LEI Nº 3109, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2015.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USA E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DO CABO DE SANTO AGOSTINHO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei estabelece critérios e parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo, com 0 objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade, e seus anexos integrantes.

Parágrafo único. São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

I - ANEXO I - MAPAS:

a) 1/2 MAPA DO ZONEAMENTO -
b) 2/2 MAPA DA HIERARQUIA VIÁRIA.

II - ANEXO II - QUADRO DE PARÂMETROS DE PARCELAMENTO URBANO OU ASSENTAMENTO EM CONDOMÍNIO

III - ANEXO III - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USO E OCUPAÇÃO

IV - ANEXO IV - USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODO A VIZINHANÇA/NATUREZA DA INCOMODIDADE-POR NATUREZA DA INCOMODIDADE

V - ANEXO V - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE:

a) ANEXO V-A - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR RUÍDOS OU SONS
b) ANEXO V-B ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORES DE INCÔMODO À VIZINHANÇA POR RESÍDUO COM EXIGÊNCIAS SANITÁRIAS EFLUENTES LÍQUIDOS
c) ANEXO V-C- USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA
d) ANEXO V-D - USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RISCOS DE SEGURANÇA

VI - ANEXO VI - REPRESENTAÇÕES GRÁFICAS PARA ANÁLISES DE LOCALIZAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES GERADORES DE INCÔMODO À VIZINHANÇA

a) GRÁFICO 1 - ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PARA OS USOS E ATIVIDADES CLASSIFICADA NO NÍVEL 1
b) GRÁFICO 2 E 3 - ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PARA OS USOS E ATIVIDADES CLASSIFICADA NO NÍVEL 2
c) GRÁFICOS 4 E 5 - ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PARA OS USOS E ATIVIDADES CLASSIFICADA NO NÍVEL 3

VII - ANEXO VII:

VII - A - QUADRO DE PARÂMETROS VIÁRIOS SEGUNDO HIERARQUIA DA VIA

VII - B - SEÇÕES VIÁRIAS SUGERIDAS PARA VIAS PROJETADAS OU A IMPLANTAR

VIII - QUADRO DE REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO POR USOS E ATIVIDADES URBANA.

IX - ANEXO IX - MEDIDAS MITIGADORAS PARA - PÓLOS GERADORES DE TRAFEGO

X - ANEXO X - PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO

XI - ANEXO XI - FLUXOGRAMA DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

XII - ANEXO XII - FLUXOGRAMA DE ANÁLISE DE CASOS ESPECIAIS

XIII - ANEXO XIII - DESCRIÇÃO DE PERÍMETROS DE ZONAS E SETORES

XIV - GLOSSÁRIO

Art. 2º A política de ordenamento urbano do Município de Cabo de Santo Agostinho tem por fundamento as diretrizes, objetivos e determinações do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, Lei 2.360/2006, e leis posteriores que o alteraram com definições de Zonas Especiais e parâmetros urbanísticos específicos.

Capítulo II
OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 3º São objetivos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS:

I - contribuir para o desenvolvimento sustentável do município promovendo a localização adequada e ocupação ordenada das atividades urbanas do território, respeitando elementos de valor de histórico, cultural e ambiental e sua conservação para as gerações atuais e futuras;

II - contribuir para a integração dos espaços urbanos, com continuidade das vias e redução de obstáculos aos deslocamentos, assegurando qualidade de mobilidade e acessibilidade;

III - assegurar a preservação dos direitos coletivos e das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

IV - permitir a distribuição territorial da pluralidade de usos urbanos, restringindo ou orientando a localização de atividades potencialmente geradoras de incomodidades, de modo a evitar potenciais conflitos de vizinhança;

V - disciplinar a ocupação do território respeitando condicionantes ambientais e a segurança das edificações;

VI - fortalecer os espaços de uso público no atendimento de suas finalidades.

Art. 4º São diretrizes para o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo:

I - Incorporar o Zoneamento e parâmetros urbanísticos das seguintes leis:

a) Lei nº 2.463/2008 que cria a Zona Especial de Consolidação Estratégica I - ZECE 1/SANTO ESTEVÃO;

b) Lei nº 2.471/2008 que cria a Zona Especial de Interesse Turístico, Ambiental e Habitacional Praia do Xaréu- ZEPX;
c) Lei nº 2.882/2011 para criar a Zona Especial de Consolidação Estratégica 2 - ZECE2;
d) Lei nº 2.891/2011 - cria a Zona Especial de Dinamização Urbanística I - ZEDU;
e) Lei nº 2.922/2012 - cria a Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru- ZEC Caramuru;
f) Lei nº 2.926/2012 que redefine setores e parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Turismo Lazer ZTLM - Paiva;

II - considerar o disposto no planejamento e regulação do Plano Diretor - Suape 2030 do Complexo Industrial Portuário Governador Eraldo Gueiros, definidos pelo Decreto Estadual nº 37.160/2011;

III - garantir a permeabilidade do solo urbano com reserva de área de solo natural em cada lote urbano, buscando a preservação os recursos naturais;

IV - conservar as áreas de proteção ambientai e cultural definidas nas leis seguintes:

V - conservar as áreas de proteção ambiental e cultural definidas nas leis seguintes:

a) áreas de preservação permanente, estabelecidas no Artigo 2º do Código Florestai Brasileiro, Lei nº 12.651 de 25/05/2012;
b) Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;
c) Lei Estadual 9.989 de 13 de janeiro de 1987 que definiu Reservas Ecológicas da Região Metropolitana do Recife, cujas categorias de manejo foram alteradas pela Lei Estadual nº 14.324/2011 atendendo determinações do Sistema Estadual de Unidades de Conservação - SEUC, instituído pela Lei Estadual nº 13.787/09;
d) Lei Estadual nº 9.990 de 13 de janeiro de 1987 que estabelece normas para anuência prévia a parcelamento do solo para fins urbanos na Região Metropolitana do Recife;
e) Lei Estadual nº 9.931 de 11 de dezembro de 1986; que regula as áreas Estuarinas da Região Metropolitana do Recife;
f) Lei Estadual nº 9.860 de 12 de agosto de 1986 que regula as áreas de Proteção de Mananciais da Região Metropolitana do Recife;
g) as legislações específicas de patrimônio histórico e arqueológico, na esfera de competência federal, estadual e municipal, naquilo que couber;
h) promover o acesso às praias e ao mar, consoante critérios estabelecidos pelo Decreto Federal nº 5.300/2004;
i) assegurar a continuidade das áreas urbanas e a mobilidade da população evitando obstaculizar os acessos às propriedades mais afastadas e aos acessos aos serviços de transportes urbanos.
j) valorizar os testemunhos arquitetônicos, arqueológicos, geográficos e paisagísticos de interesse histórico.

Capítulo III
ZONEAMENTO

Art. 5º O território do Município do Cabo de Santo Agostinho está dividido em macroáreas, de acordo com o Art. 45 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município, Lei nº 2.360/06.

Art. 6º Para efeito de aplicação desta Lei e das demais normas reguladoras de parcelamento, uso e ocupação do solo, as Macroáreas ficam divididas em Zonas e Setores, com fundamento nas peculiaridades de cada segmento urbano, bem como nos pressupostos e diretrizes contidos nesta Lei. Constam do ANEXO I - MAPA01/02 - Zoneamento.

Art. 7º As Macroáreas são:

I - Macroárea Central;

II - Macroárea Costeira de Interesse Ambiental e Turístico;

III - Macroárea de Suape- Complexo Industrial-Portuário Governador Eraldo Gueiros;

IV - Macroárea de Proteção de Mananciais, com perímetro definido pela Lei Estadual nº 9.860/86.

Art. 8º A divisão das Macroáreas em zonas e setores para efeito de parcelamento, uso e ocupação do solo têm como fundamento os seguintes princípios:

I - a leitura da realidade quanto à situação atual de parcelamento, padrões construtivos e tendências de ocupação;

II - a oferta atuai e prevista de Infraestrutura de saneamento básico;

III - as possibilidades de mobilidade e fácil acesso ao transporte de massa;

IV - O uso e ocupação do solo no entorno das Unidades de Conservação devem ser compatibilizados com as definições de Zonas de Amortecimento propostas em Plano de Manejo específico exigido para cada Unidade de Conservação pela Lei Estadual nº 14.324/2011.

Parágrafo único. Lei específica delimitará e regulamentará as Zonas de Amortecimento do Plano de Manejo exigida para cada Unidade de Conservação.

Seção I
Diretrizes para o Zoneamento

Art. 9º São diretrizes para divisão das Macro-Áreas em Zonas e Setores:

I - promover do adensamento construtivo em áreas com melhores condições atuais ou perspectivas de implantação de Infraestrutura, reservando outras áreas para adensamento futuro, restringindo a urbanização dispersa e delimitando perímetros de urbanização consolidada e de expansão urbana;

II - possibilitar a implantação de novos empreendimentos em áreas especiais de interesse imobiliário definidas no zoneamento do Município, com adequação à paisagem e à Infraestrutura instalada;

III - incentivar usos turísticos em áreas específicas com adicional de potencial construtivo;

IV - incentivar o remembramento em áreas de grande interesse mobiliário e necessidade de reestruturação urbana;

V - incentivar usos mistos em corredores viários favorecendo a diversificação de usos e melhor aproveitamento da Infraestrutura instalada;

VI - possibilitar a implantação de tipologias de habitação multifamiliar para empreendimentos menores, direcionados a perfis de renda mais baixos;

VII - definir padrões compatíveis com a ocupação existente de áreas que abrigam populações de baixa renda;

VIII - incentivar o adensamento em áreas próximas às estações de metrô;

IX - restringir o adensamento em áreas de interesse histórico, favorecendo a conservação da paisagem;

X - impedir e/ou restringir a ocupação em áreas de proteção ambiental;

XI - definir áreas de ocupação industrial e sua expansão;

XII - compatibilizar o zoneamento proposto com o já instituído através de zonas especiais definidas por leis específicas de acréscimo ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Lei nº 2.360/2006.

Seção II
Condicionantes da Ocupação Urbana

Art. 10 São condicionantes para o desdobramento das Macroáreas em Zonas e Setores:

I - as diferentes características das concentrações urbanas do município;

II - os padrões construtivos e tendências de ocupação em função do atual parcelamento;

III - a oferta de Infraestrutura de saneamento básico, já implantada nas áreas e, aquelas previstas para implantação pelos Planos e Programas do Município;

IV - As possibilidades de mobilidade e fácil acesso ao transporte de massa;

Seção III
Zoneamento das Macroáreas

Art. 11 A MACRO-ÁREA CENTRAL - subdivide-se na Zona de Consolidação Urbana e na Zona de Expansão Urbana, com seus respectivos setores. São elas:

I - Zona de Consolidação Urbana - Corresponde aos núcleos urbanos já consolidados de Ponte dos Carvalhos, Pontezinha e Cabo Sede.

Parágrafo único. integram esta Zona:

I - SDU - Setor de Diversificação de Uso - Setor localizado no entorno das Estações Santo Inácio e Ponte dos Carvalhos. Este setor tem o objetivo de requalificar as áreas no entorno destas Estações, através do incentivo ao adensamento construtivo e diversificação do uso do incentivo ao adensamento construtivo e diversificação do uso do solo, articulando o planejamento do uso do solo e da mobilidade urbana.

II - SEC - Setor Especial de Centro - corresponde à área central dos núcleos urbanos do Cabo, Ponte dos Carvalhos e Pontezinha, com alta densidade construtiva e difícil mobilidade urbana;

III - SAD - Setor de Adensamento Induzido - corresponde às áreas limítrofes à área central dos núcleos urbano do Cabo e de Ponte dos Carvalhos, com traçado viário regular e melhor Infraestrutura urbana. Destina-se a abrigar de forma planejada o adensamento construtivo destes núcleos, evitando uma maior expansão nas áreas periféricas;

IV - SAP - Setor de Adensamento Programado - corresponde à área periférica da Zona de Consolidação Urbana no núcleo do Cabo. Esta área caracteriza-se com traçado urbano regular, ocupada, porém com menor adensamento construtivo. Destina-se ao adensamento, em longo prazo, do núcleo urbano Sede, favorecendo uma ocupação programada da Zona de Consolidação Urbana;

V - ZEHIS - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social - correspondem às áreas instituídas elo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e classificadas pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social, em 2012 conforme o Artigo 17 desta lei, as quais necessitam de regulamentação e planejamento específico para urbanização e regularização fundiária de cada uma dessas Zonas.

VI - SCP - Setor de Conservação da Paisagem - corresponde às áreas que abrigam patrimônio histórico, que necessitam de instrumentos específicos para a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo no seu entorno que garantam o controle de ações que ponham em risco a integridade e a conservação do mesmo.

VII - SRP - Setor de Requalificação da Paisagem - corresponde à área limítrofe ao conjunto urbano edificado da Destilaria Central Presidente Vargas, com potencial para ocupação residencial, inclusive, comércio e serviços, favorecendo a requalificação desta área de forma compatível com o patrimônio histórico e a paisagem urbana;

VIII - SUE - Setor de Urbanização Específica Rosário - corresponde a área periférica da Zona de Consolidação Urbana já urbanizada, porém com restrições ao seu crescimento territorial devido aos limites com Suape-Complexo Industrial Portuário e a PE - 060;

IX - SIL - Setor Industrial e Logístico - corresponde às áreas de uso industrial localizadas na Zona de Consolidação Urbana, nos núcleos de Ponte dos Carvalhos e Pontezinha;

X - SPA - Setor de Proteção Ambiental Rio Jaboatão- corresponde a área de proteção ambiental estuarina do Rio Jaboatão, localizada entre os núcleos de Ponte dos Carvalhos e Pontezinha.

II - ZONA DE EXPANSÃO URBANA - Corresponde à área de expansão dos núcleos urbanos do Cabo Sede e de Ponte dos Carvalhos.

Parágrafo único. Integram esta Zona:

a) SIL - Setor Industrial e Logístico - corresponde as áreas de uso industrial já ocupadas e com potencial para expansão;
b) SUE - Setor de Urbanização Específica Charneca - corresponde a núcleo urbano consolidado e com alta densidade construtiva em área de expansão;
c) SOR - Setor de Ocupação Restrita - corresponde às áreas ao longo da BR-101 reservadas à expansão urbana de baixa densidade. Destinam-se prioritariamente à implantação de serviços rodoviários, logísticos usos produtivos, industriais e rurais.
d) SBO - Setor de Baixa Ocupação - corresponde às áreas limítrofes a Área de Proteção de Mananciais da RMR, reservadas a atividades rurais;
e) SPA - Setor de Proteção Ambiental Barragem Pirapama - corresponde às áreas do entorno do reservatório da Barragem do Rio Pirapama dentro da área de Expansão Urbana. Nesta área não será permitida a ocupação devido aos potenciais impactos sobre o manancial;
f) ZEHIS - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social - correspondem às ZEIS instituídas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e classificadas pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social, em 2012, conforme o Artigo 17 desta lei as quais necessitam de regulamentação e planejamento específico para urbanização e regularização fundiária de cada uma dessas Zonas;
g) SCP - Setor de Conservação da Paisagem - corresponde às áreas que abrigam patrimônio histórico, que necessitam de instrumentos específicos para sua regulamentação que garantam uma melhor conservação do mesmo;
h) SIS - Setor de Interesse Social - corresponde a área ocupada pelo conjunto habitacional Nova Claudete.
i) ZEP - Zonas Especiais - correspondem as Zonas já instituídas por legislação específica, com regulamentação própria sobre o uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Integram as ZEP - Zonas Especiais:

a) ZEDU I - Zona Especial de Dinamização Urbanística I, regulada pela Lei Municipal nº 2.891/2011;
b) ZECE I - SANTO ESTEVÃO - Zona Especial de Consolidação Estratégica I, regulada pela Lei Municipal nº 2.463/2008;
c) ZECE II - Zona Especial de Consolidação Estratégica II regulada pela Lei Municipal nº 2.882/2011.

Art. 12 A MACRO-ÁREA COSTEIRA DE INTERESSE AMBIENTAL TURÍSTICO está zoneada conforme descrição adiante:

I - ZAC - Zona de Adensamento Controlado - corresponde às porções da Macro-área Costeira determinadas pelas quadras mais próximas à faixa de praia com maior ocupação. Esta Zona tem o objetivo de incorporar o adensamento construtivo na Macro-área Costeira de Interesse Ambiental e Turístico de forma compatível com a infraestrutura instalada ou prevista e a paisagem costeira. Integram esta Zona os Setores adiante:

a) Setor de Conservação da Paisagem - corresponde à porção da ZAC - Zona de Adensamento Controlado, formada pelas quadras lindeiras a faixa de praia, Este setor destina-se à conservação da paisagem costeira com usos e adensamento construtivo compatíveis com a Infraestrutura instalada;
b) Setor de Incentivo ao Uso Misto - corresponde à porção da ZAC - Zona de Adensamento Controlado, formada pelas quadras lindeiras ao sistema viário principal com capacidade de infraestrutura para receber maior adensamento construtivo na ZAC, mediante a edificação de usos mistos, favorecendo desta forma o desenvolvimento do turismo e o comércio.

II - ZAP - Zona de Adensamento Progressivo - Corresponde à porção da Macroárea Costeira limítrofe à Macro- área do Complexo de SUAPE e de baixa ocupação. Esta zona destina-se à provisão de áreas para adensamento futuro, proporcionando crescimento programado para a Macroárea Costeira;

III - ZCD - Zona de Consolidação Urbana - Corresponde à porção da Macroárea Costeira de Interesse Ambiental e Turístico com maior densidade construtiva e maior déficit de infraestrutura. Esta Zona destina-se à consolidação da ocupação através de melhorias na Infraestrutura;

IV - ZEP - Zonas Especiais - correspondem as Zonas já instituídas por legislação específica, com regulamentação própria sobre o uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Integram as ZEP - Zonas Especiais:

a) ZEPX - Zona Especial de Interesse Turístico, Ambiental e Habitacional Praia do Xareú regulada pela Lei Municipal nº 2.471/2008;
b) ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru regulada pela Lei nº Municipal 2.922/2012;
c) ZETLM - Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva regulada pela Lei Municipal nº 2.926/2012.

V - ZBO - Zona de Baixa Ocupação - corresponde à porção da Macroárea Costeira localizada entre as Zonas Especiais de Caramurú, Paiva e áreas de interesse ambiental como a Reserva de Camaçari e áreas de restinga. Esta Zona destina-se à ocupação sustentável desta porção da Macroárea e redução dos impactos em áreas de interesse ambiental limítrofes;

Art. 13 Macroárea do Complexo de Suape - o zoneamento e as regulamentações de uso e ocupação do solo estão sujeitos às determinações do Decreto Estadual Nº 37.160/11, fato este que não exime das obrigações de licenciamento os projetos de parcelamento, uso e ocupação do solo respeitando-se as competências constitucionais do município e necessidade de aprovação por demais entidades de licenciamento, no que seja pertinente.

Art. 14 Macroárea de Proteção de Mananciais - delimitada pela Lei Estadual 9.860/87 de Proteção de Mananciais da Região Metropolitana do Recife, compreende as áreas rurais do município e o núcleo rural metropolitano de Juçaral.

I - Integram esta Macroárea:

a) SCP - Setor de Conservação da Paisagem - corresponde às áreas que abrigam patrimônio histórico, que necessitam de instrumentos específicos para sua regulamentação que garantam uma melhor conservação do mesmo;
c) ZUJ - Zona Urbana de Juçaral - corresponde ao núcleo urbano de Juçaral.

