PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2024

Altera a Lei Complementar nº 65, de 19 de dezembro de 2022, que "implanta a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Área Urbana e Rural, institui o Plano Específico de Manejo do Município de Bezerros", e dá outras providências.

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DOS BEZERROS**, Estado de Pernambuco. Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os artigos 20, 21 e 22 da Lei Complementar nº 65, de 19 de dezembro de 2022, passam a viger com a seguinte redação:

"**Art. 20.** Os loteamentos e os condomínios de lotes destinados ao uso industrial devem apresentar os requisitos de proteção ao meio ambiente e de área de proteção ambiental ou anéis verdes de isolamento mediante apresentação de Licenciamento Ambiental emitida pelo município ou pelo CPRH – Companhia Pernambucana de Recursos Hídricos, atual Agência Estadual de Meio Ambiente e proteção às áreas vizinhas que minimizem os efeitos da poluição e incômodos à vizinhança, obedecendo às normas específicas de ADEPE – Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco S.A.

Parágrafo único. Os loteamentos e os condomínios de lotes destinados ao uso industrial só poderão ser localizados na Zona Especial ZEDE – Zona Especial de Dinamização Econômica, como demonstrado no artigo 10, parágrafo único, desta Lei".

"**Art. 21.** O loteador ou o incorporador deverão apresentar planta do imóvel na escala de 1:2000 ou 1:1000 contendo as seguintes informações prévias:
a) Perímetro da gleba a ser loteada.
b) A identificação do sistema viário, contíguos a todo o perímetro.
c) Identificação de áreas verdes quando se aplica.
d) A indicação de equipamentos comunitárias ou de uso comum existentes até uma distância de 100m (cem metros).
e) A localização dos cursos d'água, espelhos d'água, vegetação local, e construções existentes.
f) As curvas de nível à distância de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros".

"**Art. 22.** O loteador e incorporador deverão submeter, previamente, a definição do projeto básico com sistema principal de vias, à análise do Poder Público municipal, onde constará a orientação com o traçado das vias secundárias e coletoras, que norteiam o parcelamento do solo, e a localização da área onde

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

ficarão os equipamentos urbanos e comunitários, como prediz o artigo 18, desta Lei.

Parágrafo único. Os loteamentos e os condomínios de lotes adjacentes à rodovia federal (BR-232) e às rodovias estaduais (PE-095, PE-097 e PE-103) terão que projetar áreas de acesso e faixas de desaceleração das vias expressas para viabilizar o acesso ao empreendimento de forma segura".

Art. 2º O Anexo V, e suas respectivas observações, da Lei Complementar nº 65, de 19 de dezembro de 2022, passa a viger nos moldes da tabela anexa.

Art. 3º Esta Lei Complentar entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita dos Bezerros-PE, 09 de dezembro de 2024.

MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO

Prefeita

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01, DE 09 DEZEMBRO DE 2024

ANEXO V
PARÂMETROS PARA ÁREAS RURAIS E NUAR´S – MZR

	ZONA	USO	LM (m²)	TM (m)	CA (%)	TSN(%)	TO(%)	GABARITO (m)	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)		
									AF	AL	Afu
MZR	NUAR (SÍTIO DOS REMÉDIOS, CAJAZEIRAS, AREIAS E COMUNIDADES RURAIS	Habitacional Isolado	200,00	8,00	2,0	20	80	-	3,00	(Nulo)	1,50
		Núcleo de Ocupação	200,00	OBSERVAÇÕES							
	ZESN	NUAR Serra Negra	200,00	8,00	1,5	25	75	5,00 (E)		(Nulo)	3,00
		Condomínio de Lotes	OBSERVAÇÕES								
		Habitacional Isolado	500,00	12,00	1,5	60	40	7,00	5,00	1,50	3,00
		Habitacional multifamiliar Horizontal	500,00	20,00	2,5	60	40	7,00	5,00	1,50	3,00
		APP	CONSULTAR SECRETARIA DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE								
	ZEIA	NUAR BOAS NOVAS	200,00	8,00	2,0	20	80	-	3,00	(Nulo)	1,50
		Condomínio de Lotes	OBSERVAÇÕES								
		NUAR SAPUCARANA	200,00	8,00	2,0	20	80	-	3,00	(Nulo)	1,50

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

		Condomínio de Lotes	OBSERVAÇÕES
		APP	CONSULTAR SECRETARIA DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE

- Áreas pertencentes as Zonas Especiais devem atender os parâmetros específicos das suas respectivas Zonas

ZONAS ESPECIAIS		LM (m²)	TM (m)	CA (%)	TSN(%)	TO(%)	GABARITO (m)	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)		
								AF	AL	Afu
ZEIS	ZEIS I	125,00	7,00	1,5	15	70	7,50	NULO	1,5 (A)	1,5
		125,00	7,00	1,5	15	70	7,50	NULO	1,5 (A)	1,5
	ZEIS II	125,00	7,00	1,5	15	70	7,50	NULO	1,5 (A)	1,5
	ZEIS III	125,00	7,00	1,5	15	70	7,50	NULO	1,5 (A)	1,5
ZEAM	-	240,00	8,00	3,0	25	70	-	NULO	1,5 (A)	1,5
ZEIC	-	OBSERVAÇOES						-	-	-
ZEUS	-	OBSERVAÇOES						-	10,0	-
ZET	-	125,00	7,00	1,5	15	70	7,50	NULO	1,5 (A)	1,5
ZEDE	Constr. Isoladas	300,00	10,00	5,0	10	85	-	5,00	NULO	NULO
	Loteamentos	OBSERVAÇOES								
	Cond. de Lotes	OBSERVAÇOES								

