrigatoriamente, ficar dentro da área do condomínio.

Art. 183 – Os condomínios urbanísticos terão área fechada mínima de 12.500 (doze mil e quinhentos) m², o que corresponde a 1,25 ha (um hectare e um quarto), e área fechada máxima de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) m², o que corresponde a 25 ha (vinte cinco hectares), podendo delimitar uma das larguras entre esquinas externas ao condomínio, em no máximo 500,00

(quinhentos) metros, desde que não interfira no sistema viário externo já existente e das redes de serviços públicos existentes e/ou projetadas.



Parágrafo Único. Na ZUCO (Zona de Urbanização Condicionada) os condomínios urbanísticos poderão, excepcionalmente, terem área fechada mínima de 12.500 (doze mil e quinhentos) m², o que corresponde a 1,25 ha (um hectare e um quarto), e área fechada máxima de 500.000 (quinhentos mil) m², o que corresponde a 50 ha (cinquenta hectares), podendo delimitar uma das larguras entre esquinas externas ao condomínio, em no máximo 1.000,00 (mil) metros, desde que não interfira na conexão do sistema viário externo já existente, e das redes de serviços públicos existentes e/ou projetadas.

Art. 184 – Nas áreas externas aos condomínios urbanísticos deverá, obrigatoriamente, ser construída via pública circundando todo o perímetro do mesmo.

Parágrafo Único. As características da via a ser construída observarão as necessidades e condições urbanísticas da região de implantação do condomínio.”

Art. 20 – Através de equipe técnica competente, o Poder Público Municipal deverá, num prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, providenciar:

I - Plano de ordenamento de vias públicas, adequando as vias já existentes as necessidades e condições urbanas e ambientais, e, projetar a necessidades de novas vias;

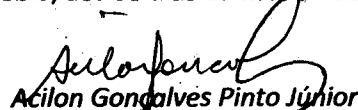
II - Plano de Saneamento Básico.

Art. 21 – Ficam mantidas as redações de todos os demais Artigos do PDDIE, ou seja, do Artigo 185 até 344, assim como, os que se encontram anteriormente ao artigo 97.

Art. 22 – Os Anexos correspondentes ao MAPA 6, ao QUADRO DE VIAS e dos ÍNDICES URBANÍSTICOS DAS ZONAS URBANAS e das ÁREAS ESPECIAIS passam a ser os que seguem em anexo a esta Lei.

Art. 23 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário, mantidas as disposições da Lei nº 992, de 29 de março de 2011.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio, aos 08 dias do mês de abril de 2011.


Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Rua: Edmilson Pinheiro, 150 - Bairro Autódromo - CEP: 61.760-000

Fone: (85) 3260.1052 - CNPJ: 23.563.067/000130

Eusébio - Ceará - Brasil

MACROZONEAMENTO - ZONEAMENTO URBANO

QUADRO 4 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO CENTRAL (ZUC)

Parâmetros Urbanísticos										
Usos	Nível de Incômodo acústico	Lote Mínimo (L.M) ou Gleba (m²)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (I.A)			Taxa de Ocupação máxima % (T.O)		Taxa de Permeabilidade mínima % (T.P)
					I.bas	I.amín	I.amax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	150	6	12	1,5	0,2	--	60	60	30
	Multifamiliar	0,1,2,3	250	8	60	1,5	0,2	--	60	30
	Condomínios Urbanísticos	4	12.500	50	60	1,0	0,1	--	50	50
Misto		0,1,2,3	150	6	60	2,0	0,2	2,5*	60	30
	Não residencial	0,1,2,3,4	150	6	60	2,0	0,2	2,5*	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1	150	6	12	0,5	--	--	20	80

* 0 Índice máximo poderá ser alcançado mediante o pagamento de outorga onerosa apenas nos lotes lindantes à CE-040.

1. Caso existam no quadro de implantação do empreendimento 50% dos lotes ou mais com edificações sem recuo, pode-se projetar sem recuo, observando-se os demais índices.