Seção IV
Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social

Art. 15 As ZEHIS - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social - instituídas pelo artigo 47 do Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município, Lei nº 2.360/06, são representadas pelos assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente e consolidados ou espaços vazios onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana, mediante projeto urbanístico específico.

Parágrafo único. Lei específica regulamentará a matéria.

Art. 16 As ZEHIS - Zonas especiais de Habitação de Interesse Social - estão categorizadas como ZEHIS 1, ZEHIS 2 e ZEHIS 3.

I - As ZEHIS-1 - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social - são os assentamentos habitacionais a regularizar e requalificar como bairros, que reúnam, cumulativamente, as seguintes características:

a) estejam destinados preponderantemente ao uso residencial;
b) sejam habitadas preponderantemente por pessoas de baixa renda familiar;

c) não dotados de serviços de infraestrutura básica ou possuam serviços de infraestrutura básica deficientes;
d) habitados por 25 (vinte e cinco) ou mais famílias que comprovem residir no local há 5 (cinco) anos, no mínimo;
e) passíveis de regularização e urbanização, desde que não estejam integralmente localizados em logradouro público.

II - ZEHIS-2 - Zonas Especiais de Habitação de interesse Social - são áreas vazias, preferencialmente contíguas às ZEHIS-1 para efeito de compartilhamento de infraestrutura e equipamentos comunitários, a serem destinadas a reassentamentos e regularização fundiária, cuja identificação e delimitação serão efetivadas por estudo específico;

III - ZEHIS-3 - São os conjuntos de habitações localizados em áreas de risco, passíveis de relocação, em complementaridade com as ZEHIS-2, com a introdução de novos usos nas áreas por eles anteriormente ocupadas.

Parágrafo único. Não serão consideradas ZEHIS assentamentos habitacionais localizados:

a) Sob viadutos e pontes;
b) Sobre oleodutos, dutos de Infraestrutura de um modo geral e troncos d`água e esgotos;
c) Em áreas que ofereçam risco à saúde e à segurança de seus habitantes; e
d) Exclusivamente em logradouros públicos.

Art. 17 As áreas constantes do Anexo I - Mapa 01/02 - Zoneamento, que estão categorizadas no Plano de Habitação de Interesse Social do Município como ZEHIS - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social são:

I - As ZEHIS 01 - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social 01 são:

a) Armindo da Paz;
b) Alto da Bela Vista;
c) Sapucaia;
d) Tieta;
e) São Francisco;
f) Alto do Colégio;
g) Vila Nova;
h) Madre Iva;
i) Vila Feliz;
j) Alto dos índios;
k) Chiado do Rato/Fluminense;
l) Manoel Vigia;
m) Alto Santa Rosa;
n) Novo horizonte;
o) Charnequinha;
p) Matinha;

II - A ZEHIS 2 - composta de uma única área denominada Nova Esperança;

III - A ZEHIS 3 - composta pelas seguintes áreas:

a) Zumbi;
b) Futuro;
c) Vila Caçari;

d) Maruim;
e) Córrego do Morcego.

Seção V
Áreas Especiais de Preservação Histórico-Cultural

Art. 18 São áreas especiais de preservação histórico cultural os sítios históricos, arqueológicos, arquitetônicos, paisagísticos, geográficos e sítios naturais de significativo valor para preservação da história municipal:

§ 1º São de relevante interesse de conservação integrada os seguintes sítios históricos, segundo macroáreas:

I - Macroárea Central
a) A Antiga Residência rural do governador José Rufino, imóvel protegido por tombamento a nível Estadual, conforme decreto nº 17.070 de 16/11/1993;
b) O conjunto urbanístico destacado como de interesse histórico, cultural e paisagístico localizado no Centro Histórico, núcleo centrai da cidade, a Rua Vigário João Batista (antiga Rua da Matriz), incluindo os edifícios religiosos, a Estação Ferroviária e a antiga Casa dos Ingleses;
c) Destilaria Central Presidente Vargas;
d) Antigo Matadouro;
e) Capela do Engenho Garapu;
f) Ruínas das Capelas de Nossa Senhora da Anunciação e de Santo Antônio do Monte;
g) Usina José Rufino
h) Usina Mercês;
i) Capela do Engenho Trapiche;
j) Engenho Guerra;
k) Ruínas da Igreja de São Gonçalo.

II - Macroárea Costeira de Interesse Ambiental e Turístico:

a) Vila dos Pescadores de Gaibu.

III - Macroárea de Suape - Complexo Industrial Portuário Governador Eraldo Gueiros.

a) A Igreja de N. Senhora de Nazaré e ruínas do Convento das Carmelitas no promontório do Cabo, imóvel protegido por tombamento em nível Federal nos termos do processo de tombamento nº 619-T-61 - Livro Belas Artes, folha 85, nº de inscrição 458 de 06/07/1961;
b) O Sitio Histórico, Natural e Paisagístico do Cabo de Santo Agostinho, abrangendo as enseadas, os arrecifes e as praias de Suape, Gaibu e Calhetas, conjunto em parte protegido por tombamento em nível Estadual, conforme decreto nº 17.070 de 16/11/1993;
c) Engenho Massangana, imóvel protegido por tombamento em nível Estadual, conforme decreto nº 9.904 de 22/11/1984;
d) Engenho Jurissaca;
e) Ponte do Junqueira.

IV - Macroárea de Proteção de Mananciais
a) Usina Bom Jesus;
b) Engenho Matas;
c) Engenho Coimbra; e
d) Vilarejo de Juçaral.

§ 2º É também de interesse para preservação histórica e cultural os sítios naturais:

a) Pedra da Pimenta, localizada no distrito de Juçaral, Macroárea de Proteção de Mananciais.

Art. 19 Até a definição de regulamentação específica das Áreas de Interesse Histórico e Cultural, citadas no artigo anterior devem ser consideradas delimitações seguintes:

I - área determinada por raio de 500m com o centro definido;

II - área definida por raio de 200m com o centro definido em exemplares isolados ou conjuntos históricos, localizados na Zona de Consolidação Urbana da Macroárea Central.

Parágrafo único. Lei municipal especifica deverá delimitar os perímetros dos exemplares isolados e dos conjuntos históricos de Proteção do Patrimônio Histórico do Município e regulamentar o parcelamento, uso e ocupação do solo prioritariamente no entorno dos sítios listados no artigo 18 desta lei.

Capítulo IV
PARCELAMENTOS, ASSENTAMENTOS EM CONDOMÍNIOS E NOVOS BAIRROS

Art. 20 Os parcelamentos, assentamentos em Condomínios e Novos Bairros se regerão pelas normas desta lei sem prejuízo de outras no âmbito de competência da esfera estadual, federal e demais normas esparsas que se complementem com a norma municipal.

Seção I
Diretrizes Gerais de Parcelamento

Art. 21 Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Macroáreas Central, Costeira de Interesse Ambientai e Turístico e na Zona Urbana de Juçara! situada na Macroárea de Proteção de Mananciais.

Art. 22 Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nos seguintes casos:

I - na ocorrência dos casos determinados pelo parágrafo único do Artigo 3º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;

II - nas áreas de preservação permanente estabelecidas no Art. 2º do Código Florestal Brasileiro - Lei ñº 12.651 de 25/05/2012;

III - nas Reservas Ecológicas estabelecidas pela Lei Estadual nº 9.989 de 13 de janeiro de 1987;

IV - nas Áreas Estuarinas, estabelecidas na Lei Estadual nº 9.931 de 11 de dezembro de 1986;

V - nas áreas de Proteção de Mananciais excluindo a zona urbana de Juçaral, estabelecidas na Lei Estadual nº 9.860 de 12 de agosto de 1986.

Art. 23 A Prefeitura Municipal poderá autorizar o parcelamento do solo em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento), em análise especial, obedecidas as normas previstas no artigo 14 da Lei Estadual nº 9.990 de 13 de janeiro de 1987.

Art. 24 No reparcelamento é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original.

Art. 25 Na ocorrência de desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento a viabilidade depende de prévia avaliação e de autorização legislativa, desde que mantidas as vias de acesso aos lotes já consolidados no parcelamento anterior.

Art. 26 Considera-se que a área comercializável é aquela resultante da exclusão, da área total da gleba a ser parcelada, das áreas destinadas aos equipamentos comunitários, áreas verdes de uso público e de sistema de circulação.

Art. 27 Fica vedado o uso de loteamentos fechados, não podendo em hipótese alguma ocorrer a privatização de vias e outras áreas de uso público.

Seção II
Requisitos Técnicos e Urbanísticos do Loteamento

Art. 28 São requisitos técnicos e urbanísticos para o loteamento:

I - a reserva de áreas públicas;

II - a definição de arruamento, quadras e lotes;

III - a reserva de área non aedificandi e faixas de área de preservação permanente - APP, nos casos exigidos por legislação específica.

Parágrafo único. As áreas de uso público previstas na aprovação de projetos passam, a partir do seu registro, ao domínio e posse do Município.

Art. 29 Nos loteamentos com mais de 10 ha as áreas verdes de uso comum e ou destinadas a equipamentos comunitários deverão ter pelo menos 50% de sua área total concentrada, enquanto as áreas descontínuas deverão ter a dimensão mínima de 500m².

Art. 30 Os projetos de loteamento devem obrigatoriamente atender aos parâmetros constantes do ANEXO II QUADRO - Parâmetros de Parcelamento e Assentamentos em Condomínio.

Art. 31 Será admitido lote com o mínimo de 5,00 (metros) de frente e 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área nos seguintes casos:

Parágrafo único. Os parâmetros de área definido no caput deste artigo poderão ser menores, desde que resulte de determinação judicial.

I - quando resultante do desmembramento de terreno ocupado por casas geminadas, unifamiliares, averbadas no registro imobiliário;

II - quando destinado à demarcação de imóvel antigo, cujas dimensões não constem da respectiva certidão narrativa, atualizada, do Registro de Imóveis;

III - quando necessário à regularização de benfeitoria legalizável, tributada há mais de 8 (oito) anos na ocasião da aprovação desta lei;

IV - quando necessário a definição de terreno, aprovado sem dimensões, em loteamento antigo, integrante de conjunto habitacional patrocinado por órgão governamental;

V - quando remanescente de desapropriação.

Art. 32 Quando destinado a programas de habitações de interesse social para população de 0 a 3 salários mínimos, admite-se o lote mínimo de 75 m² para empreendimentos de iniciativa exclusiva do setor público.

Art. 33 Nos projetos de loteamento, parcelamento ou planos urbanísticos, o planejamento viário deverá obedecer aos padrões estabelecidos no ANEXO VI, Quadro de Parâmetros Viários Segundo Hierarquia de Via e Seções Viárias.

Art. 34 Nos loteamentos para fins urbanos será obrigatória a execução, por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura de vias de circulação e vias de acesso, que atendam aos padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT ou padrão definido pela prefeitura, e execução de calçadas, com padrão aprovado pela Prefeitura;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;

III - obras destinadas a escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos da ABNT;

IV - construção do sistema de esgoto sanitário de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT ou por órgão ou entidade pública competente do Município;

V - construção de sistema de distribuição abastecimento de água compreendendo segundo padrões técnicos estabelecidos pela ABNT ou por órgão ou entidade competente do município;

VI - garantir o abastecimento de água;

VII - obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar erosão, desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, quando for o caso;

VIII - construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade pública ou, empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

IX - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos.

Art. 35 A implantação das infraestruturas devem ocorrer no prazo previsto no cronograma do empreendimento aprovado pela Prefeitura.

Art. 36 Nos empreendimentos propostos, cuja obra seja executada por etapa, uma vez concluída aquela etapa, a Edilidade pode, após análise, permitir a comercialização daqueles lotes que integram a Etapa finalizada o que ocorrerá com a conclusão das obras de infraestrutura.

Art. 37 Nos casos de loteamentos promovidos pelo Poder Público para regularização fundiária de ZEHIS podem ser admitidas obras de Infraestrutura urbana contendo, no mínimo:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 38 Para os parcelamentos de glebas com área igual ou superior a 10ha é exigida a apresentação de Plano Urbanístico do parcelamento proposto, contemplando os seguintes requisitos:

I - a situação da gleba e integração com sistema viário existente;

II - sistema viário interno, consoante determinações constantes dos parâmetros viários referidos nesta Lei;

III - O uso predominante para cada quadra;

IV - previsão de atendimento por infraestruturas de saneamento;

V - atender aos demais parâmetros e normas gerais de parcelamento previstos neste instrumento legal.

Seção III
Parcelamentos Industriais

Art. 39 Os parcelamentos para fins industriais estão sujeitos à análise especial devem atender às determinações da Lei Estadual 9.990/87, além de executar as obras exigidas nesta Lei.

Art. 40 O loteador deve, também, obrigatoriamente, executar as seguintes obras:

I - construção de todas as unidades do sistema público de esgoto industrial, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelos órgãos e entidades públicas competentes;

II - O dimensionamento da rede coletora de águas pluviais deve ser suficiente para comportar a vazão da bacia hidráulica com interferência na gleba a ser parcelada.

Seção IV
Conceitos e Diretrizes Gerais para Assentamentos em Condomínio

Subseção I
Assentamentos Residenciais em Condomínio

Art. 41 Assentamentos residenciais em condomínio são aqueles que se destinam a abrigar conjunto de edificações, verticalizadas ou não, sem parcelamento em lotes, dispondo de espaços composto por unidades autônomas de uso privado e áreas de uso comum, com circulação interna própria e uma única ligação com via pública.

Parágrafo único. A unidade territorial ou unidade autônoma é a fração de terreno composta por área destinada à edificação, jardins e quintal de uso exclusivamente privado e individualizado.

Art. 42 Os assentamentos residenciais em condomínio devem atender diretrizes gerais para parcelamento, contidas nesta Lei, na Lei Estadual nº 9.990/1987, e demais leis federais e estaduais que se apliquem à matéria.

Art. 43 Além no disposto no artigo anterior os assentamentos residenciais em condomínio deve apresentar Plano Urbanístico que contemple:

I - O sistema viário de circulação interna, composto pelas vias de uso privativo, deve apresentar:
b) largura mínima de 10 m (dez metros) para vias com comprimento máximo de 100 metros;
c) largura mínima de 12 m (doze metros) para vias com comprimento superior a 100 m (cem metros);
d) a delimitação das unidades autônomas de uso privado;
e) o número máximo de unidades residenciais estabelecidas através da relação de 1 (uma) unidade autônoma para cada 1.000 m² (mil metros quadrados);
f) áreas para estacionamentos de veículos ou garagens dentro dos limites do condomínio com acesso através de via de circulação interna;

§ 1º Os condomínios acima de 10 ha (dez hectares) estão sujeitos a análise especial, devendo apresentar estudo de impacto de vizinhança - EIV, podendo ser dispensado caso o empreendimento exija estudo de impacto

ambiental - EIA;

§ 2º As diretrizes tratadas neste artigo não são aplicáveis à construção de condomínios em loteamentos já aprovados, desde que não ocorra reparcelamento de lotes.

Art. 44 O planejamento e implantação do assentamento habitacional sob a forma de condomínio deverá atender às diretrizes gerais das normas contidas nesta Lei e, ás diretrizes específicas seguintes:

I - ser composto, prioritariamente, por unidades habitacionais;

II - ser dotado de serviços comércio de pequeno porte de atendimento às necessidades dos condôminos;

III - evitar a quebra de continuidade do sistema viário público existente ou projetado;

IV - responsabilizar-se em suas áreas internas pela:

a) coleta de lixo, porta-á-porta;
b) provisão e manutenção das vias de circulação interna;
c) execução e manutenção da infraestrutura (elétrica, hidráulica, segurança);
d) instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica;
e) rede de drenagem;
f) contenção de taludes, se for o caso.

IV - Obedecer, na construção das unidades habitacionais, aos parâmetros urbanísticos de ocupação da zona em que estiver instalado, de acordo com o ANEXO III - Quadro de Parâmetros de Ocupação.

Parágrafo único. A implantação de atividades de comercio e serviços estará sujeita à análise especial.

Art. 45 As áreas transferidas ao Município correspondentes ao percentual de áreas destinadas aos equipamentos comunitários, resultantes do processo de aprovação do condomínio devem localizar-se fora dos limites da área condominial, contíguo a este ou em outro local do município, em áreas carentes desses equipamentos, sobretudo próximo às áreas pobres, a critério da administração municipal.

Subseção II
Condomínio Industrial ou de Logística

Art. 46 Os assentamentos em condomínios destinados aos usos industriais e/ou de logística são empreendimentos que permitem a ocupação de módulos construtivos individualizados com compartilhamento de áreas e serviços comuns, internos à gleba do empreendimento.

Art. 47 Os assentamentos em condomínios destinados aos usos industriais e/ou de logística deverão atender às diretrizes gerais de parcelamento para fins industriais, definidos nesta Lei e parâmetros urbanísticos específicos constantes do ANEXO II - Quadro de Parâmetros de Parcelamento e Assentamentos em Condomínios.

Parágrafo único. Os assentamentos em condomínios destinados aos usos industriais e/ou de logística estão sujeitos à análise especial.

Art. 48 Será exigida apresentação de Plano Urbanístico para os projetos de condomínios industriais ou de logística com área superior a 3 ha do qual deverá constar:

I - A situação da gleba e integração com sistema viário existente;

II - Sistema viário interno com largura mínima de 20 metros, excluindo as áreas de estacionamento para abastecimento (carga e descarga de cada unidade);

III - Dimensionamento de estacionamento na seguinte proporção; 1 carro por cada 500m² de área construída e 1 caminhão por cada 2.000 m² de área construída;

IV - Quantidade de módulos por cada quadra;

V - Previsão de atendimento por infraestruturas de saneamento;

VI - Apresentar serviços complementares internos à gleba.

Seção V
Parcelamento e Urbanização Integrados - Novos Bairros

Art. 49 Parcelamento e Urbanização Integrados - Novos Bairros tem como conceito a modalidade de parcelamento do solo urbano, destinada a abrigar os diversos usos urbanos: habitacionais, de comércio e serviços, institucionais, bem como equipamentos urbanos e comunitários, configurando uma nova centralidade urbana.

Art. 50 Empreendimentos de Parcelamento e Urbanização Integrados - Novos Bairros deverão ser submetidos a procedimento de análise especial para aprovação.

Art. 51 Os Parcelamentos e Urbanização Integrados - Novos Bairros, nos seus Planos Urbanísticos deverão obrigatoriamente, atender às diretrizes seguintes:

I - garantia das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II - distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma compatível e com a infraestrutura urbana prevista ou disponível, o sistema de transporte de pessoas e cargas, e a proteção ao meio-ambiente, de modo a evitar a ociosidade ou a sobrecarga das infraestruturas;

III - a intensificação do processo de ocupação do solo, gradativamente, na medida da ampliação da capacidade de infraestrutura urbana;

IV - adequação da ocupação do solo às características do meio físico para impedir processos erosivos do solo e o transporte de sedimentos e outros resíduos sólidos ou líquidos em direção aos corpos d`água, bem como o assoreamento destes;

V - a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos e dos recursos naturais.

Art. 52 Os Empreendimentos de Parcelamentos e Urbanização Integrados - Novos Bairros, somente serão permitidos para glebas superiores a 10ha constantes de um só perímetro, devendo obrigatoriamente apresentar, para aprovação, Plano Urbanístico Integrado que contemple os requisitos técnicos adiante:

I - projeto de arruamento e loteamento;

II - estudo de volumetria;

III - quadro de índices urbanísticos a serem vinculados ao licenciamento de edificações, nunca mais permissivos do que os índices praticados pela legislação específica aplicável a Zona em que está inserida a gleba, em caso de urbanização diferenciada;

IV - apresentar Estudo de impacto de Vizinhança - EIV;

V - demais exigências aplicáveis ao parcelamento comum.