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

OBSERVAÇÕES:

Loteamentos e Condomínios inseridos nas Zonas (ZUM, ZEU, ZDU)

Loteamento:

Percentual Máximo Modulável: 65% Percentual para
Equipamento Urbano:10% Percentual para Áreas Verdes:
15% Percentual Sistema Viário: 10%

- Gleba mínima definida pela ZONA (consultar quadro de parâmetros)
- Lote mínimo definido pela ZONA (consultar quadro de parâmetros)

- Loteamentos destinados à Habitação Popular deverão atender parâmetros das legislações Federais e só serão permitidas mediante autorização prévia do Poder Público Municipal.

Condomínio de Lotes:

Percentual Máximo Modulável: 80% Percentual para Área
Comum:10% Percentual para Áreas Verdes: 0%
Percentual Sistema Viário: 10%

- Gleba mínima definida pela ZONA (consultar quadro de parâmetros)
- Lote mínimo definido pela ZONA (consultar quadro de parâmetros)

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

Loteamentos Industriais e Condomínios Industriais inseridos na Zona – ZEDE

Loteamento Industrial:

Percentual Máximo Modulável: 65%
Percentual para Equipamento Urbano:10%
Percentual para Áreas Verdes: 15%
Percentual Sistema Viário: 10%
Gleba mínima; 5.000m
Lote mínimo: 300m
Testada mínima: 10m

Condomínio de Lotes Industrial:

Para o Emprendimento:

Percentual Máximo Modulável: 80%
Percentual para Área Comum:10%
Percentual Sistema Viário: 10%
Percentual para Áreas Verdes: 0%
Testada de Frente Mínima do Lote: 10m

Para a Construção:

Recuo Frontal: 5,00m
Recuo Lateral e de Fundos: 0
Coeficiente de Aproveitamento: 5,00
Taxa de Solo Natural: 0%
Taxa de Ocupação: 90%
Gabarito: -

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

Condomínios inseridos na ZESN (Zona Especial de Serra Negra)

Condomínio de Lotes:

Gleba Mínima Modulável: 5.000m²
Lotes Mínimos: 500m²
Percentual Máximo Modulável: 60%
Percentual para Área Comum:15%
Percentual para Áreas Verdes: 15%
Percentual Sistema Viário: 10%

Condomínios inseridos na ZEIA (Zona Especial de Interesse Agroecológico)

Condomínio de Lotes:

Gleba Mínima Modulável:10.000m²
Lotes Mínimos: 500m²
Percentual Máximo Modulável: 60%
Percentual para Área Comum:15%
Percentual para Áreas Verdes: 15%
Percentual Sistema Viário: 10%

OBSERVAÇÕES GERAIS:

A. As edificações com até 2 (dois) pavimentos poderão colar em 1 (uma) ou 2 (duas) das divisas laterais, obedecendo às seguintes condições:

I – Desde que a edificação não ultrapasse o limite do afastamento mínimo frontal e fundos descrito no anexo II, determinada pela Zona a qual inserido.

II – Poderá colar em 2 (duas) divisas laterais em apenas 1/3 das medidas de cada lateral, ainda sim deverão manter um afastamento mínimo da divisa de fundos e o afastamento mínimo frontal descrito no anexo II, determinada pela Zona a qual inserido.

III- Poderá colar em 01 (uma) divisa lateral, apenas lotes inferiores a 160,00m² desde que tenham registros públicos anteriores a atualização do Plano Diretor de 2013, ainda sim manter um afastamento mínimo de descrito no anexo II, determinada pela Zona a qual inserido na outra divisa lateral.

IV- A altura total das edificações coladas nas divisas laterais não poderá exceder a cota de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do nível do meio fio.

B. Para as edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, quando não colarem nas divisas laterais, o afastamento mínimo para os dois primeiros pavimentos será de 1,50m (um metro e meio).

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

D. Nas edificações com mais de dois 2 (dois) pavimentos, o afastamento mínimo para o pavimento de subsolo ou semienterrados e os dois primeiros pavimentos acima deste será igual aos afastamentos descritos no anexo II, determinada pela Zona a qual inserido.

E. Reformas e Novas edificações da NUAR Serra Negra devem obedecer a tipologia de vila/ sobrado, dando preferência ao telhado aparente com mezanino e/ou 1º pavimento embutidos na inclinação do telhado.

V- Nos Núcleos de Ocupação o afastamento frontal da construção deverá ser de 5m e não se pode inserir muro na fachada frontal.

