

Loe 1 Nº 0193/2008



Sumário:

TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	2
CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES.....	2
CAPÍTULO II - DA DIVISÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL: MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO	3
TÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS E DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA.....	4
CAPÍTULO I - DO DISCIPLINAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	5
CAPÍTULO II - DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL E CULTURAL.....	6
CAPÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	7
CAPÍTULO IV - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS.....	13
CAPÍTULO V - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO.....	15
CAPÍTULO VI - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	16
CAPÍTULO VII - DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE URBANO E AMBIENTAL.....	16
CAPÍTULO VIII - DO SISTEMA DE GESTÃO URBANA E CANAL DE PARTICIPAÇÃO ENTRE O SETOR PÚBLICO E O SETOR PRIVADO.....	21
TÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	23
ANEXOS.....	25
ANEXO I – Mapas Síntese do Plano Diretor de Araçoiaba.....	26
ANEXO II – Descrições dos perímetros do zoneamento proposto.....	27
ANEXO III - Programa de atividades estratégicas do Plano Diretor de Araçoiaba.....	31
ANEXO IV - Índices urbanísticos e padrões hierarquizados de seções viárias.....	36



Ementa: Institui o Plano Diretor do Município de Araçoiaba.

O Prefeito do Município de Araçoiaba, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

- Art. 1º** - Em consonância com o Estatuto da Cidade, Lei Federal No 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta a execução da política urbana de que tratam os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município de Araçoiaba.
- Art. 2º** - O Plano Diretor estabelece as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.
- Art. 3º** - São Diretrizes Gerais para a implementação das políticas de desenvolvimento municipal:
- I - Promover e dinamizar as atividades produtivas sustentáveis e compatíveis com a preservação dos recursos naturais municipais;
 - II - Promover e qualificar a integração inter e intramunicipal, o sistema de transporte público e o sistema viário como vetores de integração municipal à Região Metropolitana do Recife – RMR e à Zona da Mata pernambucana para potencializar o desenvolvimento local;
 - III - Desenvolver e fortalecer atividades de preservação, recuperação e educação ambiental, notadamente quanto à preservação dos recursos ambientais e dos mananciais municipais;
 - IV - Dotar o município de soluções de saneamento ambiental adequadas à preservação e integridade ecológica dos mananciais;
 - V - Desenvolver o potencial do Patrimônio Cultural municipal, como vetor de desenvolvimento local;

- VI - Estabelecer normas municipais de planejamento, gestão e controle urbano, bem como de uso e ocupação do solo promovendo o controle urbano e ambiental;
- VII - Controlar e coibir atividades que comprometem a sustentabilidade dos recursos do meio ambiente;
- VIII - Promover a ocupação e uso do solo urbano de forma equilibrada em relação às funções sociais da cidade, à infra-estrutura e ao meio ambiente urbano;
- IX - Promover ações que recuperem áreas verdes degradadas e garantam tratamento adequado da vegetação.
- X - Ampliar e qualificar a estrutura administrativa municipal e desenvolver a prática de planejamento integrado sistemático para gestão urbana e ambiental;
- XI - Fortalecer a Sociedade Civil Organizada Local;
- XII - Organizar as políticas públicas em Fóruns e Conselhos participativos;
- XIII - Executar o Programa de Atividades Estratégicas do Plano Diretor;

Parágrafo Único - O Programa de Atividades Estratégicas do Plano Diretor, as Diretrizes específicas e as Linhas de ação setoriais, estão descritas no Anexo III desta Lei.

CAPITULO II - DA DIVISÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL: MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO

- Art. 4º** - O Ordenamento Territorial de Araçoiaba baseia-se no macrozoneamento municipal, definido em função das características naturais, das potencialidades e restrições de uso dos espaços do território municipal, levando-se em conta as disposições da Lei de Proteção dos Mananciais de Interesse da RMR - Lei Estadual nº 9.860/86.
- Art. 5º** - O território de Araçoiaba divide-se em 03 (três) macrozonas que incorporam as áreas urbanas, as áreas rurais e as zonas municipais, estando as macrozonas representadas graficamente no Anexo I desta Lei.
- Art. 6º** - As macrozonas do município de Araçoiaba são:
- I - Macrozona 1 - MZ1 - parcela noroeste municipal, não protegida pela Lei de Mananciais (Lei Estadual Nº 9860/86), correspondente à bacia hidrográfica dos Rios Tracunhaém e Goiana, que no território araçoiabense, tem uso exclusivamente rural.
 - II - Macrozona 2 - MZ2 - área corresponde à parcela rural das regiões central e sul de Araçoiaba, compreendendo 78 % do território municipal, totalmente protegida pela Lei de Mananciais (Lei Estadual 9860/86), equivalente à área integrante da bacia

hidrográfica do Rio Botafogo no município, abrigando diversos corpos d'água de importância estratégica para a Região Metropolitana de Recife – RMR, tendo o plantio de cana-de-açúcar como uso do solo majoritário.