Parágrafo único. O EIV poderá ser dispensado se houver Estudo de Impacto Ambiental, desde que contemple análise das interferências no tráfego.

Art. 53 É permitida a formação de assentamentos habitacionais em condomínios em parte de áreas enquadradas no Plano Urbanístico integrado, com dispensa de cumprimento da exigência de promover reserva de áreas para equipamentos comunitários e áreas verdes, considerando o fato de que ditas áreas já constam do Plano de Urbanização Integrada.

Art. 54 Poderá haver a integração de área comum do condomínio com parte da parcela de área verde de uso público, desde que observada a mesma proporcionalidade da área objeto do condomínio em relação ao empreendimento como um todo.

Art. 55 Na ocorrência da hipótese disposta no artigo anterior deverá ser observada as demais exigências desta regulamentação para assentamentos em condomínios.

Art. 56 Deverão constar nos contratos-padrão a serem registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis, os parâmetros urbanísticos decorrentes da aprovação do empreendimento, em especial, as referentes ao dimensionamento de lotes, e aos índices urbanísticos aplicáveis que, a partir do registro dos lotes tornar-se-ão restrições convencionais a referenciar processo de análise e licenciamento de construções.

Seção VI
Requisitos Urbanísticos para Desmembramento e Remembramento

Art. 57 Para efeito desta lei os lotes resultantes de desmembramentos ou remembramentos devem ^ ter frentes para logradouros já existentes, criados por parcelamento regular ou dotados de Infraestrutura urbana, respeitadas as dimensões mínimas definidas no ANEXO II - Quadro de Parâmetros de Parcelamento e Assentamentos em Condomínios.

Art. 58 Quando a gleba que se deseja desdobrar, fracionar ou desmembrar tiver superfície superior a 4,0 ha (quatro hectares) na sua conformação primária e original, antes do desdobro, fracionamento ou desmembramento, o parcelador, no ato da aprovação de um desses mecanismos de parcelamento do solo, fica obrigado a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para a Prefeitura, as seguintes áreas:

I - as áreas destinadas a áreas verdes;

II - as áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

III - as áreas livres de uso público.

§ 1º A área transferida para o Município deverá ser no mínimo, igual a 15% (quinze por cento) da área da gleba primária e original.

§ 2º Em caso de desdobro, fracionamento ou desmembramento de gleba, sucedido de loteamento nas mesmas glebas, a área transferida para o Município, conforme percentual previsto no § 1º, pode ser computada, total ou parcialmente, para efeito das áreas públicas obrigatórias do loteamento, desde que atendidas as diretrizes municipais e metropolitanas específicas.

Art. 59 O loteador ficará obrigado a efetivar a transferência das áreas de uso público para o Município, unicamente, quando da ocorrência do primeiro ato de desdobro, fracionamento ou desmembramento, ficando o loteador isento desta obrigação, nos casos seguintes:

I - quanto aos atos subsequentes de parcelamento do solo, independente de que área tenha a parcela de terra a ser desdobrada, fracionada ou desmembrada;

II - os desmembramentos, fruto de inventário ou partilha por decisão judicial ou destinados a implantação de Unidades de Conservação da Natureza ou Reserva Florestal.

§ 1º As parcelas resultantes dos terrenos remanescentes de desmembramentos assim como os lotes resultantes de desmembramentos não poderão ser inferiores aos lotes mínimos previstos no Anexo II - Quadro de Parâmetros de Parcelamento e Assentamentos em Condomínios.

§ 2º Ocorrerá exceção para as parcelas de terreno resultantes de desmembramento de lote contíguo, desde que o procedimento se faça integralmente no mesmo processo administrativo e a situação final resulte em lotes com dimensões iguais ou superiores ao lote mínimo estabelecido para a Zona correspondente.

Seção VII
Da Regularização de Parcelamentos

Art. 60 Os projetos para regularização de parcelamentos que não atendam às determinações desta lei serão objeto de análise especial, com envolvimento do órgão metropolitano, aplicando-se a legislação específica deste instrumento de controle e demais legislações pertinentes, no que couber, e a compatibilização com a estruturação urbana prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

Capítulo V
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
Das Áreas Non Aedificandi

Art. 61 Para efeito de uso e ocupação do solo urbano são consideradas como áreas Non Aedificandi.

I - aquelas definidas pela Lei Federal nº 6.766/79;

II - as Áreas de Proteção Permanente - APP`s, em zonas rurais ou urbanas, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 2.561/2012, exceto para as áreas urbanas consolidadas.

§ 1º Entende-se como área urbana consolidada, para os efeitos desta lei, a parcela de área urbana localizada dentro do perímetro urbano e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: (i) malha viária; (ii) drenagem de águas pluviais; (iii) esgotamento sanitário: (iv) abastecimento de água potável; (v) distribuição de energia elétrica; ou (vi) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 2º Considera-se Área de Preservação Permanente - APP em área urbana consolidada:

I - as faixas marginais, no limite máximo de 15 (quinze) metros medidos a partir da borda da calha do leito regular de qualquer curso d`água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros;

II - uma faixa de 15 (quinze) metros no entorno dos lagos e lagoas naturais;

III - um faixa de 30 (trinta) metros no entorno das nascentes e dos olhos d`água perenes;

IV - toda a extensão dos manguezais, excluídos os salgados e apicuns;

V - a vegetação de restinga, quando fixadora de duna, em toda a sua extensão;

VI - a vegetação de restinga, quando estabilizadora de mangues, em uma faixa de 5 (cinco) metros, contada a partir do limite do manguezal;

VII - as áreas estuarinas que ficam sob o regime de maré, até seu nível mais alto, no estuário dos rios Pirapama e Jaboatão até à sua foz.

§ 3º Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais em área urbana consolidada.

§ 4º Nas Áreas de Preservação Permanente públicas e privadas, contidas em áreas urbanas consolidadas, o Poder Público Municipal poderá autorizar a implantação de obras ou projetos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, nos termos da Lei Federal nº 12.561/2012, podendo ser mantidos os empreendimentos já existentes, desde que não ofereçam risco aos seus usuários e à população.

III - A faixa de 33 metros, ou valor superior quando comprovado por estudo técnico, medidos perpendicularmente, em direção ao continente, a partir da linha da preamar máxima da sizígia atual, à época da demarcação;

Parágrafo único. Nos parcelamentos e/ou empreendimentos anteriormente aprovados, permanece a demarcação da faixa estabelecida no licenciamento do projeto.

IV - As faixas de domínio ou de servidão de infraestruturas;

V - As áreas definidas como Zonas Especiais de Preservação Histórico-Cultural na Lei Municipal nº 2.360/20006;

VI - As áreas definidas como Non Aedificandi na Legislação Municipal.

Seção II
Regras Gerais e Parâmetros Urbanísticos

Art. 62 Os projetos de uso e ocupação do solo deverão atender aos parâmetros urbanísticos constantes do Anexo III. Quadro de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação.

Art. 63 As edificações poderão atingir Gabarito Máximo até:

I - 12 (doze) pavimentos se edificados em lotes com área mínima de 1.800m² (um mil e oitocentos metros quadrados);

II - 8 (oito) pavimentos se edificados em lotes com área mínima de 1.200m² (um mil e duzentos metros quadrados);

III - 4 pavimentos se edificados em lotes com área mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados).

Art. 64 As edificações localizadas no Setor de Diversificação de Usos poderão atingir Gabarito Máximo até:

I - 12 (doze) pavimentos se edificados em lotes com área mínima de 1.200m² (um mil e duzentos metros quadrados);

II - 8 (oito) pavimentos se edificados em lotes com área mínima de 800m² (oitocentos metros quadrados);

III - 4 pavimentos se edificados em lotes com área mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados).

Art. 65 Para o dimensionamento do gabarito máximo deve-se utilizar a fórmula:

Gm = Lrua + Afinal frontal

Onde:

"GM" é a altura do gabarito máximo expressa em metros lineares; "Lrua" é a largura da rua no trecho onde a edificação está localizada; e "Afinal frontal" é o afastamento frontal final resultante.

§ 1º Considera-se como largura da rua (Lrua) a soma da largura de faixas de rolamento, dos passeios públicos e possíveis canteiros existentes, todos localizados a frente do lote, inclusive quando se tratar de rua de pedestre.

§ 2º Para efeito do cálculo do Gabarito máximo (GM), das edificações localizadas nos lotes de esquina, devem ser utilizadas as dimensões da rua (Lrua) com maior largura e o afastamento frontal final (Afinal frontal) desta mesma rua.

§ 3º Para efeito do cálculo do Gabarito máximo (GM) das edificações a margem de rodovias estaduais e federais deverá ser utilizada a largura da via loca! que margeia a respectiva rodovia e que fornece acesso à edificação.

§ 4º Para os casos em que as rodovias federais ou estaduais não possuam via local deverá ser utilizada a largura de rua igual a 9 metros.

Art. 66 edificações residenciais multifamiliar ou turísticas localizadas no setor de uso misto da ZAC, nos lotes lindeiros a Av. Almirante Paulo Moreira, Rodovia PE - 060 e Av. Prefeito Diomedes Ferreira de Melo, com pavimento térreo de uso comercial, poderão ter um pavimento tipo a mais, desde que os demais pavimentos tipos não excedam à área permitida pelo coeficiente de utilização e o gabarito máximo permitido para a Zona ou Setor.

Art. 67 Nas edificações de uso residencial multifamiliar turísticas e comerciais com mais de quatro pavimentos (térreo e mais 3 pavimentos tipo) deverão ter todos os afastamentos mínimos definidos pela fórmula:

Afinal = Ainicial + (n x 0,25).

"Afinal" corresponde ao afastamento final resultante em metros; "Ainicial" corresponde Onde ao afastamento mínimo definido para a zona e "n" corresponde ao número de pavimentos da edificação.

Art. 68 Para o efeito do cálculo do número de pavimentos (n), das edificações de uso residencial multifamiliar, turísticas e comerciais com mais de quatro pavimentos, serão excluídos:

I - os pavimentos semienterrados desde que a altura máxima do seu pé-esquerdo não ultrapasse até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) da altura do nível da calçada;

II - os pavimentos de garagem desde que não excedam o gabarito máximo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) da altura do nível da calçada;

III - os pavimentos técnicos destinados exclusivamente aos sistemas de ar-condicionado, ás instalações hidrossanitárias, às Instalações elétricas e às instalações de máquinas necessárias ao funcionamento da edificação;

IV - O pavimento térreo de uso comercial e o pavimento extra, concedido por meio de incentivo ao uso misto.

Art. 69 O pavimento térreo de uso comercial deverá obedecer às seguintes regras:

a) gabarito máximo de 6m (seis metros);
b) afastamento frontal mínimo de 5,5m (cinco metros e cinquenta centímetros);
c) o afastamento lateral poderá ser nulo;
d) o afastamento de fundos mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 70 Os pavimentos de garagem deverão obedecer aos parâmetros seguintes:

a) altura útil máxima de 7m (sete metros);
b) afastamento frontal correspondente no mínimo a 5,5 metros, exceto para o uso unifamiliar conforme ANEXO III - Quadro de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação;
c) afastamento lateral poderá ser nulo até o gabarito máximo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) a partir do nível médio da calçada;
d) os pavimentos de garagem que ultrapassem o gabarito máximo de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) deverão obedecer aos recuos mínimos definidos para a zona conforme ANEXO III - Quadro de Parâmetros de Ocupação;
e) afastamento de fundos com mínimo de 1,5m.

Parágrafo único. Na ocorrência de projetos que contemplem pavimentos semienterrados em áreas sujeitas a alagamento, ou com distância inferior a 50m de cursos d`água ou canais, deve ser apresentada solução de estanqueidade e drenagem, sujeita à análise especial.

~~Art. 71 Serão permitidas edificações residenciais multifamiliares e comerciais com até 4 (quatro) pavimentos na ZAP - ZONA DE ADENSAMENTO PROGRESSIVO, no SAD - SETOR DE ADENSAMENTO INDUZIDO e no SAP - SETOR DE ADENSAMENTO PROGRAMADO, respeitando- se os seguintes parâmetros:~~

~~a) o gabarito máximo não poderá ultrapassar 15m (quinze metros);~~
~~b) os afastamentos laterais e de fundos poderão ser iguais aos respectivos afastamentos mínimos;~~
~~c) o afastamento frontal deverá ser de 5,5m.~~

Art. 71 Serão permitidas edificações Residenciais Multifamiliares e Comerciais na ZAP- Zona de Adensamento Progressivo, no SAD - Setor de Adensamento Induzido e no SAP - Setor de Adensamento Programado respeitando-se os seguintes parâmetros:

I - Para edificações com até 04 (quatro) pavimentos:

a) Gabarito Máximo não poderá ultrapassar 15,0m (quinze metros);
b) Coeficiente de Utilização Máximo deve ser 2 (dois);
c) O afastamento frontal deverá ser de no mínimo 5,0m (cinco metros);
d) Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser de, no mínimo, 2,0m (dois metros);

II - Para edificações com até 02 (dois) pavimentos;
Gabarito Máximo não poderá ultrapassar 8,0m (oito metros);

a) Coeficiente de Utilização Máximo deve ser 2 (dois);
b) O afastamento frontal deverá ser de no mínimo 5,0m (cinco metros);
c) Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser de, no mínimo, 1,5m (um metro e meio);
d) Os afastamentos laterais poderão ser nulos em até 2/3 da dimensão lateral do lote respeitando-se sempre os afastamentos frontais e de fundos e as condições de iluminação e ventilação, de acordo com o estabelecido na Lei Municipal 1520/89-Código de Obras ou a que venha a lhe suceder. (Redação dada pela Lei nº 3312/2017)

Art. 72 É permitida a redução de afastamentos nos seguintes casos:

I - as partes da edificação relativas às caixas de escadas, halls, elevadores e antecâmaras poderão ter os afastamentos reduzidos em até a metade dos afastamentos finais, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial previsto para a zona ou setor;

II - nos terrenos de esquina, as edificações poderão ter um dos afastamentos frontais com dimensão mínima de 1/4 (um quarto) do afastamento final, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial.

Art. 73 Será admitida a compensação de afastamentos, quando atendidos aos seguintes requisitos:

I - A redução do afastamento no(s) trecho(s) objeto de saque poderá atingir, no máximo 10% (dez por cento) do afastamento final (Afinal), não devendo o afastamento resultante ser inferior ao afastamento inicial previsto para a Zona ou Setor;

II - A área ocupada pelo trecho objeto do saque deverá ser compensada, através de recuo, na fachada onde se situa;

III - A extensão total dos trechos objeto do saque não poderá exceder a 1/3 (um terço) da extensão da fachada em que se situam;

Parágrafo único. A compensação de afastamento não poderá ser utilizada no trecho em que há o saque concomitantemente com a adoção de saliências sobre fachadas, marquises e adoção de brises.

Art. 74 Serão admitidas saliências das fachadas, decorrentes de jardineiras, caixas de ar condicionado, colunas, vigamentos, pórticos ou outros componentes plásticos, desde que:

I - não caracterizem piso de compartimento;

II - o avanço sobre o afastamento final não exceda a 0,70m (setenta centímetros), respeitados os afastamentos iniciais;

III - Não ocupem mais de 1/3 (um terço) de cada fachada lateral e de fundos, excetuando-se os brises e as jardineiras que poderão ocupar toda a extensão das fachadas.

Parágrafo único. Para efeito de uso do coeficiente de utilização não serão consideradas as áreas de saliências da fachada, guarita, escadas, antecâmara e elevadores.

~~**Art. 75** Para as edificações residenciais unifamiliares e edificações comerciais, ambas com até 8m de gabarito máximo e localizadas na ZCD - ZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA, SEC - Setor Especial de Centro, SAD - SETOR DE ADENSAMENTO INDUZIDO, SAP - SETOR DE ADENSAMENTO PROGRAMADO, e SUE - SETOR DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, são permitidos os seguintes afastamentos laterais;~~
~~I - nos lotes de meio de quadra será permitido o afastamento nulo em até dois terços da dimensão lateral do lote, respeitando-se sempre os afastamentos frontais e de fundos;~~
~~II - nos lotes de esquina será permitido o afastamento lateral nulo apenas na lateral confrontante a outro lote em até dois terços da dimensão lateral, respeitando-se sempre os afastamentos frontais e de fundos. Neste caso uma das faces frontais terá afastamento mínimo de 2m, respeitando-se o afastamento frontal mínimo exigido para a outra face.~~

Art. 75 Para as edificações Residenciais Unifamiliares e Comerciais, com até 02 (dois) pavimentos e com até 8,00m (oito metros) de Gabarito Máximo, localizadas na ZCD - Zona de Consolidação Urbana: no SEC - Setor Especial de Centro, SAD - Setor de Adensamento Induzido e SAP - Setor de Adensamento Programado serão permitidos:

I - Afastamento frontal de no mínimo 5,00m (cinco metros), exceto para edificação Residencial Unifamiliar localizada no SEC - Setor Especial de Centro onde será permitido, no mínimo, 2,00m (dois metros).

II - Afastamentos laterais:

a) Nos lotes de meio de quadra, os afastamentos poderão ser nulos em até 2/3 (dois terços) da dimensão lateral do lote, respeitando-se os afastamentos frontais e de fundo;
b) Nos lotes de esquina, o afastamento poderá ser nulo apenas na lateral confrontante a outro lote, em até 2/3 (dois terços) da dimensão do lote respeitando-se os afastamentos frontais e de fundos. Nesse caso uma das faces frontais poderá ter afastamento mínimo de 2,00m (dois metros), respeitando-se o afastamento frontal mínimo exigido para a outra face. (Redação dada pela Lei nº 3312/2017)

Art. 76 Como parte do percentual de solo natural exigido conforme Anexo III - Quadro de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação admite-se a utilização de pavimento semipermeável somente em até 5% da área do terreno.

Art. 77 Nas áreas da ZEC - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL, HABITACIONAL e TURISMO CARAMURU, sobrepostas às áreas da MACROÁREA DE SUAPE deverá vigorar as determinações do Decreto Estadual nº 37160/2011- Plano Diretor - Suape-2030.

Seção III
Parâmetros de Ocupação

Art. 78 Os projetos de Ocupação do Solo deverão atender aos parâmetros constantes- do ANEXO III - Quadro de Parâmetros de Ocupação os quais estão conceituados a seguir:

I - coeficiente de utilização máximo corresponde a um índice definido por Zona que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, determinando, juntamente com os demais parâmetros urbanísticos, o potencial construtivo do terreno;

II - gabarito máximo é a altura máxima da edificação definida em metros, do piso até a cumieira;

III - afastamentos mínimos são as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos;

IV - solo natural mínimo é o percentual mínimo da área do terreno permeável às águas pluviais;

V - taxa de ocupação máxima é a porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida sobre um lote ou gleba.

Capítulo VI
USOS E ATIVIDADES GERADORES DE INCÔMODO À VIZINHANÇA - UGIV

Art. 79 Para efeito desta Lei os usos e atividades geradores de incômodo à vizinhança são das seguintes naturezas: (Vide Lei nº 3437/2019)

I - incômodo quanto à geração de poluição atmosférica;

II - incômodo quanto à geração de sons e ruídos;

III - incômodo quanto à emissão de efluentes poluidores e resíduos sólidos.

Parágrafo único. De acordo com as características específicas, um mesmo uso poderá gerar, simultaneamente, incômodo de mais de uma natureza.

