GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº _____/2024

Ementa: Dispõe sobre a ampliação do perímetro urbano do Município de Belo Jardim e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BELO JARDIM, no uso de suas atribuições definidas na Lei Orgânica Municipal, e em atenção às disposições constantes na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, tal qual a Lei Municipal nº 1.681-A (Plano Diretor do Município), submete à apreciação e votação o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º. Fica ampliado o Perímetro Urbano do Município de Belo Jardim-PE, acrescentando-se, uma área de terras, situada no Município, as margens da BR-232, seguindo pelos eixos de coordenadas -8.343015, -36.390340; entrando ao sul na estrada de terra que dá acesso às margens do Rio Ipojuca com curva suave ao oeste, parando no ponto de coordenada -8.344901, -36.390269 fazendo uma linha reta ao oeste com a propriedade denominada Chácara Santa Bárbara, perfazendo o perímetro deste imóvel até a coordenada -8.345051, -36.391262, formando uma linha reta ao sul até a coordenada -8.346566, - 36.394782 continuando em linha reta ao oeste até o ponto -8.347952, -36.397808, indo em linha reta ao sul até o ponto -8.348191, -36.397721, formando ao oeste uma linha reta até as coordenadas -8.348335, -36.398007, e em linha reta ao ponto -8.348562, -36.398802, passando ao norte até o ponto -8.348562, -36.398802, indo em linha reta ao oeste pelos pontos de coordenada -8.348562, -36.398802, e depois no mesmo sentido até -8.349311, - 36.403848, continuando em linha reta ao oeste até o ponto -8.349683, -36.405691, e fechando no ponto mais ao leste do eixo da BR-232.

Parágrafo único. As especificações da área de terras descrita no *caput*, e demais informações complementares que atendem ao**s** pré-requisitos contidos no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 encontram-se no **Anexo Único**, parte integrante desta Lei.

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Belo Jardim-PE, 17 de maio de 2024.

GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA:15419703491

Assinado de forma digital por GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA:15419703491

GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA

Prefeito Municipal

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO ÚNICO

1 - Demarcação do novo perímetro urbano;

Uma área de terras, situada no Municipio de Belo Jardim, as masgens da BR-232, seguindo pelos eixos de coordenadas -8.343015, -36.390340; entrando ao sul na estrada de terra que dá acesso às margens do Rio Ipojuca com curva suave ao oeste, parando no ponto de coordenada -8.344901, -36.390269 fazendo uma linha reta ao oeste com a propriedade denominada Chácara Santa Bárbara, perfazendo o perímetro deste imóvel até a coordenada -8.345051, -36.391262, formando uma linha reta ao sul até a coordenada -8.346566, -36.394782 continuando em linha reta ao oeste até o ponto -8.347952, -36.397808, indo em linha reta ao sul até o ponto -8.348191, -36.397721, formando ao oeste uma linha reta até as coordenadas -8.348335, -36.398007, e em linha reta ao ponto -8.348562, -36.398802, passando ao norte até o ponto -8.348562, -36.398802, indo em linha reta ao oeste pelos pontos de coordenada -8.348562, -36.398802, e depois no mesmo sentido até -8.349311, -36.403848, continuando em linha reta ao oeste até o ponto -8.349683, -36.405691, e fechando no ponto mais ao leste do eixo da BR-232.

Observar figura 01, abaixo.

Figura 01 - Área de Expansão Urbana



2 - Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

Por a terra delimitada para a expansão urbana encontrar-se situada nas proximidades da BR-232 e o Rio Ipojuca, existe, conforme legislação, faixas não edificáveis e de domínio público situadas no local.

Segundo a Resolução Nº 7 do Departamento Nacional De Infraestrutura de Transportes (DNIT), ao longo das faixas de Rodovias Federais há áreas de faixa de domínio e faixa não edificável, assim descritas:

> VII - faixa de domínio: base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites definidos conforme projeto executivo da rodovia, decretos de utilidade pública, ou em projetos de desapropriação;
>
> VIII - faixa não edificável: área ao longo das faixas de domínio público das rodovias, de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, em que não é permitido erguer edificações, podendo esse limite ser reduzido por lei municipal ou distrital até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado, nos termos do art. 4º, inciso III, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

Ainda Conforme DNIT, no trecho da BR-232 que passa pela cidade de Belo Jardim-PE, a faixa de domínio pertencente ao DNIT é de 40 metros de cada lado da BR-232. Quanto a faixa não edificável da BR-232, como não há no município legislação reduzindo a faixa não edificável nesses locais, permanece no município que esta faixa não edificável é de 15 metros de cada lado ao longo das rodovias.

Além disso, conforme Plano Diretor Municipal, Lei nº 1.681-A/2007, há uma Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Ipojuca, que compreende 50 metros de cada lado do Rio Ipojuca. Diante do exposto, as futuras construções devem respeitar as faixas indicadas.