VI- Na ZEIC (**Zona Especial de Interesse Social**) as reformas poderão ser internas mas as fachadas das residências devem ser conservadas.

VII- Na ZEUS (**Zona Especial de Uso Sustentável**) serão permitidas reformas sem acréscimo de áreas, bem como construções, desde que respeitem os seguintes parâmetros:

- Os afastamentos laterais devem ser de 10m e não podem usufruir de colar (1/3) nestas situações.
- Afastamentos, (frontal, fundos), dependendo do posicionamento da área deverão respeitar o afastamento mínimo de 30,0 metros da calha do rio
- Em casos especiais, onde os lotes, estiverem em posicionamento diferente do ordenamento da via os afastamentos deverão respeitar a distância de 30,0m independentemente se for (frontal, fundos ou lateral)
- Deverá ser deixada uma Taxa de Solo Natural (TSN%) de no mínimo 50%.
- A Taxa de Ocupação (TO%) deverá ser no máximo de 20%

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

MENSAGEM JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2024.

Exmo. Sr. Presidente,

Em cumprimento aos cânones do processo legislativo, estatuído na Lei Orgânica do Município, com observância do disposto na Constituição da República, dirijo-me a Vossa Excelência para, por intermédio, submeter à consideração dessa Egrégia Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei Complementar n° 01, de 09 de dezembro de 2024, que *"Altera a Lei Complementar nº 65, de 19 de dezembro de 2022, que "implanta a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Área Urbana e Rural, institui o Plano Específico de Manejo do Município de Bezerros", e dá outras outras providêrncias".*

Na Lei Complementar nº 65, de 19 de dezembro de 2022, que "*Implanta a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Área Urbana e Rural, institui o Plano Específico de Manejo do Município de Bezerros, e dá outras providências*", "*Capítulo III – Da Ocupação do Solo*", "*Seção I – Do Parcelamento do Solo Urbano*", consta, no seu art. 20, § Único, que "*Os loteamentos destinados ao uso industrial só poderão ser localizados na Zona Especial ZEDE – Zona Especial de Dinamização Econômica, como demonstrado no artigo 10º, parágrafo único, desta Lei*".

Conforme se vê, na Zona Especial ZEDE apenas houve expressa previsão para a implantação de loteamentos, não existinfo referência a condomínios de lotes, que também é uma modalidade de parcelamento do solo urbano e rural prevista no Código civil (Art. 1.358-A); na Lei Federal de Parcelamernto do Solo (Lei nº 6.766/79, Art. 2º, § 7º); e, também, na retrocitada Lei Complementar (Municipal) nº 65/2022 (Art. 15, Inciso II).

Naquela linha do Art. 20 da Lei Complementar nº 65/2022, seguiram-se os artigos 21 e 22, subsequentes, prevendo e tratando da possibilidade de implantação nessa área de dinamização econômica apenas loteamentos e, por consequência, de loteadores, ficando de fora os "condomínios de lotes" e os correspondentes incorporadores.

Ademais, no Anexo V, dessa Lei Complementar nº 65/2022, que trata dos "*Parâmetros para Áreas Rurais e NUAR'S – MZR*", na Zona Especial ZEDE constou parâmetros tão somente para construções isoladas, ficando de fora os parâmetros até mesmo para os "loteamentos" (conforme previsto no art. 20, § Único, da citada Lei Compmentar).

A implantação de condomínios de lotes no Município, e, em especial, numa área de dinamização econômica, é por demais relante e salutar, seja do ponto de vista de atração empresarial e mercadológica, seja quanto a comodidade administrativa e financeira para o próprio Município, vez que, enquanto nos loteamentos os serviços de limpeza, iluminação pública, conservação e manutenção das áreas são repassados e ficam à cargo do Município, nos condomínios de lotes todos esses serviços e custos ficam à cargo do próprios condôminos.

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

Diante do exposto, compreende-se conveniente e necessário alterar-se as disposições dos artigos 20, 21 e 22, e o correspondente “Anexo V”, da mencionada Lei Complementar nº 65, de 19 de dezembro de 2022, para neles incluirem-se a modalidade de parcelamento do solo urbano denominada de “condomínio de lotes”, bem como definirem-se os seus respectivos parâmetros.

Dessa forma, solicito a devida apreciação do citado Projeto de Lei Complementar acima referido, para que essa ilustre Casa Legislativa cumpra sua função teleológica em âmbito municipal.

Sendo o que se apresenta para o momento, reitero os votos de estima e cordialidade.

Gabinete da Prefeita dos Bezerros-PE, 09 de dezembro de 2024.

MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Prefeita

Exmo. Sr. Diogo Lemos Melo,
Presidente da Câmara Municipal dos Bezerros,
Casa José Francisco de Oliveira,
BEZERROS – PE.

Assinado por 1 pessoa: MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F e informe o código 3689-7991-3B63-7F9F

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 3689-7991-3B63-7F9F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

MARIA LUCIELLE SILVA LAURENTINO (CPF 072.XXX.XXX-83) em 09/12/2024 11:33:18 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://bezerros.1doc.com.br/verificacao/3689-7991-3B63-7F9F