Art. 80 Consideram-se usos geradores de incômodo no tráfego aqueles que, em função da sua natureza, atraem elevados volumes de veículos, ou veículos nas horas de pico do tráfego geral, ou ainda, veículos de grande porte com limitações de manobra. (Vide Lei nº 3437/2019)

Art. 81 Os Usos e Atividades Geradores de Incômodos à Vizinhança - UGIV`s estão classificados: (Vide Lei nº 3437/2019)

I - quanto a natureza do incômodo no ANEXO IV;

II - por níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, conforme ANEXO V.

Art. 82 A instalação de Usos e Atividades Geradores de incômodos à Vizinhança - UGIVs, em função das suas classificações indicadas no artigo anterior, obedecerá aos requisitos estabelecidos no ANEXO. (Vide Lei nº 3437/2019)

VI - Análise de Localização e demais determinações legais no âmbito da esfera municipal, sem prejuízo do cumprimento das exigências feitas pelos órgãos competentes do Estado e da União, na forma da legislação

pertinente.

Art. 83 As análises de incomodidade compreendem;(Vide Lei nº 3437/2019)

I - análise do nível de incomodidade conforme disposto no ANEXO V;

II - análise dos requisitos técnicos de instalação conforme disposto no ANEXO V;

III - análise de localização conforme disposto no ANEXO VI;

Seção I
Análises da Classificação da Incomodidade

Art. 84 Será realizada Análise Especial pela Câmara Técnica, de acordo com a natureza da incomodidade, nas situações dispostas no ANEXO IV. (Vide Lei nº 3437/2019)

Art. 85 Os usos e atividades que não estejam dispostos no ANEXO IV, mas que provoquem incômodo à vizinhança por sons e ruídos, emissão de efluentes poluentes e resíduos sólidos serão classificados segundo níveis de incomodidade atendendo aos condicionantes técnicos contidos no ANEXO V.(Vide Lei nº 3437/2019)

Art. 86 A análise quanto ao nível de incomodidade será realizada em função da natureza e dos graus do incômodo provocados, considerando a sua classificação nos níveis 1.2 e 3 conforme disposto no ANEXO V. (Vide Lei nº 3437/2019)

§ 1º Quanto à análise de material de reciclagem, o seu nivel de incômodo será considerado segundo o volume de material armazenado.

§ 2º Quanto à análise do nível de incomodidade, também serão considerados os horários de operação da atividade nos seguintes períodos:

a) diurno: das 7:01 horas às 18:00 horas;
b) vespertino: 18:01 horas às 22:00 horas;
c) noturno: 22:01 horas às 7:01 horas.

Seção II
Análise de Localização dos UGIVs.

Art. 87 A análise de localização dos UGIVs - Usos e Atividades Geradores de Incômodo à Vizinhança, classificados nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, levará em conta a predominância da ocupação não habitacional, nos imóveis situados em lotes confinantes, defrontantes e circundantes, não sendo considerados os lotes vagos, conforme ANEXO VI - Representações Gráficas para Análise de Localização das UGIV`s, tratados da seguinte forma:(Vide Lei nº 3437/2019)

I - a instalação de atividades classificadas no Nível 1 de incomodidade só será permitida se no mínimo 50% das atividades instaladas em lotes confinantes sejam ocupados por uso não habitacional. Gráfico 1 - Anexo VI.

II - a instalação das atividades classificadas no Nível 2 de incomodidade, só será permitida se atendidas concomitantemente, às exigências seguintes:

a) quando as atividades instaladas nos lotes confinantes ocupem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com uso não-habitacional. Gráficos 2 e 3 do Anexo VI;
b) quando as atividades instaladas nos lotes defrontantes ocupem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com uso não-habitacional. Gráficos 2 e 3 do Anexo IV.

III - a instalação de atividades do Nível 3 de incomodidade só será permitida se atendidas concomitantemente as exigências seguintes:

a) quando as atividades instaladas nos lotes confinantes ocupem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com uso não habitacional;
b) quando as atividades instaladas nos lotes defrontantes ocupem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com uso não habitacional:
c) quando as atividades Instaladas nos lotes circundantes, ocupem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área com uso não habitacional, numa extensão de 100m (cem metros) para cada lado a partir do eixo do lote sob análise, e 50 m (cinquenta metros) em todas as direções, para os lotes de esquina. Gráficos 4 e 5 do ANEXO VI.

Art. 88 Ficam submetidos à análise de localização os UGIVs - Usos e Atividades Geradores de Incômodo à Vizinhança, a serem instalados nas Macroáreas, Zonas e Setores do Zoneamento seguintes: (Vide Lei nº 3437/2019)

I - na MACROZONA COSTEIRA:

a) ZAC - Zona de Adensamento Controlado;
b) ZAP - Zona de Adensamento Progressivo;
c) ZIT - Zona de Interesse Turístico;
d) ZBA - Zona de Baixo Adensamento;
e) ZEP - Zonas Especiais: ZEPX - Xaréu; ZEC - Caramuru; ZETLM-Paiva

II - na MACROZONA CENTRAL:

a) ZCD - Zona de Consolidação Urbana:
1. SAD - Setor de Adensamento Induzido Santo Inácio e Ponte dos Carvalhos;
2. SAP - Setor de Adensamento Programado;
3. SEC - Setor Especial do Centro;
4. SCP - Setor de Conservação da Paisagem/Destilaria;
5. ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social;
b) ZEU - Zona de Expansão Urbana;
1. SUE - Setor de Urbanização Específica (Chameca e Rosário);
2. SOR - Setor de Ocupação Restrita e SBO - Setor de Baixa Ocupação;
3. ZE - Zonas Especiais: ZEDU; ZECE1; ZECE2.

Art. 89 A análise de localização será dispensada para as seguintes UGIV`s - Usos Geradores de Incomodo de Vizinhança(s) classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade: (Vide Lei nº 3437/2019)

I - UGIV`s - a serem instaladas em vias Arteriais e Coletoras;

II - UGIVs - com fontes de ruídos ou sons já instalados legalmente a serem reformadas, desde que a área acrescida pela reforma seja igual ou inferior a 30% (trinta por cento) da construção existente;

III - UGVIs - com fontes de ruídos ou sons já instalados legalmente nas edificações a serem reformadas, desde que não implique no acréscimo de área do terreno, por remembramento;

IV - UGVIs a serem instaladas, em centros comerciais existentes e legalizados, com 15 (quinze) ou mais subunidades;

V - UGVIs - como atividade complementar, inserida em atividade principal, não classificada como UGIV;

VI - UGVIs - inseridas no perímetro das MACROÁREA CENTRAL, no Setor industrial e Logístico - SIL;

VII - UGVIs - por ocasião da renovação do alvará de localização, de atividades regularmente instaladas e licenciadas antes da vigência da presente lei.

Art. 90 Os UGIVs - Usos e Atividades Geradores de Incomodo de Vizinhança - que requeiram instalação em áreas urbanas localizadas no perímetro protegido pela Lei de Proteção dos Mananciais, além das restrições impostas por esta Lei, ficam submetidas às determinações da Lei Estadual nº 9.880/86 .(Vide Lei nº 3437/2019)

Art. 91 A análise dos requisitos de instalação obsen/ará as exigências constantes do ANEXO V, obedecidos os padrões ali estabelecidos para cada nível de incomodidade. (Vide Lei nº 3437/2019)

Art. 92 Nenhum Uso e Atividade Geradores de Incômodo à Vizinhança - UGVIs - por ruídos ou sons, poderá ser instalado nas proximidades de escolas, bibliotecas, hospitais, clinicas e cemitério, quando gerarem, nos limites destas propriedades, níveis de ruído iguais ou superiores a 50 decibéis - db(A) nos períodos diurno e vespertino e 45 decibéis - db(A) no período noturno.

§ 1º Para efeito de enquadramento nas exigências previstas no caput do deste artigo, a análise de localização considerará próximos aos UGVIs - Usos e Atividades Geradores de Incomodo de Vizinhança, as escolas, hospitais, clínicas e cemitérios, que estejam inseridos em área delimitada por uma distância de 100m (cem metros), medidas a partir dos limites do terreno, em todas as direções.

§ 2º As escolas, hospitais, clínicas e cemitérios que venham a se instalar, posteriormente aos UGVIs, na área delimitada no caput deste artigo, deverão adequar-se às exigências desta Lei.

§ 3º A Análise Especial prevista será realizada pela Câmara Técnica, quando a natureza do incômodo a exigir, para apreciação final das análises de localização, com base no ANEXO IV Uso e Atividades Potencialmente Geradores de Incomodo a Vizinhança/Natureza da Incomodidade, e demais exigências de competência da esfera federal e estadual, naquilo que couber.

Capítulo VII
EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 93 Para efeito desta lei conceitua-se como empreendimentos de impacto aqueles usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica instalada, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Art. 94 São considerados empreendimentos de impacto:

I - As edificações, qualquer que seja o uso, com área construída igual ou superior a 5,000 m² (cinco mil metros quadrados) na Zona de Consolidação Urbana - ZCU e em área construída igual ou superior a 15.000m² na Zona de Expansão Urbana ZEU.

II - Os empreendimentos em terrenos com área superior a 3 ha (três hectares).

III - Os empreendimentos residenciais com mais de 300 (trezentas) unidades.

Art. 95 Também são considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independentemente da área construída e da área do terreno aonde venha ser implantado, mesmo que estejam localizados nas áreas com menos de 3 ha (três hectares) ou que a área construída não ultrapasse 5.000 m^ (cinco mil metros quadrados).

a) Shopping Center;
b) Centrais de Carga;
c) Centrais de Abastecimento;
d) Estações de Tratamento de água, esgoto e/ou lixo;
e) Terminais de Transporte, rodoviários, ferroviários e aeroviários;

f) Garagem de veículos de transporte de passageiros;
g) Cemitérios;
h) Hipermercados e Supermercados de pequeno, médio e grande porte;
i) Escola de Ensino Superior;
j) Centro de Diversão e atividades;
k) Hospitais.
i) Autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
m) Vias de tráfego de veículos com mais de duas faixas de rolamentos por sentido; ferrovias subterrâneas ou de superfície;
n) loteamento com área superior a 1 ha (um hectare).

Art. 96 Os empreendimentos que possam dar interferência no tráfego devem ser analisados segundo diretrizes e parâmetros determinados nesta Lei.

Art. 97 A instalação de empreendimentos de impacto no município está condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de memorial descritivo que deverá indicar os meios ou projetos que minimizem impactos negativos quanto ao uso do solo, considerando o sistema de transportes; o meio ambiente; a Infraestrutura básica e, os padrões urbanísticos do entorno.

Art. 98 O memorial exigido no artigo anterior deverá ser objeto de apreciação pelo Conselho de Controle Urbanístico - CCU - e pela Câmara Técnica, conforme disposto no Capitulo IX do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município, Lei nº 2.360/06.

Capítulo VIII

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 99 Os Instrumentos da política urbana municipal, definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município, Lei nº 2.360/06 deverão, complementarmente a esta lei definir as zonas preferenciais de aplicação dos instrumentos ali previstos, naquilo que couber.

Capítulo IX
MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Art. 100 Mobilidade urbana - é o acesso universal à cidade saudável e trânsito seguro, priorizando-se o pedestre, os veículos não motorizados e ao transporte coletivo.

Art. 101 Acessibilidade - é a possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos transportes e dos sistemas e meios de comunicação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, nos termos do artigo 2º da Lei Federal nº 10.098/2000.

Seção I
Sistema Viário

Art. 102 As vias abertas à circulação são classificadas em função de sua utilização em vias urbanas e vias rurais, de acordo com o Art. 60, do Código Nacional de Transito, conforme as respectivas funções e características de utilização, devendo as Leis Municipais atender a mesma hierarquização.

Art. 103 VIAS URBANAS - são as vias responsáveis por promover a ligação da cidade com seu entorno, carreando substanciais volumes de tráfego interurbano e intraurbano classificadas em:

I - Vias de Trânsito Rápido ou Macro- Arteriais;

II - Vias Arteriais I e II;

III - Vias Coletoras; e

IV - Vias Locais.

Art. 104 VIAS RURAIS - caracterizadas por traçado natural, conforme a topografia do terreno, sem pavimentação, mais utilizada para o transporte da produção rural do Município.

Art. 105 VIAS ESPECIAIS - são vias com características geométricas de usos específicos, compreendendo:

I - Vias de Pedestres;

II - Ciclovias ou Ciclo Faixas.

Seção II
Hierarquização das Vias

Art. 105 O sistema viário urbano do município está hierarquizado da seguinte forma:

§ 1º VIAS DE TRÂNSITO RÁPIDO OU MACRO ARTERIAL - São segmentos das rodovias federais e/ou estaduais que cortam zonas rurais, fazendo as ligações interurbanas e regionais, com capacidade para absorver grandes volumes de tráfego, devendo-se nelas priorizar as condições de fluidez e mobilidade dos veículos. São representadas pelas seguintes vias:

I - BR-101-contorno, BR-101- antiga, trecho entre o entroncamento com a Express-Way e o entroncamento com a PE-60;

II - PE-60, de ligação entre a BR-101, o Complexo Industrial-Portuário de Suape e o litoral sul;

III - Express Way, via pedagiada que liga a rotatória da antiga BR-101 à TDR Norte de Suape, estendendo-se, em Ipojuca, pela TDR- Sul até Nossa Senhora do Ó.

§ 2º VIAS ARTERIAIS - são destinadas à circulação preferencial de veículos entre áreas distantes orientando o fluxo para as vias de trânsito rápido ou macro arterial com vista a a distribuição do tráfego nas vias coletoras e locais. Estas vias fazem as articulações entre os núcleos urbanos municipais e/ou regionais, devendo acomodar grandes volumes de tráfego, para priorizar as condições de fluidez e mobilidade dos veículos. São classificadas em Arterial I e Arterial II, dependendo do volume de tráfego e das articulações:

I - Arterial I

a) BR-101 (antiga)
b) Trecho 01: Limite com Jaboatão até a Rotatória;
c) Trecho 02: Entroncamento com a PE-60 até encontro com a BR-101 Contorno (Centro - Charneca);
d) Rua Joaquim Rodrigues da Cunha;
e) PE-28;
f) PE-25, trecho entre BR-101 antiga e Contorno (Próximo a Rotatória);
Arterial II

a) PE-37 Entre BR-101 antiga e contorno (Entre Charnequinha e Pirapama);
b) Av. Almirante Paulo Moreira;
c) TDR Norte - Suape.

§ 3º VIAS COLETORAS - destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias arteriais e locais, possibilitando o tráfego de veículos dentro das regiões do Município. São elas:

I - No Distrito Sede do Município:

a) Rua José Lins Teles;
b) Rua Dr. Júlio Silveira; Rua Visconde de Porto Alegre;
c) Rua Historiador Pereira da Costa; Rua Antônio Souza Leão;
d) Rua Vigário João Batista; Rua Teixeira de Sá;
e) Rua Manoel Queiroz da Silva;
f) Rua Eraldo Barros da Souza;
g) Rua Manoel Maria Caetano Bom;
h) Rua 27 (Charnequinha);
i) Rua da Aurora; Av. Aníbal Cardoso;
j) Av. José Ermírio de Morais (via com 6m);
k) Rua 39 (7m sai na via férrea);
l) Rua Dantas Barreto (desemboca em frente a Igreja de Sto. Amaro);
m) Rua 82; binário com Rua Manoel Queiroz da Silva até a PE-60;
n) Rua 27 (Cohab); Rua Manoela Florentino da Silva - 6 a 5m;
o) Av. Eraldo Barros da Silva (7m - calçadas 3,50m);
p) R.47 (cana! e marginais com 7m); Rua 85 (Cohab);
q) Av. Escritor Israel Felipe (canteiro 2m, marginais 7m, calçada - 1,20m);
r) Avenida 3 (finaliza na linha férrea).

II - Distrito Ponte dos Carvalhos:

a) Avenida Prefeito Diomedes Ferreira;
b) Rua 5, de acesso à estação ferroviária;
c) Avenida Gov. Miguel Arraes (antiga Estrada do Caiongo);
d) Estrada da Casa de Farinha; Rua Joaquim José da Silva; Estrada de Curcurana.

III - Distrito Praias:

a) Rua Mª Laura Cavalcanti, acesso a Gaibu;
b) Rua Amauri de Miranda, acesso a Gaibu;
c) Av. II, de acesso à Enseada dos Corais;
d) Av. IV, de acesso à Enseada dos Corais;
e) Via Parque no Paiva.

IV - Distrito de Juçaral - Ligação da PE-45 ao Núcleo Urbano de Juçaral.

§ 4º VIAS LOCAIS - já fazem parte da malha viária existentes no núcleo urbano. São caracterizadas por interseções em nível, não semaforizadas, destinadas ao tráfego lento e a circulação de veículos entre áreas próximas, devendo ser usadas como acesso às áreas residenciais, comerciais ou industriais, acomodando baixos volumes de tráfego, priorizando-se as condições de acessibilidade aos empreendimentos.

§ 5º VIAS RURAIS - caracterizadas por traçado natural, conforme a topografia do terreno, sem pavimentação, mais utilizada para o transporte da produção rural do Município.

a) PE-25, de ligação entre a BR-101 e a Zona Urbana de Juçaral;
b) PE-37, que dá acesso à Barragem Pirapama.

§ 6º VIAS DE PEDESTRES - calçadas, passeios, galerias, faixas de pedestres, sinalizadas ou não, travessias protegidas, escadas, caminhos, vielas, sinalizadas ou não, travessias protegidas, escadas, caminhos, vielas, passagens, ruas de pedestres ou de lazer e demais espaços urbanos parcial ou exclusivamente destinados à circulação de pedestres.

Art. 107 O Sistema Cicloviário corresponde à rede viária para o transporte por bicicletas formada por ciclovias, ciclofaixas, faixas compartilhadas e rotas operacionais de ciclismo, bem como locais específicos desse meio de locomoção.

I - CICLOVIAS - destinada para o tráfego exclusivo de bicicletas, segregada através de elementos físicos separadores, de modo a evitar conflitos com os fluxos de veículos automotores e pedestres;

II - CICLOFAIXAS - destinada ao tráfego exclusivo de bicicletas com sinalização específica, mas sem elementos físicos separadores, de modo a evitar conflitos com os fluxos de veículos automotores e pedestres;

III - Podem ser implantadas em vias, de preferência iocais, que não possuem largura suficiente para a implantação de uma ciclovia destinada ao tráfego exclusivo de bicicletas com sinalização especifica, mas sem elementos físicos separadores, de modo a evitar conflitos com os fluxos de veículos automotores e pedestres;

IV - BICICLETÁRIOS - Devem ser implantados bicicletários nos locais públicos, principalmente nos balneários, órgãos públicos e empresas privadas em atendimento a Lei Municipal nº 2.408/2007.

Art. 108 O planejamento e implantação de novas vias deverão obedecer aos parâmetros viários dispostos no ANEXO VII.

Parágrafo único. Na aprovação de projetos de parcelamento, uso e ocupação do solo onde incidam as vias planejadas deverão ser reservadas faixas para implantação das mesmas segundo a hierarquia classificada nesta Seção constantes do ANEXO VII desta lei.

Seção III
Implantação de Novas Vias

Art. 109 Os projetos de vias planejadas ou a definir, segundo categorias definidas neste Capitulo, deverão orientar-se pelas seções viárias mínimas constantes do ANEXO VII.

Art. 110 As vias projetadas, constantes do ANEXO I - Mapa 2/2 - Hierarquia Viária, estão classificadas nas seguintes categorias:

I - Vias de trânsito rápido ou macro arterial - Arco Metropolitano - conexão entre a PE-060, Suape e a BR-101 Norte, no município de Igarassu.