3 - Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

Para a área, será proposta as seguintes diretrizes:

- Garantir a implantação de sistemas de coleta e tratamento de esgoto sanitário para que seja possível atender toda a população;

- Assegurar o fornecimento de água em toda a área urbana;

- Realizar manutenção na pavimentação das vias urbanas do Município e pavimentar as vias em leito natural;

- Promover o monitoramento das áreas de risco ocupadas pelo uso habitacional;

- Fiscalizar o uso e ocupação do solo de modo a evitar conflitos entre usos incompatíveis;

- Demarcar as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e priorizar esse tipo de ocupação, promovendo a Regularização fundiária;

- Promover a implantação de Equipamentos Comunitários e áreas de lazer para as áreas habitacionais;

- Ampliar e adequar a sinalização horizontal, vertical e semafórica das vias públicas, permitindo um trânsito seguro;

- Promover e ampliar o fornecimento de transporte público, integrando a malha urbana e promovendo o direito a cidade;

- Garantir o atendimento da legislação municipal de mecanismos que exijam a construção, manutenção e melhoria de calçadas e passeios.

4 - Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

O objetivo do Uso e Ocupação do Solo é regular a ocupação do solo nas área urbanas do município. Para isso, utiliza-se do Zoneamento Urbano, que inclui diversas classificações dependendo dos usos já estabelecidos, como: áreas residenciais, comerciais de serviço, industriais entre outros que compõe as caracteristicas dos usos. O zoneamento pode ser visto como um instrumento legal disponível para administração pública regular, através de planejamento prévio, racional e participativo, tanto a ocupação do solo urbano ou rural, quanto as condições em que atividades podem ser realizadas nesta localidade. Dessa forma, fica proposto os seguintes parametros para o local:

Uso Permitido: Habitacional, institucional, comércio e serviço;

Uso proibido: Industrial.

Quadro 01 - Parametros para o parcelamento do solo

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5[1]	1,5	3[2]	250	200	12,5	10	0,3	2	3	70	75	25	20	3	12

[1] aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos

[2] em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo permanece 3,00m
OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

5 - A previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) tem como finalidade priorizar programas de regularização fundiária, para consolidação das moradias existentes, realizar monitoramento em casa de chuvas constantes, fornecer infraestrutura, equipamentos públicos e acessibilidade. Os parâmetros urbanísticos propõem a permanência da tipologia consolidada e a promoção de Habitação de Interesse Social. Desta forma, para a formação da ZEIS, foi determinada que esta seria localizada na região conhecida como Planalto, ver imagem a seguir.

Figura 02 – ZEIS na Área de Expansão Urbana



6 - Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;

Para a área, será proposta as seguintes diretrizes:

I- Promoção de estímulos, incentivos e formas de compensação às atividades destinadas a manter o equilíbrio ecológico;

II- Proteger os patrimônios históricos, paisagísticos, artísticos, arqueológicos, geológicos, ecológicos e científicos, no âmbito de sua competência;

III- Estimular a adoção cultural de hábitos, costumes e práticas sociais e econômicas não prejudiciais ao meio ambiente, por meio do fortalecimento da educação ambiental municipal;

IV- Realizar cadastramento da fauna e flora municipal na área;

V- Estabelecer um setor dedicado a preservação do entorno aquático, visando a conservação da biodiversidade e a melhoria da qualidade da água do Rio Ipojuca;

VI- Implantar a disposição regular dos resíduos sólidos urbanos;

VII- Desenvolver e implantar programa de educação ambiental junto às escolas da rede pública e população em geral;

7 - Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

Para os mecanismos, a área de expansão urbana deverá seguir o Art. 4 da Lei Nº 10.257/2001**,** conhecida como Estatuto das Cidades, como especificado a seguir.

Art. 4 - Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – Institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – Institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

l) direito de superfície;

m) direito de preempção;

n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

o) transferência do direito de construir;

p) operações urbanas consorciadas;

q) regularização fundiária;

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

s) referendo popular e plebiscito;

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) legitimação de posse.

VI – Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores;

Ao saudar os ilustres membros do Poder Legislativo Municipal, encaminho à elevada apreciação desta Casa, o Projeto de Lei que "Dispõe sobre a ampliação do perímetro urbano do Município de Belo Jardim e dá outras providências".

Por conceito, o Perímetro Urbano nada mais é, que o limite que define a extensão máxima da mancha urbana da cidade, a qual pode se estender, a partir da criação de novos loteamentos e glebas ainda não urbanizadas. Para o bom funcionamento da cidade, é importante que o crescimento dessa mancha urbana aconteça sempre de forma planejada para garantir que essas novas áreas venham a ser integradas às dinâmicas urbanas já existentes ou às novas dinâmicas pretensas.

A Constituição Federal de 1988 concedeu, aos Municípios, a competência legislativa especial relacionada à política de desenvolvimento urbano (art. 30, I e 182, § 1º), cabendo-lhes promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Diante disso, sabedor da sensibilidade dos que fazem essa Casa Legislativa para com questões de tamanha relevância, aguardo a aprovação do presente Projeto de Lei pela unanimidade dos seus membros.

Belo Jardim-PE, 17 de maio de 2024

GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal