GABINETE DO PREFEITO - GAPRE
LEI Nº 3.430, DE 10 DE ABRIL DE 2019.

Ementa: *Dispõe sobre a legalização de edificações, no território do Município do Cabo de Santo Agostinho, e dá outras providências.*

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

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Poderão ser legalizadas, nos termos desta lei, as edificações existentes na Zona Urbana do território do Município do Cabo de Santo Agostinho, definida na Lei do Plano Diretor Municipal e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) em vigor e suas alterações, construídas em desacordo com o Código de Obras em vigor, e demais legislações municipais pertinentes, desde que:
Estejam concluídas até a data de entrada em vigor da presente lei sendo comprovadas através de documentos públicos, tais como: IPTU, ficha do imóvel, imagem de satélite ou quaisquer documentos que comprovem o tempo de construção do imóvel;
Tenham condições de estabilidade, segurança, saneamento, salubridade e os demais requisitos mínimos necessários para o uso e habitabilidade, atestadas por técnico habilitado com apresentação de ART ou RRT e Laudo de Vistoria;
(*Vetado.*)

Art. 2º - Não serão passíveis de legalização as edificações que:
Estejam localizadas total ou parcialmente em logradouros ou terrenos públicos;
Estejam localizadas em áreas destinadas a abertura ou alargamento de vias ou em áreas destinadas a implantação de projetos especiais;
Estejam localizadas em áreas de Proteção de Mananciais, Áreas Estuarinas de Pernambuco, Reservas Ecológicas da RMR, além de áreas *"non aedificandi"* definidas em legislações municipais, estaduais e federais.
Estejam localizadas em área de risco geomorfológico conforme parecer técnico da Defesa Civil;
Estejam inseridas em áreas tombadas pela União, Estado ou Município ou protegidas por lei de Preservação histórico Cultural;
Sejam caracterizados como empreendimentos de Impacto, conforme a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente e suas alterações;

Art. 3º - Suprimido

CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES DE APROVEITAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 4° Para efeito de aplicação da presente lei, áreas do Município do Cabo de Santo Agostinho, identificadas e delimitadas conforme Decreto de Bairros n° 368 de 01/10/2009, foram agrupadas considerando características do uso e ocupação do solo, observadas a natureza do parcelamento, a tipologia e o adensamento construtivo, além do uso predominante, de acordo com o Mapa de Bairros do Cabo de Santo Agostinho, componente do decreto 368/2009.
O grupo 1 é constituído pelas áreas identificadas como: Centro, COHAB, São Francisco, Charneca, Ponte dos Carvalhos, Juçaral, Vila de Suape, Malaquias Pirapama e Charnequinha;
O grupo 2 - é constituído pelas áreas identificadas como: Rosário, Bom Conselho, Vila Social Contra o Mocambo, Santo Inácio, Gaibu e Pontezinha;
O grupo 3 é constituído pelas áreas identificadas como: Garapu, Destilaria, Enseada dos Corais, Itapuama, Engenho Ilha e Vila

Claudete;
O grupo 4 é constituído pelas áreas as quais incidem as legislações específicas, identificadas como: Distrito Industrial DIPER, Distrito Industrial Santo Estevão, Paiva, Xaréu, ZECES 1 e 2 e ZEDU;
§1º As áreas especificadas no inciso IV, deste artigo, não serão contempladas na presente Lei.
§ 2º Ficarão excluídos dos benefícios da presente lei, os lotes lindeiros ao mar, localizados nas áreas identificadas como Gaibu, Itapoama e Enseada dos Corais.
Art. 5° Poderão ser legalizadas as edificações que extrapolarem os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente e suas alterações, quanto ao Coeficiente de Utilização, Gabarito ou Número de Pavimentos, Taxa de Solo Natural, Afastamentos e Vagas de Estacionamento de Veículos até os limites estabelecidos na presente lei.
§1º Serão passíveis de legalização, mediante Análise Especial pela Câmara Técnica de Desenvolvimento Territorial (CTDT):
as edificações inseridas nos Setores de Interesse Histórico, bem como as áreas identificadas como de interesse Histórico-Cultural e nos Setores de Interesse Social;
as edificações que abrigarem atividades de interesse público ou comunitário que extrapolarem os limites estabelecidos na presente Lei
Art. 6º O aproveitamento e a ocupação do solo poderão extrapolar o estabelecido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente e suas alterações, até os limites a seguir explicitados e constantes do Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da presente Lei:
§ 1º Quanto a Taxa de Solo Natural Mínima, deverá ser de:
Suprimido;
II. Quanto aos Recuos:
Será admitida redução de até 100% (cem por cento):
Dos afastamentos laterais e de fundos, para edificações localizadas em áreas inseridas nos grupos 1,2 e 3;
Do afastamento frontal, para edificações existentes em áreas inseridas nos grupos 1, 2 e 3, desde que compatível com o afastamento dominante na face de quadra onde o referido imóvel esteja situado.
III. Deverá ser respeitada a distância mínima de 0.75m, de acordo com o parágrafo 1 do artigo 1.301 do Código Civil – Lei n°10.406/2002, para o limite do terreno, quando o imóvel objeto da legalização apresentar vão aberto para o vizinho.
Considera-se afastamento dominante aquele que se faz presente em mais de 50% (cinquenta por cento) dos imóveis situados na face da quadra, desprezado o imóvel objeto da regularização.
§ 2º Quanto as Vagas de Estacionamento de Veículos:
I estão dispensadas da exigência de vagas de veículos, as habitações unifamiliares isoladas ou conjunto e as tipologias identificadas como casas superpostas, qualquer que seja a localização da edificação;
II estão dispensadas da exigência de vagas de veículos, as edificações localizadas em áreas inseridas no grupo 1;
III poderão ter o total de vagas de veículos reduzidos em até 50% (cinquenta por cento), as edificações localizadas em áreas inseridas nos grupos 2 e 3;
IV redução no total de vagas de veículos, conforme estabelecido na presente Lei, só será admitido para edifícios multifamiliares, conjuntos habitacionais ou conjuntos comerciais, com anuência do condomínio, na forma da Convenção dos Condomínios.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS E POSTURAS

Art. 7º Quanto às condições dos compartimentos que constituem as edificações, serão admitidos:
Decréscimo, de até 30%, nas dimensões e áreas dos mesmos, quando se tratar de habitação unifamiliar isolada ou conjunto, ou casas superpostas, habitacional multifamiliar e unidades não habitacionais isoladas ou superpostas, desde que assegurada à utilização compatível com a destinação indicada no projeto apresentado;
Qualquer redução nas dimensões dos vãos de iluminação e ventilação, quando se tratar de habitação unifamiliar isolada ou conjunto, ou casas superpostas, habitacional multifamiliar e lojas isoladas ou superpostas, desde que resguardadas as condições mínimas de salubridade;
Condições dos compartimentos diferenciados do estabelecido Código de Obras vigente, para:

Edificações que abriguem atividades específicas, tais como educação e saúde, estarão sujeitas a anuência prévia do órgão responsável pela regulamentação da atividade em questão;
Edificações que abriguem atividades industriais deverão atender legislação de medicina e segurança do trabalho;
As áreas comuns de conjuntos comerciais ou edifícios multifamiliares isolados ou conjuntos, somente com anuência do condomínio, na forma da convenção dos condomínios.
IV Circulações e escadas que não atendam ao estabelecido no Código de Obras vigente, nas edificações não habitacionais e habitacionais multifamiliares, apenas com a anuência prévia do Corpo de Bombeiros, exceto quando de uso privativo de subunidades.
Art. 8º Nenhuma legalização poderá ser efetuada parcialmente dentro de um mesmo terreno.
§1º Suprimido
§2º No caso de edifícios multifamiliares, conjuntos habitacionais ou conjuntos comerciais, a legalização de qualquer subunidade estará condicionada a legalidade da unidade principal, além da anuência do condomínio, na forma da Lei.
§3º No caso de casas superpostas, a regularização deverá contar com a anuência dos proprietários de ambas.
Art. 9º As edificações destinadas ao uso não habitacional, e ao uso habitacional multifamiliar ou misto, não estarão dispensadas do atendimento das exigências estabelecidas na legislação em vigor quanto ao depósito de lixo e reservatórios d'água.

CAPÍTULO IV
DAS TAXAS DE LEGALIZAÇÃO E MULTAS

Art.10° A legalização das edificações, após atendidas as demais condições estabelecidas na presente Lei, será feita por meio de processo único de Legalização e Aceite-se;
Art. 11° Para o cálculo da Taxa de Legalização e Aceite-se e da Multa será adotada, como referencial, a soma das Taxas de Aprovação de Projeto, Licença de Construção e Aceite-se, de acordo com o Código Tributário em vigor.
Art. 12° Ficarão dispensadas do pagamento da Taxa de Legalização e Aceite-se e da Multa as edificações habitacionais unifamiliares com área máxima de construção de até 60m² (sessenta metros quadrados).
Art. 13° Os valores recebidos em razão da Taxa da Legalização e Aceite-se e da Multa serão integralmente destinados à implantação de estruturação e melhorias dos serviços de Controle Urbano do Município, através do Fundo de Desenvolvimento Territorial.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14° A legalização de edificações, em conformidade com a presente lei, estará condicionada a apresentação dos seguintes documentos:
4 (quatro) jogos de plantas compostos de situação e locação, planta baixa, cortes e fachadas;
Documento que comprove a legalidade da construção anterior existente, para os casos de regularização de reforma;
Suprimido
Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT, do CREA/ CAU;
(*Vetado*.);
Anuência do Condomínio, quando for o caso, acompanhada da Convenção do Condomínio;
Aprovação dos demais Órgãos, quando necessário: Bombeiros, CPRH, SPU, COMADER, etc;
Memorial Descritivo, de acordo com modelo existente na prefeitura;
Art. 15° Estará isento da exigência de apresentação de ART/ RRT, a edificação de, no máximo, 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área total de construção e um único pavimento, conforme regulamentação específica do CREA / CAU;
Art. 16° O Município poderá exigir obras de adequação do imóvel, para garantir estabilidade, segurança, higiene, salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.
Art. 17° A presente lei terá validade pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser prorrogada mediante a edição de uma nova lei autorizativa.
Art. 18° Os casos omissos ou não perfeitamente esclarecidos nesta Lei serão analisados pela Câmara Técnica Municipal.

Art. 19° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Conde da Boa Vista, em 10 de abril de 2019.

CLAYTON DA SILVA MARQUES
Prefeito em Exercício

Chancela:

OSVIR GUIMARÃES THOMAZ
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos (SMAJ).

“Lei decorrente do Projeto de Lei à Sanção nº 010/2019 de origem da Mesa Diretora”

ANEXO I do Projeto de Lei à Sanção nº 010/2019 – Esquema de Tipologia das Edificações

ANEXO II do Projeto de Lei à Sanção nº 010/2019

PARÂMETROS URBANÍSTICOS E VAGAS DE VEÍCULOS					
ÁREAS	**TAXA SOLO NATURAL**	**RECUOS Lateral/Fundos (*)**	**RECUO FRONTAL (**)**	**GABARITO Nº PAVIMENTOS**	**VAGAS DE VEÍCULOS**
GRUPO 1	-	NULO	DOMINANTE	MANTIDO DA LEI. 3.109/2015	-
GRUPO 2	10%	NULO	DOMINANTE	MANTIDO DA LEI. 3.109/2015	50% DO ESTABELECIDO NA LEI 3.109/2015
(*) Deverá ser respeitada a distância mínima de 0.75m para o limite do terreno, quando o imóvel objeto da regularização apresentar abertura de vão para o vizinho. (**) Considera-se afastamento dominante aquele que se faz presente em mais de 50% (cinquenta por cento) dos imóveis situados na face da quadra, desprezado o imóvel objeto da regularização.					

Publicado por:
Diego Lira de Almeida
Código Identificador:9AB17322

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 03/05/2019. Edição 2322
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/amupe/