II - Vias arteriais:

a) Via de ligação entre a Charneca e a PE-60;
b) Via Beira Rio (projetada) - via de Integração com Barra de Jangada, em Cabo de Santo Agostinho;
c) Metropolitana Sul (projetada) ~ via de integração metropolitana de acesso à Suape, a partir da Lagoa Olho d`Água.

III - Vias coletoras que estiverem constando dos projetos, parcelamentos e planos urbanísticos aprovados, ou a serem aprovados que apresentem capacidade operacional de coletora, destacando-se:

a) Vias de Caramuru (Distrito Praias);
b) Vias do Cone Multimodal (Distrito de Ponte dos Carvalhos);
c) Vias do CONVIDA (Distrito Sede);
d) Vias DHARMAVILLE I e II (Distrito Sede);
e) Via Paralela à via Férrea (Centro/Ponte dos Carvalhos).

IV - Nas vias rurais destaca-se o prolongamento da PE-25 até Juçaral.

Seção IV
Dimensionamento das Necessidades de Estacionamento

Art. 111 São critérios para o dimensionamento das vagas de estacionamento para usos e atividades urbanas o disposto no ANEXO VIII - Requisitos de estacionamento para usos e atividades urbanas:

a) as categorias de usos e atividades urbanas;
b) a área de construção;
c) a hierarquia das vias urbanas marginal ao empreendimento.

Art. 112 No caso dos usos não habitacionais, para aplicação dos índices indicados no ANEXO VIII será considerada a área líquida, excluindo-se da área total de construção, as áreas projetadas que não demandarem densidade populacional, como hall, circulações, copas, depósitos, arquivos, sanitários, e áreas técnicas para instalações.

Parágrafo único. Para efeito do enquadramento nos intervalos de área construída não serão consideradas as áreas dos pavimentos ocupados por garagem.

Art. 113 Além do disposto no ANEXO VIII, o dimensionamento do número de vagas deverá se reger, também, pelos seguintes critérios:

I - quando a relação vaga/área construída for fracionada e superior a 0,5(cinco décimos), o número de vagas deverá ser arredondado para o valor imediatamente superior;

II - o cálculo das vagas de estacionamento exigidas para os casos de reforma, com acréscimo de área, sem mudança de uso, incidirá apenas sobre a área acrescida, adicionada ao número de vagas já existentes;

III - nos imóveis a serem reformados, sem mudança de uso e sem acréscimo de área construída, deverá ser mantido o número de vagas para estacionamento existente antes da reforma;

V - quando a edificação estiver em terreno lindeiro a dois corredores de níveis hierárquicos diferentes, prevalecem as exigências de estacionamento do corredor de nível mais restritivo;

VI - para os empreendimentos que demandarem número total de vagas de estacionamento superior a 300 (trezentas), será exigida análise especial no que se refere à localização, ao impacto no tráfego e às condições de acesso;

VII - garagens ou estacionamentos com capacidade superior a 30 (trinta) vagas deverão ter acesso e saída independentes ou em mão dupla, exceto quando destinados exclusivamente ao uso residencial.

VIII - nos empreendimentos públicos e privados, deverão ser reservados na área destinada ao estacionamento, pelo menos 5% das vagas existentes para bicicletas e motos, aplicando-se para estacionamentos de condomínios, supermercados, shoppings e garagens particulares;

IX - deverão ser reservadas para motocicletas 20% (vinte por cento) do número de vagas exigido com as dimensões de 2,30 x 1,20 m, com acesso fácil e especifico, não podendo estas vagas estar dispostas em nichos e

espaços sem acesso, nem em locais fechados por vagas de automóveis;

X - deverão ser demarcadas áreas de estacionamento para veículos dirigidos por pessoas com deficiência motora, devidamente identificadas para este fim, próximas da entrada das edificações privadas, públicas e de uso coletivo, com largura mínima de 3,40 m (três metros e quarenta centímetros).

Art. 114 As áreas demarcadas para veículos dirigidos por pessoas com deficiência motora deverão atender às especificações técnicas de desenho e traçado conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT (NBR 9050 e, posteriores alterações), na seguinte proporção:

I - para vagas dimensionadas no total de até 25 vagas de estacionamento deverá constar 1 (uma) vaga para pessoas com deficiência motora;

II - para vagas dimensionadas no intervalo de 25 (vinte e cinco) vagas até 50 (cinquenta) vagas de estacionamento deverão constar 2 (duas) vagas para pessoas com deficiência motora;

III - para vagas dimensionadas no intervalo de 51 (cinquenta e uma) vagas até 75 (setenta e cinco) vagas de estacionamento deverão constar 03 (três) vagas para pessoas com deficiência motora;

IV - para vagas dimensionadas no intervalo de 76 (setenta e seis) vagas até 100 (cem) vagas de estacionamento deverá constar 04 (quatro) vagas para pessoas com deficiência motora;

V - para vagas dimensionadas no intervalo de 101 (cento e uma) vagas até 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento deverão constar 5 (cinco) vagas para pessoas com deficiência motora;

VI - para vagas dimensionadas no intervalo de 151 (cento e cinquenta e uma) vagas até 200 (duzentas) vagas de estacionamento deverão constar 06 (seis) vagas para pessoas com deficiência motora;

VII - para vagas dimensionadas no intervalo de 201 (duzentos e uma) vagas até 300 (trezentas) vagas de estacionamento deverão constar 07 (sete) vagas para pessoas com deficiência motora;

VIII - para vagas dimensionadas acima de 300 (trezentas) vagas, deverão constar 07 (se e), acrescendo-se J mais uma vaga de estacionamento para pessoas com deficiência motora, a cada 100 (cem) novas vagas ou frações.

Art. 115 É permitida a oferta de vagas de estacionamento fora do lote do empreendimento nas seguintes hipóteses:

a) reforma com ou sem acréscimo de área;
b) localização e/ou funcionamento - para qualquer atividade, desde que estejam localizadas nas quadras circunvizinhas, desde que não ultrapasse a distância de 250m (duzentos e cinquenta metros) do empreendimento, devidamente vinculado ao mesmo.

§ 1º A mudança do tipo do empreendimento estará sujeita as disposições desta Seção, exceto para aqueles em que inexistir aumento da área edificada, situação em que poderão ser exigidas medidas mitigadoras e/ou compensatórias, a critério da prefeitura.

§ 2º A revalidação do Alvará de Localização ficará condicionada a permanência da disponibilidade das vagas de veículos, dentro ou fora do lote do empreendimento.

Seção V
Dimensões Mínimas das vagas e corredores de circulação

Art. 116 Os projetos de estacionamento deverão atender às seguintes dimensões mínimas de 2,30m (dois metros e vinte centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo.

Art. 117 Os corredores de circulação das áreas de estacionamento deverão ter as larguras mínimas, de acordo com o ângulo formado em relação às vagas constantes conforme disposto a seguir:

I - vagas dispostas em paralelo devem ter largura de circulação de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - vagas dispostas com ângulos de 30 graus devem ter largura de circulação de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

III - vagas dispostas com ângulos entre 31 e 45 graus devem ter largura de circulação de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

IV - vagas dispostas com ângulos entre 46 e 90 graus devem ter largura de circulação de 5,00m (cinco metros).

Art. 118 Nos estabelecimentos com vagas em paralelo ou inclinadas, com corredores de circulação bloqueados, deverá ser prevista e demarcada uma área de manobra para retorno dos veículos.

Art. 119 O corredor de circulação poderá ser compartilhado, mantidas as dimensões mínimas previstas no artigo anterior desta Lei quando as vagas estiverem dispostas dos dois lados deste corredor.

Seção VI
Acessos aos estacionamentos

Art. 120 Os acessos aos estacionamentos deverão atender as seguintes exigências:

I - circulação independente para veículos e pedestres;

II - largura mínima de 3,00m (três metros) para acessos em mão única e 5,00m (cinco metros) em mão dupla;

III - o rebaixamento do meio-fio para entrada e saída de veículos poderá ter a largura do acesso na edificação mais 25% (vinte e cinco por cento), até o máximo de 7,00m (sete metros);

III - para testada com mais de um acesso, o intervalo entre as guias rebaixadas não poderá ser menor que 5,00m (cinco metros);

IV - os acessos aos lotes de meio de quadra devem ser submetidos à análise especial da Unidade de Controle urbano da Secretaria de Planejamento e meio ambiente, atendendo aos requisitos de circulação e estacionamento;

V - nos terrenos que tiverem opção de acesso por mais de uma via o acesso às áreas de estacionamento se fará obrigatoriamente pela via de menor hierarquia urbana.

Art. 121 Nas áreas destinadas a estacionamentos de veículos será permitido o rebaixamento do meio fio desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

I - o número de vagas seja inferior ou igual a 6 (seis), com extensão máxima do meio-fio rebaixado de 15,00m (quinze metros);

II - o número de vagas seja inferior ou igual a 10 (dez) com extensão máxima do meio-fio rebaixado de 15,00m (quinze metros) podendo ser atendidas 5 (cinco) vagas através de único acesso ao interior do lote;

III - quando o terreno ou a exigência de vagas do empreendimento não se enquadrar nas hipóteses previstas nos itens acima, somente será permitido o rebaixamento do meio-fio em um único ponto, observada a extensão máxima de 7m (sete metros) ou em dois pontos distintos com extensão máxima de 4m (quatro metros) cada, para a entrada e saída de veículos;

IV - os acessos às edificações habitacionais multifamiliares e não habitacionais que demandarem mais de 10 (dez) vagas de veículos, deverão ter seus portões de acesso instalados a 5,00m do alinhamento, garantindo espera no interior do lote;

V - quando os terrenos forem de esquina o rebaixamento do meio-fio poderá ser permitido, desde que o seu início fique, excetuando-se o rebaixamento de meio-fio para acesso de deficiente físico, a uma distância mínima de:

a) 10m (dez metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para as vias Arteriais e Coletoras;
b) 5m (cinco metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para as vias locais.

VI - os acessos serão feitos pelas vias laterais aos lotes ou paralelas aos corredores;

VII - para o caso de uso habitacional, exclusivamente, os acessos efetuados por via lateral ao lote devem manter uma distância mínima de 10m (dez metros) da testada do lote lindeira ao corredor;

VIII - nos usos não-habitacional e misto, os acessos por via lateral ao lote devem manter uma distância mínima de 20m (vinte metros) da testada do lote lindeira ao corredor.

Parágrafo único. Quando não for possível o atendimento ao estabelecido nos Incisos VII e VIII, em virtude da dimensão do lote, o empreendimento deverá ser objeto de análise pela Câmara Técnica.

Art. 122 Nas vagas de estacionamento a céu aberto será obrigatório o plantio de uma árvore a cada 4(quatro) vagas com mudas a partir 1,5m de altura, amparada inicialmente com tutor e cerca de proteção conforme orientação técnica do Órgão Municipal competente.

Art. 123 Será dispensada a arborização prevista no artigo anterior até o limite de 20 (vinte) vagas de estacionamento em área descoberta, desde que:

a) Ocorra compensação ambiental, consistente na doação ao órgão municipal competente de 15 (quinze) mudas de espécie nativa para cada árvore exigida artigo anterior;
b) As mudas doadas deverão ter obrigatoriamente porte mínimo de 2,0 metros de altura e caule de 2,00cm de diâmetro, adequadas às vias públicas urbanas;
c) As mudas doadas poderão ser plantadas pelo órgão municipal competente, em local próximo ao empreendimento.

Art. 124 Poderá também ser dispensada a arborização prevista no artigo 122 desta Lei, mediante compensação ambiental, nas situações acima com limite superior a 20 (vinte) vagas de estacionamento em área descoberta, devendo ser requerida e comprovada a inviabilidade técnica pelo interessado e atestada pela Secretaria Responsável.

Seção VII
Casos Especiais de Estacionamentos

Art. 125 Serão objeto de análise especial pela unidade de controle urbano da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente quanto aos requisitos de estacionamento:

I - as situações previstas no ANEXO VIII;

II - as edificações que abriguem usos não especificados no ANEXO VIII - Requisitos de Estacionamentos para Usos e Atividades Urbanas.

Seção VIII
Circulação de Carga e Descarga

Art. 126 São diretrizes de circulação e estacionamentos para carga e descarga:

I - as necessidades de locai para carga e descarga de mercadorias deverão ser atendidas dentro do lote do empreendimento;

II - edificações existentes que não ofereçam local para carga e descarga de mercadoria no interior do lote do empreendimento, deverão atender o horário de carga e descarga determinado;

III - os Setores Especiais de Centro da Macro-área Central categorizados no zoneamento deverão obedecer ao disciplinamento da circulação de veículos de carga.

Parágrafo único. A circulação de veículos de carga atenderá ao disposto, na seguinte ordem:

a) até 05 toneladas e comprimento do veículo de 6,50m a circulação será livre;
b) não será permitida a circulação de veículos que tenham acima de 05 toneladas ou comprimento do veículo acima de 6,50 metros, de segunda a sexta feira, no horário das 7h às 15h;
c) não será permitida a circulação de carretas e cavalos mecânicos em qualquer horário.

Seção IX
Usos Geradores de Interferência no Tráfego

Art. 127 A análise de empreendimentos de impacto, definidos no artigo 94e seguintes desta Lei, deve observar a repercussão na mobilidade quanto aos aspectos referentes aos polos geradores de viagem e a circulação e operação de carga e descarga.

Art. 128 São objetivos da análise de polos geradores de tráfego:

I - diminuir ao máximo a perturbação do tráfego de passagem pelo tráfego gerado pelo empreendimento;

II - viabilizar a absorção, internamente à edificação, de toda a demanda de estacionamento gerada pelo empreendimento;

III - assegurar que as operações de carga e descarga ocorram nas áreas internas da edificação;

IV - reservar espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;

V - assegurar um número mínimo de vagas de estacionamento para deficientes físicos e motocicletas.

Art. 129 VI - São considerados Polos Geradores de Viagens (PGV):

a) empreendimentos de grande porte que atraem ou produzem grande número de viagens, causando reflexos negativos na circulação viária em seu entorno imediato e, prejudicando a acessibilidade de toda a região, além de agravar as condições de segurança de veículos e pedestres;
b) os usos com hora de pico do tráfego coincidente com o pico de tráfego geral;
c) os usos que podem causar interferências sobre o sistema viário em decorrência de operações de carga e descarga e/ou embarque e desembarque de passageiros;
d)
e) os usos que formam centralidades e que atraem grande demanda de veículos e áreas de estacionamento;
f) empreendimento público ou privado que, quando Implantado, sobrecarrega a rede viária e de transporte;
g) empreendimentos sujeitos a apresentação do Relatório de Impacto do Meio Ambiente - RIMA, nos termos da legislação federal ou estadual em vigor;
h) empreendimentos com capacidade de reunir mais de 300 pessoas sentadas.

Art. 130 Os estudos de polos geradores de tráfego devem ser desenvolvidos contemplando:

I - análise dos impactos sobre as vias de acesso e adjacentes ao empreendimento - deve ser elaborada com base nas prováveis ocorrências de congestionamentos e de pontos críticos de circulação e segurança viárias,

pela redução ou esgotamento de sua capacidade de tráfego e assimetria entre oferta e demanda de vagas de estacionamento;

II - análise do projeto arquitetônico do empreendimento embasando-se, basicamente, nas variáveis adiante, sem exclusão de outros requisitos técnicos que se apliquem:

a) nas características geométricas e de localização dos acessos;
b) nas vias internas de circulação;
c) nos raios horizontais e declividades em rampas e acessos;
d) no dimensionamento, arranjo funcional e suficiência das vagas de estacionamento e de carga e descarga de veículos, sem prejuízo de outros requisitos técnicos.

Art. 131 Deverá ser apresentada uma avaliação prévia, tecnicamente fundamentada, dos prováveis impactos do empreendimento na circulação viária, contemplando os seguintes aspectos:

I - análise da circulação na área de influência na situação sem o empreendimento:

a) caracterização das condições físico-operacionais do sistema viário no entorno do empreendimento. Volumes classificados de tráfego na hora de pico nas principais interseções viárias (intensidade e sentido dos fluxos);
b) análise da capacidade viária e do nível de serviço nos acessos e principais interseções (semaforizadas ou não) na situação sem o empreendimento;
c) análise das condições de oferta dos serviços de transporte coletivo e/ou táxi e/ou transporte escolar na área de influência.

II - previsão da demanda futura de tráfego:

a) estimativa de geração de viagens: produção e atração de viagens pelo empreendimento, por dia e na hora de pico. Caracterização dos padrões e categorias das viagens geradas;
b) divisão modal das viagens geradas pelo empreendimento;
c) distribuição espacial das viagens geradas e alocação dos volumes de tráfego no sistema viário da área de influência (vias principais de acesso e vias adjacentes ao empreendimento);
d) carregamento dos acessos e principais interseções (semaforizadas ou não), na hora de pico, com o volume de tráfego total (ou seja, volume de tráfego na situação sem o empreendimento mais o volume gerado pelo empreendimento).

Art. 132 Os impactos negativos gerados em função da implantação/operação do polo gerador de tráfego, devem ser objeto de medidas mitigadoras, capazes de reparar, atenuar, controlar ou eliminar seus efeitos indesejáveis sobre a circulação viária.

Art. 133 As medidas mitigadoras para os polos geradores de Trafego, em função da localização do empreendimento e número adicional de vagas para estacionamento ou garagem estão dispostas no ANEXO IX - Medidas Mitigadoras para Polos Geradores de Tráfego.

Capítulo X
GESTÃO DA LPUOS

Art. 134 A gestão da Lei do parcelamento, Uso e Ocupação do Solo é parte integrante do sistema de gestão urbana com previsão no Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município Lei nº 2.360/2006 nos artigos 102 a 111 exercida através dos seguintes órgãos:

I - Fórum da Cidade;

II - Conselho de Controle Urbano;

III - Câmara Técnica.

Art. 135 De acordo com o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município, Lei nº 2.360/2006, Art. 106, compete ao Fórum da Cidade:

I - avaliar a aplicação das diretrizes do Plano Diretor Urbano e Ambiental, Leis Setoriais, casos especiais, omissos ou não perfeitamente definidos, deliberando sobre os mesmos;

II - comandar o processo de revisão dos referidos planos, podendo propor alterações na legislação urbanística e orçamentária.

Art. 136 De acordo com o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município, Lei nº 2.360/2006, Art. 109, compete ao Conselho de Controle Urbanístico:

I - acompanhar e avaliar a implantação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, formulando propostas clara para sua revisão e atualização;

II - solicitar estudos e pesquisas de avaliação sobre a aplicação dos instrumentos de gestão urbana e submetê-los ao Fórum da Cidade;

II - propor ao Fórum da Cidade modificações na legislação urbanística, bem como nos procedimentos administrativos visando a aplicação deste Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IV - analisar e dar parecer sobre a implantação de empreendimentos de impacto;

V - analisar e dar parecer sobre casos especiais, casos omissos ou não, perfeitamente definidos na legislação urbanística;

VI - outras atribuições que lhe forem conferidas pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e Ambiental, na forma prevista em regulamento.

§ 1º No caso de parecer desfavorável a qualquer pedido de aprovação de empreendimento, nos termos dos incisos IV e V, o parecer será submetido ao Fórum da Cidade, que poderá exigir do interessado a apresentação de justificativa e reanalisará o pedido, aceitando ou não o parecer, na condição de instância superior e deliberativa.

Art. 137 De acordo com o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município, Lei nº 2.360/2006, Art.111a Câmara Técnica tem como atribuições:

I - propor ao Conselho de Controle Urbanístico modificações das diretrizes, dispositivos e parâmetros relativos ao uso e ocupação do solo, de forma a corrigir eventuais distorções;

II - proceder a análise sobre casos especiais, casos omissos ou não perfeitamente definidos pela legislação;

III - dar parecer sobre a instalação de uso e atividade considerados especiais.

§ 1º Os pareceres emitidos pela Câmara Técnica serão submetidos ao Secretário de Planejamento e e Meio Ambiente, a quem caberá aceitá-los ou rejeitá-los.

§ 2º Em caso de rejeição do parecer submetido a sua apreciação, o Secretário de Planejamento e Meio Ambiente encaminhará o parecer rejeitado para avaliação do Conselho de Controle Urbanístico.

Seção I
Procedimentos Técnicos e Administrativos

Art. 138 Para aprovação de projeto de parcelamento ou de uso e ocupação do solo deve ser objeto de análise técnica a natureza do uso, o tamanho e o impacto que o mesmo pode causar no funcionamento da cidade e às características do meio ambiente.

Art. 139 Nos termos da Lei Municipal nº 2.467/08 que dispõe sobre a estrutura administrativa municipal é de competência da Superintendência de Controle Urbano - SCURB, órgão ligado à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, a análise, orientação, licenciamento, aprovação e emissão do certificado de conclusão e fiscalização do parcelamento e uso e ocupação do solo no município.

Art. 140 Nos termos da Lei Municipal 2.513/09, os empreendimentos que possam produzir alterações às características do meio ambiente, como atividade poluidora ou exploração de recursos ambientais, a competência para analisar e licenciar é da Secretaria Executiva de Meio Ambiente - SEMA, a análise e licenciamento.

Art. 141 Para licenciamentos de projetos de parcelamento, em função da natureza da gleba, localização e do uso proposto no projeto de parcelamento deverá constar também a anuência dos seguintes órgãos:

a) no plano estadual - Agência CONDEPE/FIDEM; Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco (FUNDARPE), no que couber;
b) no plano federal - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA); Superintendência Regional de Patrimônio da União (SPU) no que couber.

Art. 142 O Processo de Licenciamento de Loteamentos contempla três fases:

a) Diretrizes;
b) Aprovação de Loteamento;
c) Registro.

§ 1º Os procedimentos que devem ser cumpridos para licenciamento do projeto de parcelamento, constam do ANEXO X.

§ 2º Os projetos de parcelamento e de uso e ocupação do solo aprovados pela PMCSA devem ser apresentados e arquivados em meio impresso e em meio digital, esta última deverá compor o banco de dados digital do município.

Art. 143 O licenciamento de uso e ocupação do solo deverá ser requerido pelo interessado ao Município utilizando-se de uma das modalidades adiante listadas, em função da natureza da intervenção que pretenda executar. As modalidades de licenciamento são:

a) Construção;
b) Demolição;
c) Parcelamento;
d) Reforma e construção;
e) Especiais;
f) Localização e funcionamento.

Art. 144 Em todas as modalidades previstas no artigo anterior desta Lei, o procedimento se inicia com requerimento protocolado, dirigido à SCURB, a quem cabe decidir sobre a necessidade de encaminhar o mesmo para análise para outros órgãos seja da PMCSA, Estaduais ou Federais.

§ 1º O procedimento para licenciamento do uso e ocupação do solo consta do Fluxograma, ANEXO XI - Fluxograma do Processo de Licenciamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º No licenciamento de uso e ocupação do solo, os casos omissos ou obscuros serão objeto de análise especial, com tramitação determinada no Fluxograma constante do ANEXO XII Fluxograma de Análise de Casos Especiais.

Seção III
Diretrizes para Aprovação e Licenciamento de Projetos de Parcelamento

Art. 145 Para aprovação dos projetos de parcelamento será obrigatório requerimento solicitado a expedição de diretrizes para aprovação dos projetos de parcelamento, devidamente protocolado na PMCSA, instruído com

os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou seu representante legal;

II - título de propriedade da área;

III - certidão negativa dos impostos municipais;

IV - Planta do imóvel nas escalas 01:10.000 ou 1:5000, assinada por profissional registrado na Prefeitura, contendo as seguintes informações:

a) limites e divisas do imóvel perfeitamente definidos;
b) curvas de nível de metro em metro ou de dois em dois metros;
c) localização dos cursos d`água;
d) arruamentos e loteamentos vizinhos em todo perímetro;
e) indicação de áreas alagadiças ou sujeitas e inundação;
f) construções existentes;
g) serviços existentes no local;
h) localização de áreas verdes e árvores existentes;
i) uso predominante a que o loteamento se destina, que deverá estar de acordo com a legislação de uso do solo.
j) terrenos de marinha e acrescidos de marinha, quando houver.

Art. 146 Após análise de viabilidade do requerimento pela Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho expedirá as diretrizes contendo:

I - definição, características, dimensionamento e traçado do sistema viário do município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II - faixas "non aedificandi" para o escoamento das águas pluviais, rede de esgoto e aqueles junto às linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias;

III - definição, características, dimensionamento e localização de áreas verdes, sendo que aquelas localizadas em áreas com declividade superior a 30%, já são consideradas como áreas verdes;

IV - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários conforme a legislação de uso do solo;

V - zona ou zonas de uso predominante em que a gleba está inserida, com indicação dos usos e suas intensidades conforme a legislação de uso do solo.

Art. 147 Concedida as diretrizes dos diversos órgãos, o requerente deverá elaborar o projeto de loteamento que deve ser apresentado nas escalas 1:500 ou 1:1000 ou 1:2000, de acordo com a melhor representação gráfica e deverá conter, no mínimo, as especificações:

I - indicação dos limites da propriedade;

II - subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, com as respectivas dimensões e numeração;

III - dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados à finalidade especifica;

IV - apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de:

a) área total da gleba;
b) área destinada a lotes;
c) área de circulação:
d) área de equipamentos comunitários;
e) áreas verdes;
f) áreas remanescentes, se houver.

V - indicação das condições urbanísticas do loteamento:

VI - memorial descritivo do loteamento.

Art. 148 O memorial descritivo do empreendimento, obrigatoriamente, deverá conter:

a) caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes a denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações;
b) nome do loteador, nome do responsável técnico;
c) título de propriedade do imóvel e registro;
d) denominação do empreendimento;
e) descrição, destinação, características, zona ou zonas de uso especificadas detalhadamente;
f) condições urbanísticas do loteamento;
g) explicitação da área total da gleba, da área dos lotes, das áreas públicas que passarão para domínio do município;
h) listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências;
i) dimensões e confrontações de cada lote e das áreas destinadas à equipamentos comunitários e urbanos.

Art. 149 Durante a execução do projeto de loteamento o interessado deverá assinar um termo de compromisso, no qual se obrigará, no prazo estipulado no cronograma físico e financeiro apresentado a PMCSA, a executar a sua própria custa os serviços referentes a:

I - locação;

II - abertura de logradouros;

III - movimentos de terra;

IV - colocação de meio fio e linha d`água em todas as ruas;

V - iluminação dos logradouros;

VI - pavimentação das vias classificadas como:

a) vias expressas;
b) arteriais I;
c) arteriais II,
d) vias coletoras,
e) vias locais;
f) vias de pedestres.

VII - sistema de drenagem nas vias a pavimentar;

VIII - rede de esgotos e rede de água;

IX - arborização dos logradouros.

Parágrafo único. Fica vedado ao interessado a comercialização a qualquer título dos lotes resultantes do projeto de desmembramento e/ou loteamento, antes de concluídas as obras exigidas nos incisos deste Artigo.

Art. 150 A execução das obras de responsabilidade do interessado poderá ser feita por etapas, de acordo com o cronograma físico e financeiro apresentado à PMCSA, desde que com a anuência da mesma, observando-se os seguintes critérios:

I - Os prazos correspondentes a cada etapa para a completa execução das obras não exceda de um ano;

II - Em cada etapa definida sejam executadas todas as obras previstas.

§ 1º O interessado deverá caucionar, como forma de garantia das obras exigidas para aprovação de projetos de loteamento, por meio de escritura pública, uma área de terreno da gleba a ser loteada cujo valor atribuído em laudo de avaliação, seja igual ao valor do custo dos serviços a serem executados desde que aceito pela Prefeitura.

§ 2º Para a plena eficácia da garantia ofertada pelo Interessado a garantia do empreendimento perante a PMCSA deverá constar de assentamento na matricula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, onde o mesmo foi registrado.

§ 3º As obras que serão executadas e o prazo determinado para sua conclusão, de responsabilidade do interessado deverão constar do termo de aprovação do projeto e na escritura pública de caução.

§ 4º A critério da PMCSA poderá ser definida outra forma de garantia para execução das obras.

Art. 151 Não sendo possível concluir as obras estipuladas no prazo assinalado, antes de findar o mesmo, o interessado poderá requerer prorrogação de prazo perante a PMCSA mediante requerimento instruído com memorial justificativo versando sobre a impossibilidade de conclusão das obras no prazo acordado.

Art. 152 Findo o prazo para a execução das obras sem que o interessado tenha requerido prorrogação, a Prefeitura promoverá a sua notificação dando conhecimento sobre o processo de adjudicação da área caucionada ao patrimônio da Edilidade.

Parágrafo único. A área objeto da adjudicação passará a se constituir em bem dominial do Município e terá como função garantir a execução das obras não realizadas no prazo estipulado.

Art. 153 Para a expedição do alvará de licença será necessário que o interessado assine a Escritura Pública de Caução, ficando a liberação da área caucionada quando da conclusão das obras.

§ 1º O interessado deverá dar conhecimento a PMCSA sobre a conclusão das obras mediante requerimento solicitando a liberação da área dada como garantia.

§ 2º A liberação da área dada como garantia em favor do interessado ocorrerá após inspeção final da Prefeitura para verificação da conclusão das obras e serviços estipulados na escritura pública de caução.

Art. 154 Não será objeto de indenização por parte do Município do Cabo de Santo Agostinho, as obras e benfeitorias realizadas pelo interessado em logradouro público e nas áreas de uso institucional, passando ditas áreas a integrar o patrimônio municipal.

Seção IV

Requisitos para Aprovação e Licenciamento de Projetos de Desmembramento

Art. 155 Nos projetos de desmembramento, o requerimento deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - plantas;

II - memorial descritivo;

III - título de propriedade do imóvel.

§ 1º As plantas deverão, obrigatoriamente conter:

I - indicação das vias existentes cotadas e os loteamentos próximos;

II - tipo de uso predominante locai indicado;

III - indicação da divisão dos lotes pretendidos na área.

§ 2º O memorial descritivo deverá, obrigatoriamente conter:

I - caracterização do imóvel a ser desmembrado com dados referentes a denominação da propriedade, localização, dimensões e confrontações;

II - nome do proprietário, nome do técnico responsável;

III - descrição da área total do terreno e da parcela ou parcelas a lotear.

Capítulo X
DOS PRAZOS E DEMAIS EXIGÊNCIAS PARA LICENCIAMENTO

Art. 156 Os prazos e demais exigências para licenciamento do uso e ocupação do solo urbano devem atender ao disposto nesta lei, e nas demais leis de competência Estadual e Federal que regulem a matéria.

Art. 157 O interessado deverá protocolar junto a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente requerimento instruído com as exigências especificas de documentação para cada um dos seis tipos de licenciamento:

I - Aprovação do projeto;

II - licença de construção;

III - licença de demolição;

IV - licença de parcelamento;

V - licença de reforma e reconstrução;

VI - licença especial municipal;

VII - licença de localização e funcionamento.

§ 1º A licença de construção é o ato pela qual a administração pública autoriza o interessado a construir ou edificar, sem prejuízo de outras exigências legais.

I - O interessado deverá instruir o requerimento de licença de construção perante a PMCSA, anexando os seguintes documentos:

a) projeto de construção contendo as plantas e especificações técnicas exigidas pela legislação, assinadas pelo tutor do projeto e pelo responsável técnico;
b) a titulação de propriedade do imóvel, comprovada mediante escritura pública, de compromisso de compra e venda ou de sentença construtiva da usucapião devidamente registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis;
c) declaração de quitação de impostos municipais ou de isenção, se for o caso.

II - O prazo de validade da licença de construção expedida pela PMCSA será de 02 (dois) anos podendo ser renovável por igual período.

§ 2º A demolição é o ato pela qual a administração pública autoriza a interessada destruição de construção existente atendendo ao interesse do proprietário, ou a demolição de construção que apresente perigo de ruína, sem prejuízo de outras exigências legais.

I - O interessado deverá protocolar requerimento de licença de demolição perante a PMCSA anexando os seguintes documentos:

a) a titulação de propriedade do imóvel, comprovada mediante título registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis;
b) inscrição e sequencial do imóvel que será objeto de demolição;
c) declaração de quitação de impostos municipais ou de isenção, se for o caso.

II - O prazo de validade da licença de demolição expedida pela PMCSA será de 03 (três) meses podendo ser renovável por igual período.

§ 3º Parcelamento é o ato pela qual a administração pública autoriza o interessado a promover a divisão da gleba em lotes, construir ou edificar, sem prejuízo de outras exigências legais.

I - O interessado deverá protocolar requerimento de parcelamento da gleba perante a PMCSA anexando os seguintes documentos:

a) projeto geral de arruamento, em escala determinada, incluindo curvas de nível do terreno de metro em metro, vias de circulação, quadras, áreas verdes e demais equipamentos urbanos e coletivos, assinado pelo tutor do projeto e responsável técnico; perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontais estabelecidas, e com cópias nas formas em que se especificarem;
b) projeto completo do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando e pormenorizando o dimensionamento e os caimentos coletivos, bocas-de-lobo e demais equipamentos, nas medidas, padrões e normas previstos pelos órgãos competentes;
c) projeto completo do sistema de coleta, tratamento e despejo de esgotos e suas respectivas redes, obedecendo às medidas, padrões e normas estabelecidos pelos órgãos competentes;
d) projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede, obedecendo às medidas, padrões e normas estabelecidos pelos órgãos competentes; projetos de guias, passeios, sarjetas e pavimentações de vias, obedecendo às medidas, padrões e normas estabelecidos pelos órgãos competentes;
e) projeto de arborização das áreas verdes, bem como de arborização de vias, obedecendo às medidas, padrões e normas estabelecidos pelos órgãos competentes;
f) memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto;
g) cronograma de execução da obra.

§ 4º Reforma e Reconstrução é o ato pelo qual a administração pública autoriza o interessado a promover alteração de edificação já construída, ou autoriza nova construção em substituição à pré-existente, sem prejuízo de outras exigências legais.

I - O interessado deverá protocolar requerimento perante a PMCSA de reforma ou reconstrução do imóvel, anexando os seguintes documentos:

a) planta de locação e de situação do imóvel;
b) prova de titularidade do imóvel;
c) planta da reforma ou da reconstrução indicando áreas a demolir e a reconstruir.

II - O prazo de validade da licença de reforma ou reconstrução expedida pela PMCSA será de 12 (doze) meses, prorrogado por igual período;

III - Serão isentas de Licença para Reforma e Reconstrução das edificações com área construída de até 30 (trinta) m².

§ 5º Licença Especial municipal é o ato pela qual a administração pública autoriza o interessado, mediante análise especial, para construir ou modificar construções existentes, para plantar espécies vegetais, para alterar terreno por meio de aterros, alteração de perímetro, escavações, canais, sem prejuízo do cumprimento da legislação federal e estadual.

I - O interessado deverá protocolar requerimento e projeto com normas especificadas pelos órgãos competentes;

II - uma vez cumpridas todas as exigências pelo proprietário impostas pela legislação federal e estadual, a administração municipal emitirá a Licença Especial atendendo aos prazos já fixados pela União ou pelo Estado;

III - inexistindo prazos fixados pela União ou pelo Estado, a administração municipal emitirá a Licença Especial pelo prazo de 6 (seis) meses, renovável por igual período.

§ 1º A Licença de Localização e Funcionamento é o ato pela qual a administração pública autoriza o interessado, a desenvolver atividades industriais, comerciais e de serviços, nos locais em que estão ou que venham a ser instaladas, sem prejuízo de outras exigências legais.

I - O interessado deverá protocolar requerimento instruído com:

a) projeto com as normas especificadas pelos órgãos competentes;
b) contrato de locação do imóvel onde pretende se estabelecer, ou título de propriedade do imóvel;
c) prova de regularidade fiscal por meio de CND.

II - O prazo de validade da licença de localização e funcionamento expedida pela PMCSA será de 1 (um) ano, podendo ser renovada a cada ano.

Capítulo XI
DAS PENALIDADES

Art. 158 Para o descumprimento das disposições normativas estabelecidas nesta Lei de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo e dos seus Anexos, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I - a Advertência é o ato pelo qual a administração pública aplica a sanção por escrito, se ofertando ao advertido prazo para correção das irregularidades apontadas;

II - a Interdição de Atividade é o ato pelo qual a administração pública aplica a sanção impedindo que sejam desrespeitados os índices e posturas urbanísticas, submetendo o interditado a arcar com todos os custos gerados pelo descumprimento das normas estabelecidas nesta Lei e seus Anexos;

III - a Destruição de Coisas é o ato pelo qual a administração pública aplica a sanção para impedir que seja dada continuidade a obras ou edificações que desrespeitem os índices e padrões urbanísticos estabelecidos pela lei de uso ocupação do solo, na ocorrência de riscos à segurança, bem-estar, à saúde humana ou a preservação do meio ambiente;

IV - o Embargo Administrativo da Obra coisas é o ato pelo qual a administração pública aplica a sanção para impedir que seja dada continuidade a obras ou edificações paralisando a construção de imóveis ou o parcelamento do solo urbano municipal, realizados em desacordo com as normas da lei, até que seja quitada a multa aplicada e saneada a irregularidade praticada;

V - Multa é o ato pelo qual a administração pública aplica a penalidade administrativa, de natureza pecuniária, imposta ao administrado pelo descumprimento das normas estabelecidas em lei.

Parágrafo único. O Município do Cabo de Santo Agostinho aplicará as multas em função da irregularidade cometida com base na legislação tributária em vigor.

Capítulo XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 159 Nos processos pendentes na data da entrada em vigor desta Lei, vigorarão os prazos da Lei anterior quando nesta Lei estiverem reduzidos, e se na data de sua entrada em vigor já tiverem transcorridos mais da metade do prazo da lei revogada.

Art. 160 As licenças de construção expedidas na vigência da lei anterior, só serão renovadas se a construção já tiver sido iniciada e com sua fundação concluída.

Art. 161 O Município terá o prazo de dois anos para elaborar o Plano de Mobilidade Urbana do Município do Cabo de Santo Agostinho.

Art. 162 Lei específica de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural deverá ser elaborada no prazo de dois anos.

Art. 163 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Cabo - Lei Municipal nº 1.522 de 18 de marco de 1989, a Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Municipal 2.179 de 12 de abril de 2004 a Lei Municipal nº 2.233 de 20 de Dezembro de 2004.

Palácio Conde da Boa Vista, em 30 de dezembro de 2015.
CHANCELAS:

Tatiana Cavalcanti Gonçalves Guerra.
Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos (SMAJ).

Lusivan Severino de Oliveira.
Secretário Municipal de Gestão Pública (SMGP).

Arthur Albuquerque B. de Oliveira.
Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente (SMPMA).

ANEXO II
Quadro de parâmetros de parcelamento urbano ou assentamentos em condomínio

USO PREVISTO	Distribuição das Áreas (%)					Dimensões Mínimas (m²)		CMQ (ml)
	ÁREA LOTEÁVEL	Área de uso Público						
		TOTAL	EQC	AV	CIR/OU	Lote	Testada	
PARCELAMENTO (LOTEAMENTO)								
Residencial	1 (65)	35	5	10	20	5 (200)	8	250
Industrial	60	40	2 (5)	10	25	10.000	50	1.000
Residencial de interesse social (3)	65	35	5	10	20	125	5	250
Mini distrito industrial	60	40	5	10	25	1.000	20	250
ASSENTAMENTOS EM CONDOMÍNIO								
USO PREVISTO	Distribuição das Áreas (%)					Dimensões Mínimas (m²)		CMQ (ml)
	Uso Privado	Área de uso comum						
		TOTAL	EQC	AV	CIR/OU	Privativa (UA)		
Residencial	65	35	5	10	20	400		250
Indust./Logist.	60	40	5	10	25	2000	-	

Siglas: EQC - Equipamentos Comunitários; AV - Áreas Verdes; CIR - Área para circulação, acessos e outros; CMQ - Comprimento Máximo de Quadra.

(1) Deve ser destinado um percentual de 10% do total de lotes destinado a lotes de interesse social
(2) Poderá permutar por área fora do loteamento, para atender necessidades sociais condicionado à avaliação institucional.
(3) Para empreendimento setor público permitido lote mínimo de 75mÂ², com testada mínima de 5 metros e lote máximo de 125m².

ANEXO III
QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USO E OCUPAÇÃO

Uso Predominante	Coeficiente de utilização max	Gabarito máximo (pavimentos)	Afastamentos (m)			Solo Natural Mínimo (4)
			Frontal	Fundos	Lateral	
MACROÁREA COSTEIRA - ZAC - ZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO						
Residencial unifamiliar	1	2	5	1,5	1,5	25%
Residencial multifamiliar	2	Obs. 1	5,5	3	3	20%
Turismo	2	Obs. 1	5,5	3	3	20%
Comercial	2	Obs. 1	5,5	3	1,5	20%
SETOR DE CONSERVAÇÃO DA PAISAGEM						

Residencial unifamiliar	1	2	5	Obs. 2	1,5		25%
Residencial multifamiliar	2	6	5,5	Obs. 2	5		20%
Turismo	2	6	5,5	Obs. 2	3		20%
Comercial	2	6	5,5	Obs. 2	1,5		20%
SETOR DE INCENTIVO AO USO MISTO							
Deverão obedecer aos mesmos parâmetros da ZAC. As edificações residenciais multifamiliares e turísticas poderão ter um pavimento tipo a mais desde que obedeçam a Regra Geral 4.							
MACROÁREA COSTEIRA - ZAP - ZONA DE ADENSAMENTO PROGRESSIVO							
Residencial unifamiliar	1	2	5	1,5	1,5		25%
Residencial multifamiliar	2	4	5,5	3	3		20%
Turismo	2	4	5,5	3	1,5		20%
Comercial	2	4	5,5	1,5	1,5		20%
MACROÁREA COSTEIRA - ZRU - ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA							
Residencial unifamiliar	1	2	3	1,5	1,5		15%
Turismo	2	2	5,5	1,5	1,5		15%
Comercial	2	2	5,5	1,5	1,5		15%
MACROÁREA COSTEIRA - ZIT - ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO							
Turismo	1	2	10	10	10		60%
Para o Setor de Interesse Social será definido plano de urbanização que ordenará uso e ocupação do solo nesta área.							
MACROÁREA COSTEIRA - ZIT - ZONA DE BAIXA OCUPAÇÃO							
Residencial unifamiliar	1	2	10	5	5		40%
Residencial multifamiliar	1	6	10	10	10		60%
Turismo	1	6	10	10	10		60%
MACROÁREA COSTEIRA - ZEP - Zonas Especiais							
Para as Zonas Especiais serão utilizados os parâmetros específicos da legislação que criou a zona, planos de urbanização e planos de manejo.							
ZEPX - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO, AMBIENTAL E HABITACIONAL PRAIA DO XAREÚ - Lei 2.471 de 2008.							
ZEC - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL, HABITACIONAL E TURÍSTICO DE CARAMURÚ - Lei 2.922 de 2012.							
ZETLM - ZONA ESPECIAL DE TURÍSTICO LAZER E MORADIA DO PAIVA - Lei 2.387 de 2007.							
MACROÁREA CENTRAL - ZCD/Zona de Consolidação Urbana - Setor de Diversificação de Uso							
Residencial unifamiliar	1	2	3	1,5	1,5		15%
Residencial multifamiliar	3	Obs. 1	5,5	3	3		15%
Turismo	3	Obs. 1	5,5	3	3		15%

Comercial	3	Obs. 1	5,5	3	1,5	15%
MACROÁREA CENTRAL - ZCD/Zona de Consolidação Urbana - SAD/Setor de Adensamento Induzido						
Residencial unifamiliar	1	2	5	1,5	1,5	20%
Residencial multifamiliar	3	Obs. 1	5,5	3	3	20%
Comercial	3	Obs. 1	5,5	3	3	25%
MACROÁREA CENTRAL - ZCD/Zona de Consolidação Urbana - SAP/Setor de Adensamento Programado						
Residencial unifamiliar	1	2	5	1,5	1,5	20%
Comercial	1	2	5,5	1,5	1,5	20%
MACROÁREA CENTRAL - ZCD/Zona de Consolidação Urbana - SIL/Setor Industrial e Logístico						
Industrial	1	-	15	8	8	25%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA = 60%						
MACROÁREA CENTRAL - ZCD/Zona de Consolidação Urbana - SEC/Setor Especial de Centro						
Residencial unifamiliar	1	2	2	1,5	1,5	15%
Residencial multifamiliar	2	Obs. 1	5,5	3	2	20%
Comercial	2	Obs. 1	5,5	3	-	15%
MACROÁREA CENTRAL - ZCD/Zona de Consolidação Urbana - SPC Destilaria/Setor de Conservação da Paisagem Destilaria						
Área de interesse histórico e cultural que serão regulamentadas por plano de conservação específico.						
MACROÁREA CENTRAL - ZCD/Zona de Consolidação Urbana - SRP Setor de Requalificação da Paisagem Destilaria						
Residencial unifamiliar	1	2	5 Obs. 3	3 Obs. 3	3 Obs. 3	25%
Residencial multifamiliar	1	Obs. 1	5,5 Obs. 3	3 Obs. 3	3 Obs. 3	25%
Comercial	1	Obs. 1	5,5 Obs. 3	3 Obs. 3	3 Obs. 3	25%
MACROÁREA CENTRAL - ZCD/Zona de Consolidação Urbana - ZEHIS						
ZEHIS I - Sapucaia e Charnequinha			ZEHIS III - Zumbi			
ZEHIS I - Tieta			ZEHIS III - Maruim			
ZEHIS I - Alto da Bela Vista			ZEHIS III - Futuro			
ZEHIS I - Vila Nova						
ZEHIS I - São Francisco, Alto do Colégio e Madre Iva						
ZEHIS I - Vila Feliz						
ZEHIS I - Chiado do Rato/Fluminense/Alto dos Índios						
ZEHIS I - Manoel Vigia						
ZEHIS I - Alto Santa Rosa						

MACROÁREA CENTRAL - ZEU/Zona de Expansão Urbana - SIL/Setor Industrial e Logístico						
Industrial	1	-	15	10	10	25%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA = 60%						
MACROÁREA CENTRAL - ZEU/Zona de Expansão Urbana - SOR/Setor de Ocupação Restrita						
Residencial unifamiliar/multifamiliar	1	2	10	5	5	50%
Comercial	1	4	10	5	5	30%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA = 50%						
MACROÁREA CENTRAL - ZEU/Zona de Expansão Urbana - ZONAS ESPECIAIS						
Para as Zonas Especiais serão utilizados os parâmetros específicos da legislação que criou a zona, planos de urbanização e planos de manejo.						
ZEDU						
ZECE 1						
ZECE2						
MACROÁREA CENTRAL - ZEU/Zona de Expansão Urbana - SOB - SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO						
Residencial Unifamiliar	1	2	15	10	10	80%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA = 20%						
MACROÁREA CENTRAL - ZPA Pirapama ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA BARRAGEM DO PIRAPAMA						
Não é permitida a ocupação nesta zona.						
MACROÁREA CENTRAL - ZEU/Zona de Expansão Urbana - ZEHIS						
Serão utilizados os planos de urbanização específicos para regularização de cada ZEHIS.						
ZEHIS I - MatinhaZEHIS II - Nova Esperança						
ZEHIS I - Novo HorizonteZEHIS III - Córrego do Morcego						
ZEHIS I - Arminio da PazZEHIS III - Vila Caçari						

OBSERVAÇÕES

Obs. 1 - Sem prejuízo da Regra Geral disposta no Art. 63 e 64 deverá ser observada a Regra Geral disposta no Art. 65 para definição do gabarito máximo (GM).
Obs. 2 - Para os lotes situados no SETOR DE CONSERVAÇÃO DA PAISAGEM que estejam mesmo que parcialmente sobre a faixa definida como "terrenos de marinha" (33m a partir da linha de preamar), deve-se adotar 15m para o afastamento mínimo da face do lote voltada para a praia a partir da linha de 33m. Para os lotes situados no SETOR DE CONSERVAÇÃO DA PAISAGEM que NÃO estejam sobre a faixa definida como "terrenos de marinha", mas são lindeiros a praia, deve-se adotar 10m para o afastamento mínimo da face do lote voltada para a praia. Para os lotes situados no SETOR DE CONSERVAÇÃO DA PAISAGEM que NÃO estejam sob a faixa definida como "terrenos de marinha" (33m a partir da linha de preamar), e NÃO são lindeiros a praia deve-se adotar a regra de afastamentos definida para a ZAC.
Obs. 3 - As edificações situadas neste setor cujos lotes tenham faces lindeiras a BR 101, ou a via de tráfego local, terão afastamento frontal mínimo nesta face de 30m. As edificações situadas neste setor cujos lotes tenham faces lindeiras a Rua VOF, Rua Antônio Anacleto, Rua Luiz Colaço, Rua Arthur Rui Carvalho, Rua do Alambique, Rua do Ambulatório, Rua do Dique e Rua Arthur Bertino de Carvalho terão afastamento mínimo de 10m nesta face. Os pavimentos de garagem também deverão obedecer este afastamento mínimo para as ruas citadas. Os lotes de esquina deverão obedecer aos afastamentos mínimos citados para ambas as faces das ruas citadas.

ANEXO IV

USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODO A VIZINHANÇA / NATUREZA DA INCOMODIDADE

ATIVIDADES	NATUREZA DA INCOMODIDADE				
	Ruído	Poluição Atmosférica	Segurança	Exigência Sanitária	ANÁLISE ESPECIAL
1. COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA					
Concessionárias de revenda de veículos com oficina e similares;					
Comércio de peças e acessórios para veículos com instalação dos mesmos;					
Lojas de material de construção inacabado (areia, tijolos, cimento, brita e similares);					
Comércio, manuseio e estocagem de produtos químicos inflamáveis e explosivos e similares;					
Lojas de armas, munições e fogos de artifícios e similares;					
Comércio gás GLP e similares;					
Lojas de tintas, óleo e similares;					
Comércio varejista de produtos químicos não-especificados e similares;					
Comércio varejista de produtos farmacêuticos odontológicos e similares com manipulação;					
2. SERVIÇOS					
Serviços de Diversão e Locais de Afluência de Públicos					
Bares, botequins e similares;					
Salões para recitais e concertos, danceterias, boates, casas de "Show", casas de promoção e/ou produção de espetáculos artísticos, culturais e esportivos e similares;					
Exploração de locais e instalação para diversão, recreação, e prática de esportes (parque de diversão, circos, pista de veículo para recreação, etc) e similares;					
Templos religiosos e similares.					
Serviços Veterinários					
Criação, alojamento e alimentação para animais;					
Serviços Técnicos, de Reparação e Manutenção					
Oficinas de veículos, máquinas, motores e similares;					
Reparação de artigos de borracha e similares;					
Serviços de lanternagem, pintura, solda e similares;					

Lavagem e lubrificação de veículos, lava-jatos e similares;					
Postos de abastecimento e serviços de veículos e similares;					
Lavanderia e Tinturaria					
3. INDÚSTRIA					
Toda e qualquer fabricação que utiliza máquinas, ferramentas e equipamentos de força motriz, rotativos, ar comprimido, vapores e geradores de ruído e similares.					
Toda e qualquer fabricação que gere aerodispersóides sólidos, gases e vapores e/ou resíduos sólidos ou líquidos;					
Indústria de Minerais não-metálicos					
Execução de trabalhos em pedras (mármores, granito, ardósia e assemelhados) e similares;					
Beneficiamento e fabricação de artefatos de gesso e similares;					
Fabricação de materiais e artefatos cerâmicos ou em barro cozido e similares;					
Fabricação de pré-moldados de concreto armado;					
Fabricação de artefatos de vidro e similares.					
Indústria Metalúrgica					
Produção e fabricação de estruturas, artefatos de ferro, de aço e de outros metais e similares;					
Serviço e tratamento térmico e químico de galvano-técnica, cobreagem, cromagem, douração e outros) e similares;					
Indústria de Borracha					
Fabricação de laminados e placas de borracha e similares, vulcanização e recauchutagem de pneumáticos, borracha e similares;					
Indústria de Couro, Peles e similares					
Beneficiamento de couros e peles, fabricação de artefatos de couro, peles e similares;					
Indústria Química					
Fabricação de químicos orgânicos, inorgânicos, organoinorgânicos, óleos, graxas, lubrificantes, tintas, solventes, aditivos, resinas, plásticos, colas, defensivos agrícolas, fertilizantes, corantes, pigmentos, gases e derivados de petróleo e similares;					
Fabricação de sabões, detergentes, desinfetantes, defensivos domésticos, perfumaria, cosméticos, água sanitária e similares;					
Fabricação de veias e similares.					
Indústria de Produtos Alimentares					

Beneficiamento, Moagem, Torrefação e Fabricação de produtos alimentares de origem vegetal e similares;					
Produção de conservantes e similares;					
Industrialização de Alimentos e similares;					
Abate e frigorificação de animais;					
Preparação e frigorificação de pescados;					
Fabricação de rações balanceadas e alimentares para animais					
Indústria de Bebidas					
Fabricação e engarrafamento de bebidas alcoólicas e não-alcoólicas.					
Indústria de Papel, Papelão, Cartão e Cartilha					
Fabricação de papel, papelão, cartão, cartolina, celulose e similares;					
Indústria de Madeira					
Serraria, Carpintaria, movelaria e similares;					
Estabelecimentos em geral que geram aerodispersóides, gases e vapores;					
Indústria de material reciclável;					
Depósito de material para reciclagem;					
Locais de estocagem dotados de equipamentos que gerem ruídos;					
Locação, guarda e estacionamento de veículos e similares;					
Garagens de ônibus, taxis e transportes;					

ANEXO V
CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E REQUISITOS DE INSTALAÇÃO - POR NÍVEL DE INCOMODIDADE

ANEXO IV - A
USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RUÍDOS OU SONS

NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Com fonte de som ou ruído cujas medidas a 1 m da mesma excedam:	Com fonte de som ou ruído cujas medidas a 1 m da mesma sejam maiores que o Nível 1 e não excedam:	Com fonte de som ou ruído cujas medidas a 1 m da mesma excedam:
Período NPS-db(A)	Período NPS-db(A)	Período NPS-db(A)
diurno 80	diurno 90	diurno > 90
vespertino 75	vespertino 85	vespertino > 85
noturno 65	noturno 75	noturno > 75
REQUISITOS E INSTALAÇÃO POR NÍVEL		
NÍVEL 1	NÍVEL2	NÍVEL 3
Não deve ser ultrapassado o Nível de Pressão Sonora- NPS, nos limites da propriedade:	Não deve ser ultrapassado o Nível de Pressão Sonora-NPS, nos limites da propriedade:	Não deve ser ultrapassado o Nível de Pressão Sonora-NPS, nos limites da propriedade:
Período NPS-db(A)	Período NPS-db(A)	Período NPS-db(A)
diurno 70	diurno 70	diurno 70
vespertino 60	vespertino 60	vespertino 60
noturno 50	noturno 50	noturno 50

NPS - Nível de Pressão Sonora
Db(A) - Decibel, na curva de compensação

ANEXO IV - B
ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RESÍDUOS COM EXIGÊNCIAS SANITÁRIAS

EFLUENTES LÍQUIDOS

NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Compatíveis com lançamento na rede de esgotos segundo legislação específica.	Incompatíveis com lançamento na rede de esgotos, com volume de até 1000 litros/dia.	Incompatíveis com lançamento na rede de esgotos com volume acima de 1000 litros/dia.
LIXO		
NÍVEL 1	NÍVEL2	NÍVEL 3
Produção até 100 litros por dia ou 30 Kg por dia.	Produção maior que 100 litros até 1000 litros por dia ou 300 kg / dia.	Produção acima de 1000 litros ou 300 kg por dia.
REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL EFLUENTES LÍQUIDOS		
NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
	Coletados separadamente ou tratados previamente para compatibilizar seu lançamento na rede de esgotos.	Coletados separadamente ou tratados previamente para compatibilizar seu lançamento na rede de esgotos.
LIXO		
Acondicionamento em contentores segundo as Normas Brasileiras vigentes.	Acondicionamento em contentores ou containers segundo as Normas Brasileiras vigentes.	Além do uso de containers, dependendo de sua classificação e agressividade à comunidade, pode ser exigido tratamento e/ou disposição finai através de meios apropriados, segundo as Normas Brasileiras vigentes.

ANEXO IV - C

USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA

EMISSÃO DE MATERIAL PARTICULADO (E)

NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Desprezível - (E< 10 Kg/dia)	E=10 kg/dia	E > 10 kg/dia
GASES E VAPORES (INCLUSIVE QUEIMA DE COMBUSTÍVEIS)		
NÍVEL 1	NÍVEL2	NÍVEL 3
Com estoque de até 40 botijões de 13 Kg ou botijões móveis (até 45 Kg) que multiplicados petos seus pesos unitários não excedam 520 Kg.	Com estoque de mais de 40 até 120 botijões de 13 Kg, ou ` número de botijões móveis de até 45 kg, que multiplicados pelos seus pesos unitários não ultrapassem 1560 kg ou depósito fixo de até 500 litros.	Com estoque de mais de 120 botijões de 13 Kg, ou botijões com capacidade acima de 13 Kg ou, ainda, depósito fixo maior que 500 litros.
REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL E EMISSÃO DE MATERIAL PARTICULADO		
NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Atender os padrões de | emissão, para as fontes fixas, estabelecidos por legislação específica do órgão competente.	Atender os padrões de emissão, para as fontes fixas, f estabelecidos por legislação específica do órgão 1 competente.	Atender os padrões de emissão, para as fontes fixas, estabelecidos por legislação específica do órgão competente.
GASES E VAPORES (INCLUSIVE QUEIMA DE COMBUSTÍVEIS)		
NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
	As instalações das atividades e usos que geram poluição atmosférica terão afastamentos das fontes e alturas de descargas dos agentes poluidores que permitam uma boa dispersão e manutenção de níveis abaixo dos padrões de qualidade estabelecidos por legislação específica do órgão competente.	As instalações das atividades e usos que geram poluição atmosférica terão afastamentos das fontes e alturas de descargas dos agentes poluidores, que permitam uma boa dispersão, além do uso de filtros ou outros dispositivos que permitam baixar as concentrações ambientais a padrões de qualidade, abaixo dos estabelecidos por legislação específica do órgão competente.

ANEXO IV - D

USOS EATIVIDADES POTENCÍALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RISCOS DE SEGURANÇA

ESTOCAGEM DE EXPLOSIVOS

NÍVEL 1	NÍVEL2	NÍVEL 3
Comercializa sem depósito (nem estoca nem produz)	Com estocagem de pólvora, nos volumes: De fogos de artifício, até 4500 Kg; Sem estocagem de explosivos iniciadores; De explosivos de ruptura, até 23 Kg.	Com estocagem de pólvora, nos volumes: 1. De fogos de artifício, acima de 4500 Kg; 2. Sem estocagem de explosivos iniciadores; 3. De explosivos de ruptura, acima de 23 Kg.

DEPÓSITO DE COMBUSTÍVEIS E INFLAMÁVEIS LÍQUIDOS		
NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Em recipientes transportáveis de até 250 litros (líquidos com combustíveis e inflamáveis), com guarda de no máximo 2500 litros.	Em tanque fixo de 250 a 1000 litros de capacidade.	Em tanque fixo com capacidade maior que 1000 litros.
DEPÓSITO DE GÁS GLP		
NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Com estoque de até 40 botijões de 13 Kg ou botijões móveis (até 45 Kg) que multiplicados pelos seus pesos unitários não excedam 520 Kg.	Com estoque de mais de 40 até 120 botijões de 13 Kg, ou número de botijões móveis de até 45 kg, que multiplicados pelos seus pesos unitários não ultrapassem 1560 kg ou depósito fixo de até 500 litros.	Com estoque de mais de 120 botijões de 13 Kg, ou botijões com capacidade acima de 13 Kg ou, ainda, depósito fixo maior que 500 litros.
REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL NA FONTE ESTOCAGEM DE EXPLOSIVOS		
NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Comercializa sem depósito (nem estoca nem produz)	O depósito de estocagem pode j ser do tipo "depósito rústico", em cômodo de alvenaria de parede simples, coberto de laje de concreto simples ou telhas, com ventilação natural e piso cimentado. Deve distar, no mínimo, de 45 metros de edifícios habitados, ferrovias ou rodovias e de 30 metros de outros depósitos.	O depósito de estocagem deve ser do tipo "depósito aprimorado" em alvenaria ou concreto, com paredes duplas, com ventilação especial (natural ou artificial). Deve distar mais de 45 metros de edifícios habitados, ferrovias ou rodovias e de 30 metros de outros depósitos.
DEPÓSITO DE COMBUSTÍVEIS E INFLAMÁVEIS LÍQUIDOS		
NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Os lotes dos recipientes deverão estar distanciados, no mínimo, de 10 metros de edifícios ou limites de propriedades.	Os depósitos devem atender legislações específicas da ANP ou a que venha a lhe suceder.	Os depósitos devem atender às legislações específicas da ANP ou a que venha a lhe suceder.
DEPÓSITO DE GÁS GLP (GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO)		
NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Os depósitos devem atender legislações específicas da ANP.	Os recipientes devem distanciar das edificações, segundo seus volumes: até 3780 litros, uma distância mínima de 7,5 metros; Devem ser atendidas as legislações específicas da ANP.	Os recipientes devem distanciar das edificações, segundo seus volumes: acima de 3.780 litros, uma distância mínima de 15m. Devem ser atendidas as legislações específicas da ANP.

OBS.: 1. As atividades que envolvem o uso de explosivos devem ser previamente submetidos à apreciação do Exército;

2. Não é permitida a instalação de fábrica de fogos, pólvoras ou explosivos e seus elementos acessórios, no perímetro urbano da cidade.

ANEXO VI: Anexo - Lei nº 3109/2015 - Cabo de Santo Agostinho-PE

ANEXO VII
VII-A - QUADRO DE PARÂMETROS VIÁRIOS SEGUNDO HIERARQUIA DA VIA

PARÂMETROS	ÍNDICES SEGUNDO HIERARQUIA VIÁRIA			
	Macro arterial	Arterial	Coletora	Local
Número mínimo de faixas de rolamento, por sentido	03	02	02	01
Largura mínima de faixas de rolamento(m)	3,50m	3,50m	3,0m	1,50
Largura mínima de canteiro central (m)	5,00m ou estudo específico para cada j caso	3,00m ou estudo específico para cada caso	2,00m	-
Distância média entre Interseções	1.000 m	500m	250m	-
Largura mínima de Calçadas (m)	5,00m ou estudo específico para avaliar a j necessidade de larguras maiores para; implantação de plataformas de embarque/ desembarque de passageiros.	4,00m ou estudo específico para avaliar a necessidade de larguras maiores para: implantação de plataformas de embarque/ desembarque de passageiros.	2,00m ou estudo específico para avaliar a necessidade de larguras maiores para: implantação de plataformas de embarque/ desembarque de passageiros,	1,20m
Angulosidade mínima de interseções (graus)	40º	40º	90º	90º
Faixas continuas para estacionamentos	Sem área de estacionamento.	Sem área de estacionamento.	Estacionamento junto ao meio-fio quando for possível, com faixa de2,50m de largura.	Estacionamento junto ao meio-fio, quando for possível, com faixa de 2,50m de largura.
Faixa de domínio - largura mínima, em metros, de testada a testada dos lotes lindeiros.	57 a 60m, comportando: passeios laterais, 02 faixas de rolamento por sentido, faixas exclusivas para transporte público, canteiro central, calçadas, ciclovias, e acostamento por sentido.	35 m, comportando passeios laterais, 02 faixas de rolamento por sentido, canteiro central, ciclovias e acostamento por sentido.	Coletora, 28m, comportando passeios laterais, 02 faixas de rolamento por sentido, 01 ciclovia por sentido.	10,7m comportando passeios laterais, 02 faixas de rolamento.
Declividade mínima do Perfil longitudinal (%)(1)	Planas 3%, Onduladas 4%	Planas 3%, Onduladas 4%	Planas 3%, Onduladas 4%	Planas 4% Onduladas 5%
Declividades máximas (%) (1)	5% (DNIT)	5%(DNIT)	7%(DNIT)	15%
Largura mínima de ciclovias, por sentido, (m)	2,50m	1,50m	1,50m	1,20m
Largura mínima de canteiro separador de ciclovia(m)	2,00m	1,00m	-	-
Largura mínima de ciclo faixas, por sentido de tráfego, (m)	-	1,50m	1,30m	1,20m

Largura total da ciclofaixa com contra fluxo			2,50m		
Largura da linha de limitação pintada no solo			0,20m	0,20m	
Largura mínima de vias de pedestres (m)	-	-	-	4m	

VII - B: Anexo - Lei nº 3109/2015 - Cabo de Santo Agostinho-PE

ANEXO VII

Quadro de - Requisitos de estacionamento para usos e atividades urbanas

QUANTIDADE DE VAGAS POR UNIDADE EDIFICADA

CATEGORIAS DE USOS E ATIVIDADES URBANAS	Áreas Construídas	Vias Arteriais I	Vias Arteriais II	Vias Coletoras	Vias Locais	Zona Central
1. Uso Habitacional						
Habitação Multifamiliar isolada; conjunto de habitações unifamiliares isoladas ou acopladas por justaposição e/ou superposição, a partir de 4 unidades, Apart Hotel.	Até 40m²	1v/unid	1v/unid	1v/unid	1v/2 unid	1v/2 unid
	Acima de 40m² até 60m²	1v/unid	1v/unid	1v/ unid	1v/ unid	1v/ unid
	Acima de 60m² até 120m²	2v/unid	2v/unid	2v/unid	2v/unid	2v/unid
	Acima de 120m² até 250m²	3v/unid	3v/unid	3v/unid	3v/unid	3v/unid
	Acima de 250m²	4v/unid ou mais	4v/unid ou mais	4v/unid ou mais	4v/unid ou mais	4v/unid ou mais
2. Uso Não Habitacional (**)						
2.1 Comércio Varejista						
Comércio Varejista em Geral		1v/20m²	1v/30m²	1v/40m²	1v/50m²	Análise Especial
Padarias, Supermercados Lojas de Departamentos e similares		1v/20m²	1v/20m²	1v/30m²	1v/30m²	Análise Especial
Conjuntos de Lojas e/ou Salas Comercial	Até 2 pav.	1v/20m²	1v/20m²	1v/30m²	1v/40m²	Análise Especial
	Acima de 2 pav. até 6 pav.	1v/30m²	1v/30m²	1v/40m²	1v/50m²	Análise Especial
	Acima de 6 pav.	1v/40m²	1v/40m²	1v/50m²	1v/60m²	Análise Especial
Comércio Varejista de Materiais de Construção inacabados; Concessionárias de revenda de veículos c/oficina e similares		1v/40m²	1v/40m²	1v/50m²	1v/50m²	Análise Especial
Comércio Atacadista que atraia veículos leves e similares.		1v/50m²	1v/50m²	1v/50m²	1v/50m²	Análise Especial
Comércio Atacadista que atrai de veículos pesados e similares		1v/100m²	1v/100m²	1v/100m²	1v/100m²	Análise Especial

2.2 Serviços de Educação						
Creche, Pré-escolar, Escolas de 1º grau, Escolas de 2º grau		1v/30m²	1v/30m²	1v/40m²	1v/50m²	Análise Especial
Academia de Ginástica, Centro de Cultura Física, Escola de Dança e Música e Cursos Especializados e similares		1v/30m²	1v/30m²	1v/40m²	1v/60m²	Análise Especial
Escola de Ensino Superior Análise Especial		1v/10m²	1v/10m²	1v/20m²	1v/30m²	Análise Especial
2.3 Serviços de Hotelaria						
Serviços Hoteleiros em Geral		1v/100m²	1v/100m²	1v/100m²	1v/100m²	Análise Especial
Motel		1v/apto	1v/apto	1v/apto	Análise Especial	Análise Especial
2.4 Serviços de Saúde						
Ambulatórios, Laboratórios. Consultórios, Clínicas, Maternidades, Hospitais Gerais` e Especializados	Até 2 pav.	1v/20m²	1v/20m²	1v/30m²	1v/40m²	Análise Especial
	Acima de 2 pav. Até 6 pav.	1v/30m²	1v/30m²	1v/40m²	1v/50m²	Análise Especial
	Acima de 6 pav.	1v/40m²	1v/40m²	1v/50m²	Análise Especial	Análise Especial
2.5 Serviços Técnicos, Financeiro, Pessoais, de Reparação e Comunicação						
Serviços em Geral		1v/30m²	1v/40m²	1v/50m²	Análise Especial	Análise Especial
Agências Bancárias e Postos de Serviços isolados e similares	Até 2 pav.	1v/10m²	1v/10m²	1v/20m²	1v/20m²	Análise Especial
	Acima de 2 pav. até 6 pav.	1v/30m²	1v/30m²	1v/30m²	1v/30m²	Análise Especial
	Acima de 6 pav.	1v/40m²	1v/40m²	1v/40m²	1v/40m²	Análise Especial
Serviços de Reparação de qualquer natureza com pintura e similares		1v/30m²	1v/40m²	1v/50m²	Análise Especial	Análise Especial
Locação de Veículos, Garagens de Taxi, Ônibus, Caminhões, Transportadoras e similares		1v/50m²	1v/50m²	1v/50m²	Análise Especial	Análise Especial
Oficinas de Veículos, Máquinas, Motores e similares		1v/30m²	1v/40m²	1v/50m²	Análise Especial	Análise Especial
Serviços Técnicos, Financeiros e similares	Até 2 pav.	1v/20m²	1v/20m²	1v/30m²	1v/40m²	Análise Especial
	Acima de 2 pav. até 6 pav.	1v/30m²	1v/30m²	1v/40m²	1v/50m²	Análise Especial
	Acima de 6 pav.	1v/40m²	1v/40m²	1v/50m²	1v/60m²	Análise Especial
2.6 Serviços Públicos						
Serviços Públicos	-	1v/100m²	1v/100m²	1v/100m²	Análise Especial	Análise Especial
2.7 Serviços Diversionais e Religiosos						
Cinemas, Teatros, Auditórios e Estúdios de TV com auditório e similares.		Análise Especial	Análise Especial	Análise Especial	Análise Especial	Análise Especial

Clubes Esportivos e Recreativos, boliches. Rinques de Patinação Agremiações Carnavalescas e similares		1v/40m²	1v/40m²	1v/50m²	1v/50m²	Análise Especial
Bares, Restaurantes, Casas de Show, Clubes Noturnos, Casas de Recepção, Jogos e similares		1v/20m²	1v/30m²	1v/50m²	Análise Especial	Análise Especial
Templos Religiosos, Velórios e similares		1v/30m²	1v/30m²	1v/30m²	Análise Especial	Análise Especial
2.8 Uso Industrial						
Indústrias instaladas em edificações com área de até 200m²		1v/50m²	1v/50m²	1v/50m²	Análise Especial	Análise Especial
Indústrias instaladas em edificações com área superior a 200m²		1v/100m²	1v/100m²	1v/100m²	Análise Especial	Análise Especial
3. Uso Misto						
Habitacional + Não Habitacional; Habitacional + Não Habitacional		Atender os requisitos para cada uso separadamente				
1. Empreendimentos de Impacto		Todos os usos destacados no item 6.3 deste relatório estão sujeitos a análise especial quanto aos estacionamentos.				

ANEXO IX

Medidas Mitigadoras para Polos Geradores de Tráfego

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	Nº ADICIONAIS DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM (*)
Vias locais	1 vaga/450m² de área líquida
	1 vaga/75m² de área em espaços não cobertos essenciais no exercício da atividade
Vias de ligação regional, arteriais ou coletoras	1 vaga/300m² de área líquida
	1 vaga/50m² de área em espaços não cobertos essenciais no exercício da atividade

EXIGÊNCIA	CARACTERÍSTICA DO EMPREENDIMENTO	Nº DE VAGAS
Número mínimo de vagas p/carga e descarga	1.500m² < área líquida < 3.000m²	1 vaga
	Área líquida > 3.000m²	1 vaga / 3.000 mÂ², desprezando-se as frações
Área de embarque e desembarque	Hotéis, apart-hotéis, policlínicas, hospitais, pronto-socorro, maternidades, estabelecimentos de ensino superior e cursos pré- vestibulares.	1 vaga
	Escolas do ensino básico	1 vaga/400m² de área líquida, desprezando-se asfrações

(*) o número mínimo de vagas de estacionamento deve ser calculado considerando o número de vagas de estacionamento exigido para os empreendimentos em geral Quadro 6 mais o número de vagas indicado na presente tabela.

ANEXO X: Anexo - Lei nº 3109/2015 - Cabo de Santo Agostinho-PE

ANEXO XIII
DESCRIÇÃO DE PEÍMETROS DE ZONAS E SETORES GLOSSÁRIO

ACESSO: Local por onde se ingressa em um imóvel ou locai público.

ALINHAMENTO: Linha projetada e definida pelo Município, que orienta o alinhamento das fachadas das edificações situadas em terrenos de uma mesma rua ou avenida.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: Área construída sob coberta, não se considerando como tal as que estiverem situadas sob beirais, marquises, pórticos e pérgulas.

ÁREA PÚBLICA: Áreas destinadas às vias de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário bem como aos espaços livres de uso público,

ÁREA VERDE: Toda área de domínio público ou privado, em solo natural, onde predomina qualquer forma de vegetação, nativa ou exótica, distribuída em seus diferentes estratos: Arbóreo, Arbustivo e Herbáceo /Forrageira.

COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMO: Corresponde a um índice definido por Zona que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, determinando, juntamente com os demais parâmetros urbanísticos, o potencial constmtivo do terreno,

CONDOMÍNIO: O conjunto de edificações caracterizado pela existência de partes exclusivas e partes.

CONJUNTO HABITACIONAL: Agrupamento de habitações isoladas ou acopladas, unifamiliares ou multifamiliares, obedecendo a uma planificação urbanística preestabelecida.

dB: Decibéis - Unidade de Potência Sonora.

DESDOBRO: É a divisão de terreno, oriundo de parcelamento aprovado, regularizado, inscrito no Competente Cartório de Registro de Imóveis, com frente para rua oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existente.

DESMEBRAMENTO: É a subdivisão da gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário existente.

EDIFICAÇÃO HABITACIONAL UNIFAMILIAR: Edificação destinada à habitação para uma única família.

EDIFICAÇÃO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR: Edificação destinada a mais de uma unidade habitacional.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO: instalações e espaços de Infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.

EQUIPAMENTO URBANO: Instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres.

FAIXA NON AEDIFICANDÍ: Superfície de terreno onde não é permitida construção de qualquer natureza.

GABARITO MÁXIMO: É a altura máxima da edificação definida em metros.

INCOMODIDADE: Efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área.

INFRAESTRUTURA: O sistema viário, os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, a iluminação pública, as redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública domiciliar.

INVESTIDURA: Incorporação onerosa de uma área pública inaproveitável isoladamente, resultante de alteração do traçado urbano, ao terreno particular confinante.

LOGRADOURO: Espaço livre, de uso público inalienável, reconhecido pela Municipalidade e designado por nome próprio destinado ao tráfego de veículo e ao trânsito de pedestres (avenida, rua, praça, jardim e outros).

LOTE: Terreno resultante de parcelamento, com pelo menos uma divisa com logradouro público.

LOTE CIRCUNDANTE: São considerados lotes circundantes aqueles situados no entorno do lote objeto de análise.

LOTE CONFINANTE: São considerados lotes confinantes aqueles que são limítrofes com o lote objeto de análise.

LOTE DEFRONTANTE: São considerados lotes defrontantes aqueles que estão situados na face da quadra oposta.

LOTE LINDEIRO: São considerados lotes lindeiros a um logradouro público aqueles que são limítrofes com este logradouro.

NFS: Nível de Pressão Sonora.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS: Números pelos quais se definem e regulam as condições de parcelamento e implantação das edificações no solo urbano.

PAVIMENTO DE SUBSOLO: Pavimento totalmente ou parcialmente encravado no solo.

PAVIMENTO SEMI-ENTERRADO: Pavimento cuja cota da face superior da laje de cobertura não ultrapassa a altura de um metro e melo acima do nível do solo natural, considerando a cota mais baixa do terreno.

PAVIMENTO SEMI PERMEÁVEL: é a pavimentação com utilização de elementos vazados tipo cobograma ou similar, que permita a plantação de gramíneas nesses intervalos vazados.

PÉ-ESQUERDO: É a distância perpendicular entre os pisos de 2 andares contíguos.

QUADRA: Conjunto continuo de terrenos, cujo perímetro é delimitado por vias públicas.

RECUO OU AFASTAMENTO: Termo empregado para designar as distâncias que separam uma construção do alinhamento da frente e das divisas laterais e de fundos do terreno em que se encontra.

RECUO DE FRENTE: Distância entre uma edificação e o limite frontal do terreno.

RECUO DE FUNDOS: Distância entre uma edificação e o limite traseiro do terreno.

RECUO LATERAL: Distância entre uma edificação e o limite lateral do terreno.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: Meio através do qual os ocupantes ou moradores de loteamento ou ocupação irregular adquirem a titulação definitiva dos seus lotes.

REVESTIMENTO PERMEÁVEL: Tipo de revestimento aplicado sobre o solo natural que permite a infiltração das águas, possibilitando a colocação de cobertura vegetal.

SISTEMA VIÁRIO: Compreende as áreas utilizadas para vias de circulação de pedestres ou veículos, paradas, terminais e estacionamentos.

SOLO NATURAL: Solo não construído e sem revestimentos, tratado com vegetação, que possibilita a infiltração natural das águas.

TAXA DE OCUPAÇÃO: É a porcentagem de construção permitida em projeção horizontal sobre um lote ou gleba.

TESTADA: Divisa do terreno com a via pública.

UGVI: Usos e Atividades Geradores de Incômodo à Vizinhança.