2. Não será permitido uso industrial.

3. Para usos carterísticos o lote máximo será de 1.000,00 m²

QUADRO 5- Indicadores urbanos da ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (ZUP)

Parâmetros Urbanísticos											
Usos	Nível de modo de acatamento	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m²)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima % (TO)		Taxa de Permeabilidade mínima % (TP)	
					Índice de Aproveitamento (IA)	Índice de Aproveitamento (IA)	Índice de Aproveitamento (IA)	Índice de Aproveitamento (IA)	Índice de Aproveitamento (IA)		
Residencial	Unifamiliar	0,12	150	6	12	1,5	0,1	--	70	60	30
	Multifamiliar	0,12	250	8	60	1,5	0,1	--	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	4	12.500	50	60	1,0	0,1	--	50	50	40
Misto		0,12	150	6	60	1,5	0,1	2,0*	60	60	30
Não residencial		0,12	150	6	60	1,5	0,1	2,0*	60	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1	150	6	12	0,5	--	--	20	20	80

* O índice máximo poderá ser alcançado mediante o pagamento de outorga onerosa apenas nos lotes índices à BR-116. Poderão ser implementados comércio/serviços de nível 3 e 4 apenas nos lotes índices à BR-116 e ao ANEL VIÁRIO. Não serão permitidos usos industriais.

QUADRO 8 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO CONDICIONADA (ZUCO)

Usos	Parâmetros Urbanísticos									
	Nível de incômodo acústico	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m²)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
					IAbas	IAmín	IAmáx	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	150	6	15	1,0	--	--	50	--	40
	Multifamiliar	250	8	60	1,0	--	--	50	--	40
	Condomínios Urbanísticos	12.500	50	60	1,0	0,1	--	50	50	50
Misto		0,1,2,3	150	6	1,5	--	2,0*	50	--	40
Não residencial		0,1,2,3	250	8	1,0	--	2,0*	50	--	40
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1,2,3	1.000	20	0,5	--	--	20	--	80
Especificação dos usos e atividades										
1. Como se trata de uma grande gleba não parcelada, seu parcelamento deve ser objeto de estudos que possam pelo menos obter a aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente. 2. Não serão permitidos usos industriais de nível 3, exceto nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Industrial (AEDI) 3. Não serão permitidos usos industriais de nível 4, exceto nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Industrial (AEDI)										

QUADRO 13 - Área Industrial consolidada (AIC)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incidimento aceito	Lote Mínimo (Lm) ou Gleba (m²)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima % (TO)		Taxa de Permeabilidade mínima % (TP)
						Iabas	Iamín	Iamax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0	150	6	12	1,5	0,2	--	70	60	30
	Multifamiliar	0,1,2	250	8	15	1,5	0,2	--	60	60	30
		U S O P R O I B I D O									
Misto											
Não residencial		0,1,2	150	6	15	1,5	0,1	--	60	--	30
		0,1,2,3,4	150	6	15	2,0	0,2	--	60	--	30
Agrícola adequado ao meio urbano		U S O P R O I B I D O									
Especificação dos usos e atividades		---									

QUADRO 14 - Área especial de desenvolvimento comercial e de serviços (AECs)

Usos		Parâmetros Urbanísticos										
		Nível de Incidência aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m²)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)				Taxa de Ocupação máxima % (TO)		Taxa de Permeabilidade mínima % (TP)
						IAbas	IAnin	IAnax		solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1,2	150	6	9	1,5	0,1	--	--	70	60	30
	Multifamiliar	0,1,2	250	8	12	1,5	0,1	--	--	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos			U S O	P R O I B I D O							
Misto		0,1,2	150	9	12	1,5	0,1	2,0*	2,0*	60	60	30
Não residencial		0,1,2,3,4	250	12	12	1,5	0,1	2,0*	2,0*	70	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano				U S O	P R O I B I D O							
Especificação dos usos e atividades												