

LEI Nº. 1054/2008

EMENTA: Autoriza o Poder Executivo Municipal de Quipapá/PE a criar a Lei de Uso e Ocupação do Solo, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE QUIPAPÁ, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVA e EU SANCIONO a seguinte Lei:

Art. 1º Este Projeto de Lei tem como objetivo criar a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO I

DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

Seção I

Objetivos e Fontes

Art. 2º Fica criado a Lei de Uso e Ocupação do Solo, com o objetivo de normatizar a produção e a organização do espaço do Município, obedecendo a Legislação Federal e Estadual aplicável à espécie e normas complementares emanadas desta lei, conforme as seguintes diretrizes:

I-estabelecimento de normas simplificadas, de modo a torná-las acessíveis à compreensão e aplicação dos cidadãos;

II-normatização de acordo com o macrozoneamento disposto na lei;

III-consagração do uso misto entre residências e demais atividades, como características básica da cidade;

IV-estabelecimento de índices urbanísticos de ocupação por zona ou sub-zona urbana, considerando suas características sócio-econômicas e morfológicas;



V-estabelecimento de critérios diferenciados para a ocupação de áreas de habitação de baixa renda;

VI-fica estabelecida no município de Quipapá, a seguinte classificação de uso do solo:

- A- Uso residencial;
- B- Uso não residencial;
- C- Uso misto.

Parágrafo Único – A lei referenciada no caput do artigo, será objeto de lei complementar.

Art. 3º. Serão considerados usos e ocupações desconformes, àqueles que tenham sido implantados antes da vigência desta Lei e estejam em desacordo com ela, mas que possam ser tolerados em certas circunstâncias e limites.

§1º - O uso ou ocupação desconformes poderão ser tolerados, desde que sua localização e existência estejam regulares perante o Órgão Municipal até a data da publicação desta Lei, e atendam às normas ambientais, sanitárias e de segurança.

§2º - Nas edificações desconformes, serão admitidas apenas reformas essenciais que atendam as normas ambientais, sanitárias e de segurança.

Art. 4º. Os usos que segundo a natureza, porte e grau de incomodo estiverem incompatíveis com o uso residencial, deverão se adequar aos critérios nesta lei e seus regulamentos.

Parágrafo Único – Ficam também sujeitos as condições especiais, os empreendimentos de impacto.

Art. 5º. São considerados empreendimentos de impacto aqueles que, potencial ou comprovadamente, demandem infra-estrutura e oferta serviços públicos superiores aos existentes e que, potencial ou comprovadamente, possam alterar as características morfológicas, tipológicas ou ambientais da área onde se pretende implantá-los.

Art. 6º. Consideram-se usos incômodos as seguintes atividades:

- I- Que atraem alto número de veículos automotores;
- II- Que comprometem a eficiência do tráfego em especial na rede principal do sistema viário do Plano Diretor Participativo;
- III- Geradores de efluentes poluidores ou incômodos;
- IV- Geradores de ruídos de segurança, tais como manuseio e estocagem de produtos tóxicos, inflamáveis ou venenosos;
- V- Que envolvam exigências sanitárias especiais.

Art. 7º As atividades que apresentem usos incômodos, ficam sujeitas a condições especiais para sua instalação, observando o uso e a ocupação já existente no local e deverão, obrigatoriamente, adotar medidas que as tornem compatíveis com o uso estabelecido no entorno, atendidas as exigências da legislação pertinente.



CAPÍTULO II

PARCELAMENTO DO SOLO.

Seção I

DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 8º O Parcelamento do Solo e edificações no Município será regido pela legislação Federal e Estadual pertinentes e normas complementares emanadas desta Lei e constantes do Anexo 2, quadros A e B, e está constituído das seguintes formas:

- I- Loteamento: Subdivisão de gleba em unidades autônomas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou ampliação das vias existentes.
- II- Desmembramento: Subdivisão de gleba em unidades autônomas, com aproveitamento do Sistema Viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento modificação ou ampliação dos já existentes;
- III- Remembramento: Unificação de duas ou mais unidades imobiliárias autônomas.
- IV- Lote mínimo; são dimensões mínimas permitidas para o lote urbano.
- V- Gabarito: é a quantidade de lajes de piso de uma edificação contadas a partir do solo natural até o último pavimento, executada a laje de piso de casa de máquinas, que é definida por Zona.
- VI- Taxa do solo natural (TSN): TSN é o percentual mínimo de áreas do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação e variável por Zona.
- VII- Afastamentos: Os afastamentos representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos.

Art. 9º. Os parcelamentos ilegais ou regulares existentes, anteriores a esta Lei e que não atendem aos requisitos desta, serão objetos de análise especial.

Art. 10º. Só poderão ser parceladas as Glebas alagáveis ou aquelas cuja totalidade da superfície apresente declividade superior a 30% (trinta por cento), desde que:

§1º As glebas alagáveis tenham executadas as obras necessárias a sua correção, devidamente licenciadas pelos órgãos responsáveis pelo controle ambiental.

§2º As glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) obedeçam às dimensões do módulo mínimo, constante de legislação específica do INCRA.



Rua Dr. Fernando Pessoa de Melo, s/n – Centro
CEP 55.415-000 – Quipapá – PE – C.N.P.J. 10.145.225/0001-90
Fones: (81) 3685 – 1156/ 1211 – Fax: (81) 3685 – 1191

Art. 15º. O processo de aprovação dos Projetos de Parcelamento obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

- I- Licença Prévia do órgão de controle ambiental
- II- Consulta prévia à Prefeitura, através de requerimento;

Art. 16º. Antes da elaboração dos projetos de parcelamento, cabe ao interessado solicitar à Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes, apresentando os seguintes documentos:

- I- Requerimento ao órgão competente da Administração Municipal;
- II - Planta do imóvel em 02 vias preferencialmente nas escalas 1:1000, ou 1:5000, assinada por profissional habilitado, e mais as seguintes informações:
 - a- Orientação da gleba, sua localização e situação completa;
 - b- Limites e divisas dos imóveis perfeitamente definidos;
 - c- Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento.

Artº. 17º. Para a aprovação do parcelamento do órgão competente da Prefeitura, o requerente submeterá à aprovação municipal o Projeto de Arruamento e de Infra-Estrutura que deverá conter as seguintes especificações:

- I- Planta do Imóvel em meio digital e em 06 (seis) vias em meio analógico, preferencialmente nas escalas 1:1000 ou 1:1500, assinadas pelo profissional habilitado, constando as seguintes informações:
 - a- Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;
 - b- Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;
 - c- Localização dos cursos d'água, construções existentes e serviços de utilidade pública existentes;
 - d- Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
 - e- Indicação de curva de nível a cada 2,00m (dois metros) e cotas alimétricas previstas nas interseções das vias projetadas;
 - f- Localização de áreas verdes e árvores existentes;
 - g- Uso predominante a que o parcelamento se destina,
 - h- Memorial descritivo com limites e confrontações nas duas situações (atual e proposta), nos casos de desmembramento e remembramento;
- II- Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento.



Art.18º O interesse deverá caucionar como garantia das obras de abertura de vias, pavimentação (quando for o caso), eletrificação, terraplanagem e drenagem, mediante escritura pública, uma área da gleba a ser loteada, cujo valor seja igual a 50% (Cinquenta por cento) do valor do custo dos serviços a serem executados, ou outra garantia real;

§1º- O Termo de Caução deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis;

§2º- As obras a serem executadas pelo loteador terão prazo de 2 (dois) anos para a sua conclusão.

Art. 19º Expirado o prazo para conclusão das obras exigidas, caso as mesmas não tenham sido realizadas, a Prefeitura promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que passará a constituir um bem dominial do Município, com o objetivo de garantir a execução das obras.

§1º- Antes de expirado o prazo, o interessado poderá solicitar junto à Prefeitura um pedido de prorrogação do mesmo que não poderá exceder a 01 (um) ano;

§2º- Caso o loteador não cumpra a realização das obras, cabe à Prefeitura a execução das mesmas em prazo não superior a 01 (um) ano;

Art. 20º Na conclusão de todas as obras e serviços exigidos pela Prefeitura, e após a devida inspeção final, o interessado solicitará, através de requerimento, a liberação da área caucionada.

Parágrafo Único – O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta o projeto de arruamento, retificada, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 21º O pedido de aprovação final para Loteamento após a conclusão das obras de implantação do mesmo, deverá ser acompanhado de planta em meio digital e em 6 (seis) vias e em meio analógico, na escala de 1:1000 ou 1:5000, contendo as assinaturas do proprietário e do profissional responsável, discriminando:

- I- Indicação dos limites da propriedade;
- II- Subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, com as respectivas dimensões e numeração;
- III- Dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes terrenos destinados a finalidades específicas;
- 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. Áreas verdes;
- V- Indicação das condições urbanísticas do Loteamento;
- VI- Memorial Descritivo do Loteamento contendo:



- a- Caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações;
- b- Nome do loteador e nome do responsável técnico;
- c- Título de propriedade do imóvel, Registro e Certidão de Propriedade e Ônus Reais;
- d- Denominação do Loteamento;
- e- Descrição da área do lote e das áreas de equipamentos públicos que passarão para domínio do Município;
- f- Listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências.

Seção III

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS EM CONDOMINIOS

Art. 22º Os conjuntos residenciais em condomínio caracterizam-se pela construção de unidades habitacionais autônomas de até de dois pavimentos, com ou sem parcelamento do solo em lotes individualizados, com circulação interna própria e podendo ter uma ligação ao sistema viário público para cada 50,00 m de testada, cabendo a cada unidade uma fração exclusivamente privada, doravante denominada de módulo que, juntamente com as parcelas de áreas comuns, integram uma fração ideal do terreno, satisfazendo as seguintes exigências:

- I- Destinar 25% da gleba para a implantação de edificações, cuja ocupação, incluindo todas as áreas impermeabilizadas, não poderá exceder a 35% da área da gleba, estando neste percentual já incluindo: equipamentos de lazer, pavimentação de vias e outros espaços;
- II- Prever áreas para circulação, estacionamento e guarda de veículos no interior do conjunto;
- III- Prever áreas para o confinamento temporário do lixo gerado, devidamente acondicionado e de fácil acesso para a coleta pública;
- IV- Preservar, internamente, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, do total da gleba para área verde comum, de forma concentrada ou descontínua a qual constará de registro específico em cartório, cabendo à administração do empreendimento a responsabilidade pela manutenção e conservação da mesma;
- V- Destinar, o mínimo de 10%(dez por cento) da cota de espaço descoberto de Solo Virgem, com declividade máxima de 15% (quinze por cento) para área de recreação e lazer;
- VI- Os limites externos, respeitadas as faixas de domínio das vias regionais, poderão ser vedados por muros até 1,00m (um metro) de altura e complementados com cerca viva, não se admitindo a construção de muro divisório internos;
- VII- Reservar áreas verdes de uso comum ou destinada a equipamentos comunitários, que deverão ter 50% (cinquenta por cento) de sua área total concentrada, podendo ser descontínuas, desde que tenham área mínima de 1.500, m² (mil e quinhentos metros quadrados).
- VIII- Assegurar sob a responsabilidade da Administração do Empreendimento a provisão e manutenção da Infra-Estrutura, dos espaços comuns e serviços internos relativos à coleta de lixo porta-a-porta, esgotamento sanitário, abastecimento d'água, rede de drenagem, contenção de taludes, pavimentação, iluminação interna, estacionamentos, guarda de veículos, carga e descarga e segurança;

Rua Dr. Fernando Pessoa de Melo, s/n – Centro
CEP 55.415-000 – Quipapá – PE – C.N.P.J. 10.145.225/0001-90
Fones: (81) 3685 –1156/ 1211 – Fax: (81) 3685 – 1191



- IX- Deverá estar contabilizado com o sistema viário municipal ou rodovias estaduais e federais existentes ou projetadas;
- X- No instrumento legal de venda dos Conjuntos Residências em Condomínios deverá estar contido, de forma perfeitamente definida, o padrão construtivo das unidades habitacionais autônomas e das áreas comuns.
- XI- O modelo da convenção do condomínio deverá fazer parte integrante do instrumento legal da venda das unidades autônomas;

Art. 23º Os Conjuntos Residenciais em Condomínio situados na ZUR (Zona de Urbanização Restrita) deverão às seguintes exigências:

- I- Possuir gleba mínima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) e gleba máxima de 62.500 m² (sessenta e dois mil metros quadrados), devendo ser reservada taxa de solo natural correspondente a 60% (sessenta por cento) desta gleba;
- II- O terreno deverá apresentar testada máxima de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) e mínima de 50,00 m (cinquenta metros)
- III- Nas glebas com área mínima de 5.000,00 m², somente poderão ser constituídas até 10 (dez) unidades habitacionais.
- IV- Nas glebas com área superior a 5.000,00 m², a cada 1.000,00 m² excedentes, o empreendedor poderá dispor de mais uma unidade habitacional, não podendo ultrapassar o máximo de 90 (noventa) unidades por condomínio;
- V- Manter afastamento mínimo do perímetro da área do condomínio para qualquer construção = 10,00 m (dez metros);
- VI- Manter afastamento mínimo entre as edificações no interior do módulo (fração exclusivamente privada): Frontal; 5,00 m (cinco metros); Lateral e fundos: 3,00 m (três metros)

Art. 24º Os conjuntos residenciais em condomínio situados em SPA (Setor de Proteção Ambiental) deverão satisfazer às seguintes exigências:

- I- Possuir gleba mínima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e gleba máxima de 600.000,00 m² (seiscentos mil metros quadrados), devendo ser reservada taxa de solo natural correspondente a 65% (sessenta e cinco por cento) desta gleba;
- II- O terreno deverá apresentar testada mínima de 100,00 m (cem metros) e testada ou profundidade máxima de 1.000,00 (mil metros);
- III- Nas glebas com área mínima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) somente poderão ser construídas até 20 (vinte) unidades habitacionais;
- IV- Nas glebas com área superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) a cada 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) excedente o empreendedor poderá dispor de mais uma unidade habitacional, não podendo ultrapassar o máximo de 150 (cento e cinquenta) unidades por condomínios;
- V- As glebas que apresentarem mais de 50% da sua superfície com declividade superior a 30% serão objeto de análise especial, para efeito de definição do tamanho máxima da gleba, podendo exceder o limite de 25,00 hectares, obedecendo as disposições anteriores definidas neste Artigo;
- VI- Manter afastamento mínimo do perímetro da área do condomínio para qualquer construção = 10,00 (metros);
- VII- Manter afastamentos mínimos entre edificações no interior do módulo (fração exclusivamente privada): Frontal ; 10,00 (dez metros); Lateral e Fundos: 5,00 m (metros);



Seção IV

**DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVO PARA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO
DE USOS ESPECIAIS**

Art. 25º O processo de aprovação de Conjuntos Residenciais em Condomínios e Hotéis, Flats e similares obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

- I- Licença Prévia da CPRH;
- II- Consulta Prévia à Prefeitura Municipal através de requerimento;
- III- Licença de Implantação da CPRH e dos outros órgãos que a Prefeitura julgar necessário à aprovação do empreendimento.

Art. 26º Antes da elaboração dos projetos executivos para a implantação Usos Residenciais, cabe ao interessado solicitar à Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes, apresentando os seguintes documentos:

- I- Requerimento ao órgão competente da Administração Municipal;
- II- Cópia do título de propriedade da gleba (área);
- III- Licença prévia do CPRH;
- IV- Certidão negativa de débitos (CND), junto à Fazenda Municipal;
- V- Laudo técnico da concessionária de energia elétrica atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;
- VI- Laudo técnico da concessionária de energia elétrica atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;
- VII- Planta do estudo preliminar do projeto em 02 (duas) vias, preferencialmente nas escalas de 1:1000 ou 1: 500, assinada por profissional habilitado, e mais as seguintes informações:
 - a- Orientação da gleba, sua localização e situação completa;
 - b- Limites e divisas do imóvel perfeitamente definido;
 - c- Plano Geral de implantação do equipamento;
 - d- Outras indicações que possam interessar à orientação geral do projeto;
 - e- Sistema viário existente no entorno;

Art. 27º Após a concessão das diretrizes para o projeto de implantação do empreendimento, emitida pelo órgão competente da Prefeitura, o requerente submeterá à aprovação municipal o Projeto que deverá conter as seguintes especificações:

- I- Projeto Executivo do Empreendimento em meio digital e em meio analógico em 04 (quatro) vias, em escalas convenientes, assinadas por profissional habilitado, constando as seguintes informações:
 - a- Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;
 - b- Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;
 - c- Localização dos cursos d'água;
 - d- Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
 - e- Indicação de curva de nível a cada 2,00 m (dois metros);
 - f- Locação de áreas verdes e árvores já existentes;
 - g- Áreas das faixas de domínio, se houver;
 - h- Planta Geral de Implantação (locação e cobertura) contendo quadro de áreas com números absolutos e percentuais referente à:



- 1- Área total do terreno;
- 2- Área total construída;
- 3- Área de projeção das construções no terreno;
- 4- Área do solo natural;
- 5- Área verde concentrada.

Art. 28º Deverão estar anexos ao Projeto do Empreendimento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

- I- Título de propriedade do imóvel;
- II- Planta do imóvel em meio digital e em 06 (seis) vias em meio analógico preferencialmente nas escalas 1:1000 ou 1:500, assinadas pelo profissional habilitado, constado as seguintes informações:

- a- Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;
- b- Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;
- c- Localização dos cursos d'água, construções existentes e serviços de utilidade pública existentes;
- d- Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- e- Indicação de curva de nível a cada 2,00 m (dois metros) e cotas altimétricas previstas nas interseções das vias projetadas;
- f- Localização de áreas verdes e árvores existentes;
- g- Uso predominante a que o empreendimento se destina;

- III- Sistema de vias, espaço aberto para recreação áreas destinadas a equipamentos públicos;
- IV- Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;
- V- Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI- Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e do projeto de iluminação pública;
- VII- Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias e praças projetadas em escala adequada com a indicação dos pontos de interseção das vias, com indicação das rampas previstas e do perfil natural do terreno;
- VIII- Perfis transversais das vias de circulação em escala adequada;
- IX- Indicação das servidões e restrições especiais;
- X- Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referente à:

- a- Área total de gleba em hectares;
- b- Áreas verdes de uso público;
- c- Áreas dos equipamentos comunitários;
- d- Áreas para comércio e serviços, se houver;
- e- Áreas das vias de circulação;
- f- Áreas das faixas de domínio, se houver;
- g- Área de terreno remanescente, se houver.

- XI- Projeto de Terraplanagem, Abastecimento d'água, definição de Elétrica e Iluminação Pública.
- XII- Certidão de Ônus reais;
- XIII- Certidão Negativa de Débito junto a Fazenda Municipal;



- XIV- Documentação do Responsável Técnico (ISS-ART-CREA);
- XV- Licença do órgão ambiental competente;
- XVI- Minuta de documento de transferência para o município das áreas destinadas ao uso comum.

Art. 29º O empreendedor se obriga a transferir para o patrimônio do Município, mediante Escritura Pública de Doação, todas as áreas destinadas ao Uso Comum, Contidas no Memorial Descritivo, no ato do recebimento da autorização para a execução do empreendimento;

Parágrafo Único – A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao domínio publico e respectiva denominação, os logradouros públicos e as áreas destinadas a equipamentos públicos, que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Seção V

DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 30º Os Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não habitacionais.

Parágrafo Único – São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 ha. (três hectares), ou cuja área constituída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análise específicas por parte dos órgãos competentes do Município ou do Estado.

Art. 31º A instalação de Empreendimentos de Impacto do Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

§1º O Memorial exigido no caput deste artigo será objeto de apreciação pelo Conselho Municipal da Cidade (COMUCID)

§2º O Poder Executivo poderá condicionar a aprovação do Memorial Justificativo ao cumprimento, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará.

§3º Para a instalação de empreendimentos de impacto, os moradores dos lotes próximos numa distância de até 500 metros serão necessariamente comunicados, através de fixação no quadro de avisos dos prédios sede da Prefeitura Municipal e Câmara de Vereadores, inserção nas estações de rádio difusão local, além de outros meios de comunicação usuais do município, à custa do requerente, para apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação devidamente fundamentada a ser apreciada obrigatoriamente pelo COMUCID.

Art.32º Para os fins do Art.29, são incluídas entre os Empreendimentos de Impacto, atividades tais como: Mercados, Indústrias, Bares, Centros de Comércio, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transporte, Centro de Diversões, Cemitérios, Presídios, mesmo que estejam localizados nas áreas com menos de 3 ha. (três hectares) ou que a área construída não ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados).



CAPITULO III

DA MOBILIDADE E DE ACESSIBILIDADE

Art. 33º. Buscando uma maior integração com o uso e a ocupação do solo na área urbana, o sistema viário inclui a criação de novas vias, classificadas segundo a terminologia do Código de Trânsito Brasileiro.

Art 34º. Na obtenção de fins estabelecidos para garantir a função social, o município poderá fazer uso dos instrumentos, políticos, jurídicos, de política urbana constantes na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos e formas ali previstos, cabendo, se for o caso, à lei específica sua regulamentação, independentemente dos institutos mencionados nos artigos seguintes desta lei.

SEÇÃO I

DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO E DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art 36º. Caberá ao Município encetar todos os esforços possíveis e necessários, inclusive com disponibilização de apoio técnico à população de baixa renda, para obtenção dos institutos do usucapião especial de imóvel urbano e concessão especial para fins de moradia, previstos no arts 9º à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Medida Provisória 2220-2001, respectivamente.

SEÇÃO II

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 37. Consórcio imobiliário é uma Operação Urbana, que tem como instrumento a cooperação do Poder Público com a iniciativa privada, de forma a viabilizar financeiramente os planos de urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos, e que contenham lotes ou glebas não edificadas ou não utilizados, no qual o proprietário entrega seu imóvel ao executivo municipal e após a realização das obras, recebe parte do imóvel devidamente urbanizado, ressarcindo ao Município o custo da obra, em lotes.

Parágrafo Único - O Município reservará para si, a título de ressarcimento, determinada quantidade de imóveis de valor equivalente à totalidade do custo público e o da administração do empreendimento que se destinarão aos projetos de habitação de interesse social, ou a equipamentos urbanos.

Art. 37º. O direito de preferência confere ao Poder Executivo Municipal de preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo Único – O direito de preferência poderá ser exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas prioritariamente para:

- I- Criação de espaço de lazer e áreas verdes;
- II- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



- III- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- IV- Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;
- V- Regularização fundiária;
- VI- Constituição de reserva fundiária;
- VII- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Art. 38º Estão sujeita a incidências do direito de preferência em instrumento jurídico apropriado, as seguintes áreas, devidamente caracterizadas:

- I- ZEPA – Zona Especial de Preservação Ambiental;
- II- IIP – Imóveis de Interesse Público
- III- ZEU – Zona de Expansão Urbana
- IV- ZERU – Zona Especial de Reestruturação

Art. 39º. O proprietário de imóvel incluído nos termos do caput do Artigo anterior deverá, antes de proceder alienação notificar o Poder Executivo Municipal sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de validade e proposta de compra assinada por terceiros na aquisição do imóvel.

§1º A partir do recebimento da notificação prevista no caput deste Artigo o Poder Executivo Municipal terá 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre a aceitação da proposta, devendo publicar, através de fixação no quadro de avisos dos prédios sede da Prefeitura Municipal e Câmara de Vereadores, edital de aviso a notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º Transcorridos 30 (trinta) dias da notificação prevista no caput sem manifestação do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§3º Concretizada a venda a terceiros, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§4º A alienação a terceiros processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no

§5º Na ocorrência da hipótese prevista no §4º, deste Artigo, o Poder Público poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, ou pelo valor na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO III

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 40º. Operação Urbana Consorciada é o conjunto integrado de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação de recursos da iniciativa privada ou em convênios com outros níveis governo, objetivando alcançar transformações urbanísticas e estruturais na cidade, aprovadas pelo Conselho Municipal da Cidade (COMUCID) e submetidas as autorizações do Poder Legislativo Municipal.



§1º As propostas de Operações Urbanas Consorciadas deverão conter:

- I- Descrição de Plano de Urbanização;
- II- Delimitação da área de abrangência da operação;
- III- Demonstração do interesse público na sua realização;
- IV- Anuência expressa nos casos cabíveis de, no mínimo, 2/3 dos proprietários da área objeto do projeto;
- V- Usos e atividades que precisem ser deslocados em função das operações urbanas aprovadas, desde que obedecida a lei.

§2º A existência de população de baixa renda, que reside no local do projeto, ensejará que seja definida no perímetro da operação, a área em que serão implantadas habitações de interesse social destinada a esses moradores, cabendo ao poder público municipal a gestão e o repasse dessas habitações.

§3º Deverão ser previstos nos planos de Operação Urbana Consorciada, incentivos para os proprietários que aderirem ao programa de intervenção.

§4º A contrapartida da iniciativa privada, desde que aprovada pelo Conselho Municipal da Cidade (COMUCID), poderá ser estabelecida sob a forma de:

- I- Recursos para o Fundo Municipal da Cidade (FUMCID)
- II- Obra de infra-estrutura urbana;
- III- Terrenos e habitações destinadas a população de baixa renda;
- IV- Recuperação ambiental ou de patrimônio cultural.

Art. 41º. Estão sujeitas à incidência dos projetos e programas de operação urbana consorciada, as seguintes áreas:

- I- Zona de Expansão Urbana (ZEU)
- II- Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA)
- III- Zona Especial de Reestruturação (ZERU)

Art. 42º. O Poder Executivo Municipal regulamentará, obedecidas às diretrizes desta Lei, os parâmetros das Operações Urbanas Consorciadas.

Art.43º. O cálculo do valor do imóvel objeto de Operações Urbanas Consorciadas, será efetuado levando-se em consideração o seu valor antes das obras de urbanização realizadas com recursos públicos, segundo o valor de lançamento fiscal do imóvel.

Art.44º. O cálculo do valor do imóvel objeto de Operações Urbanas Consorciadas será efetuado levando-se em consideração o seu valor antes das obras de urbanização realizadas em recursos públicos, segundo o valor de lançamento fiscal do imóvel.

Art.45º. O Executivo Municipal poderá convocar, por edital, proprietários de imóveis para participarem de Operações Urbanas Consorciadas.

CAPITULO IV

SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Art 46º. O Sistema Democrático Municipal de Planejamento e Gestão Urbana é integrado por:

Rua Dr. Fernando Pessoa de Melo, s/n – Centro
CEP 55.415-000 – Quipapá – PE – C.N.P.J. 10.145.225/0001-90
Fones: (81) 3685 – 1156/ 1211 – Fax: (81) 3685 – 1191



- I- Audiências, debates, consultas públicas e conferências;
- II- Fundo Municipal da Cidade (FUMCID);
- III- Órgão Municipal da Cidade (OMC);
- IV- Sistema de Informação Municipal (SIM);
- V- Conselho Municipal da Cidade (COMUCID);
- VI- Orçamento Participativo.

SEÇÃO I

DAS AUDIÊNCIAS, DEBATES, CONSULTAS PÚBLICAS E CONFERÊNCIAS

Art. 47º. O poder público promoverá a realização periódica de sessões públicas de debates sobre temas relevantes de interesse público, os quais poderão ser solicitados à Prefeitura pelo Conselho Municipal da Cidade (COMUCID) ou por outras instituições representativas de classe e demais entidades de representação da sociedade.

§1º As audiências públicas, debates e consultas públicas serão promovidas, pelo poder público, para garantir a gestão democrática da cidade, nos termos do artigo 43 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§2º As audiências públicas, debates e consultas públicas deverão influenciar o administrador quando da tomada das decisões em face dos debates e indagações realizadas.

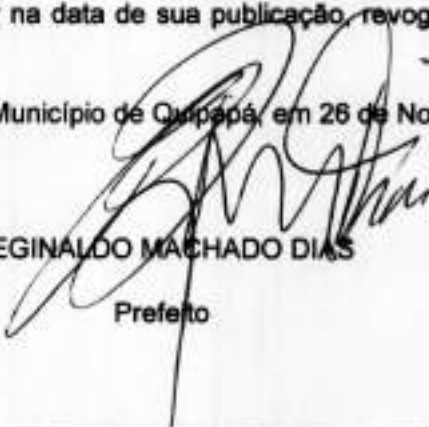
§3º As audiências públicas, debates e consultas públicas deverão ser realizadas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significado impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente danosos em seu entorno, bem como nos demais casos de interesse público relevante.

Art. 48º. As conferências, que terão por objetivo a mobilização, do governo municipal e da sociedade civil, na elaboração e avaliação das políticas públicas, quando serão discutidas serão discutidas as metas e prioridades para o Município.

Parágrafo Único – As conferências serão regulamentadas em legislação própria, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da entrada em vigor do presente Plano Diretor participativo, e deverá ser utilizado, necessariamente, para definir alterações na legislação urbanística, como condição prévia da alteração, em especial quando da revisão da lei do Plano Diretor.

Art. 49º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Quipapá, em 26 de Novembro de 2008.


REGINALDO MACHADO DIAS

Prefeito