III - Macrozona 3 – MZ3, áreas protegidas pela Lei Estadual nº 9860/86, correspondente à nucleação urbana de Araçoiaba e à nucleação urbana de Canaã, abrigando 82 % da população municipal, ocupam formações de pequenas chapadas, de relevo plano e altitude aproximada de 160m acima do nível do mar, tendo uso majoritariamente habitacional, com pequena presença de comércio e serviços.

Art. 7º - O território municipal correspondente a MZ3 fica organizado em zonas urbanas, que se classificam em Zonas de Urbanização, Zonas de Expansão Urbana e Zonas Especiais, de acordo com os seguintes critérios:

I - Zona de Urbanização – ZU – Localizada na área ocupada dos assentamentos urbanos municipais, Araçoiaba e Canaã, é caracterizada por uso misto com absoluta predominância do uso habitacional, englobando o assentamento original municipal de Araçoiaba, tem como diretriz a promoção da instalação de infra-estrutura urbana adequada, permitindo a ocupação e o adensamento apropriados às condições sócio-econômicas da população municipal e sua respectiva capacidade de produção da cidade.

II - Zona de Expansão Urbana – ZEU – áreas destinadas a atender a demanda de crescimento urbano do município, possibilitando que o processo de ocupação urbana ocorra de forma gradativa e organizada.

III - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS – áreas pobres consideradas como prioritárias para regularização urbanística e fundiária e promoção de melhorias habitacionais e infra-estruturais.

Parágrafo único – As Zonas do Município estão descritas e representadas graficamente nos Anexos I e II desta Lei.

TÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS E DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

Art. 8º - Para efeito do desenvolvimento urbano sustentável de Araçoiaba, são estabelecidos os seguintes instrumentos urbanísticos necessários à organização do espaço municipal, que serão disciplinados por esta Lei:

- I. Disciplinamento do Uso e Ocupação do Solo;
- II. Dos Bens Integrantes do Patrimônio Ambiental e Cultural
- III. Disciplinamento de Parcelamento do Solo;
- IV. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, taxaço progressiva e desapropriação com pagamento em títulos;
- V. Operações Urbanas Consorciadas;
- VI. Direito de Preempção;
- VII. Direito de Superfície;
- VIII. Instrumentos de Controle Urbanístico e Ambiental;
- IX. Sistema de Gestão Urbana e Canal de Participação entre o Setor Público e o Setor Privado.

CAPÍTULO I - DO DISCIPLINAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 9º - Todo e qualquer uso poderá ser instalado no território municipal, desde que compatível com as características naturais das zonas, que atendam aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta Lei e na Lei Estadual nº 9.860/86 e aos procedimentos técnicos e administrativos exigidos pelos órgãos competentes do município e do estado.

Art. 10 - A instalação de usos e atividades no território municipal dependerá de alvará de licença ou de autorização, bem como da prévia aprovação do Estudo de Impacto à Vizinhança - EIV ou do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, quando for o caso, de acordo com as condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 11 - A ocupação do solo far-se-á de acordo com a capacidade de adensamento de cada zona além de suas características naturais, observados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Afastamentos;
- II. Taxa de Ocupação;
- III. Coeficiente de Utilização.

§ 1º - *Afastamentos*, para os efeitos desta Lei, são consideradas as distâncias que devem ser observadas entre a projeção da edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos. Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão medidos segundo uma perpendicular à linha divisória do terreno, traçada a partir do ponto médio de cada segmento da linha poligonal, definida pela projeção da edificação no plano horizontal.

§ 2º - Para efeito da definição do ponto médio dos segmentos da linha poligonal, não serão consideradas as reentrâncias existentes nesses segmentos e as partes da

edificação relativas às caixas de escada, halls, elevadores e antecâmaras, desde que os afastamentos destas partes em nenhum ponto sejam inferiores ao afastamento inicial previsto. Nenhum ponto das linhas poligonais referidas poderá estar situado a uma distância menor que o Afastamento Inicial estabelecido, devendo esta distância ser medida segundo uma linha perpendicular às linhas da divisa.

§ 3º - A Taxa de Ocupação, para os efeitos desta Lei, é o coeficiente obtido pela divisão da área do perímetro da poligonal definida pela projeção da edificação no plano horizontal pela área total do terreno.

§ 4º - Coeficiente de Utilização corresponde a índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, para efeito do cálculo da área total de construção, serão computados todos os pavimentos e as áreas cobertas da edificação, com todos os elementos que os compõem.

Art. 12 - Os parâmetros urbanísticos definidos para cada zona estão discriminados na tabela constante do Anexo IV desta Lei.

CAPÍTULO II - DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL E CULTURAL

Art. 13 - São estabelecidos os seguintes Bens Integrantes do Patrimônio Ambiental e Cultural de Araçoiaba:

- I – Engenho Cumbe de Baixo (Igreja);
- II – Engenho Cumbe de Cima (Casa Grande);
- III – Igreja do Monte;
- IV – Campo de Concentração (Conjunto de edificações e área do entorno);
- V – Mirantes municipais;
- VI – Mata da Candelária.

§ 1º - Os elementos previstos no "caput" não poderão sofrer ação danosa, salvo as ações necessárias à sua conservação, desde que aprovadas pelo Poder Executivo Municipal nos termos desta Lei.

§ 2º - A Prefeitura Municipal deverá analisar as ações propostas para os elementos previstos no "caput", ouvidos, previamente, os órgãos de preservação do patrimônio histórico e natural da esfera estadual e federal de governo, quando cabível.

CAPITULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 14 - O parcelamento do solo no Município de Araçoiaba obedecerá às disposições desta Lei, da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979 e da Lei Estadual nº 9.860/86, com as suas respectivas alterações ou legislação que a substitua e no que couber, a legislação complementar.

Parágrafo Único: O parcelamento do solo em Araçoiaba far-se-á através de loteamento, desmembramento e remembramento, de acordo com as regras estabelecidas nesta Lei.

Art. 15 - Os procedimentos técnicos e administrativos pertinentes ao parcelamento do solo serão objeto de regulamentação específica, pelo poder municipal, respeitadas as disposições desta Lei e as normas estaduais e federais, pertinentes.

Parágrafo Único: Enquanto não forem regulamentados a nível municipal, aplicar-se-ão os procedimentos estabelecidos nas normas existentes.

Art. 16 - Os projetos de parcelamento do solo deverão atender, entre outras exigências legais pertinentes, a indicação e medição:

- I. De "áreas non aedificandi", quando couber;
- II. De "áreas de preservação permanente", quando couber;
- III. Da área mínima dos lotes;
- IV. Da testada mínima dos lotes;
- V. Da distância máxima entre as esquinas das quadras;
- VI. Da largura mínima das vias ;
- VII. Da área destinada ao sistema de circulação municipal, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, no percentual mínimo de 35% da área do imóvel.

§ 1º - As diretrizes e áreas destinadas ao sistema viário, aos lotes resultantes do parcelamento, aos equipamentos urbanos e comunitários, aos espaços livres de uso público e às demais infraestruturas urbanas, serão definidas segundo critérios da

Prefeitura Municipal de Araçoiaba, ouvida, preliminarmente, a Agência CONDEPE/ FIDEM.

§ 2º - As definições normativas das áreas referidas nos incisos I e II são objeto de leis federais específicas, a saber, a Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979 e a Lei Federal nº 4.771, de 15/09/1965, respectivamente.

§ 3º - Os índices referidos nos incisos III a VI do "caput" deste artigo estão discriminados no Anexo IV desta Lei;

Art. 17 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba, através de seu órgão competente, baixará instruções normativas de orientação aos interessados quanto aos procedimentos técnicos e administrativos previstos em lei para parcelamento, observadas as normas legais e regulamentares pertinentes.

Art. 18 - São equipamentos urbanos e comunitários, para os fins previstos nesta lei:

- I. Os equipamentos de administração e serviço público - segurança pública, infraestrutura urbana e de serviços administrativos de uso comum e especial;
- II. Os equipamentos comunitários e de serviço público - de lazer, cultura, educação, saúde pública e áreas verdes;
- III. Os equipamentos de circulação urbana e rede viária, distribuição de água e energia, saneamento ambiental e comunitários.

Art. 19 - O Sistema Viário Municipal para os fins de circulação previstos nesta Lei compreende vias e respectivos elementos, caracterizados e discriminados nos Anexos I e IV desta Lei, assim definidas:

- I. Vias Arteriais;
- II. Vias Vicinais;
- III. Vias Secundárias
- IV. Vias Verdes;
- V. Vias Locais.

Parágrafo Único: As vias municipais deverão seguir padrões estabelecidos no Anexo IV desta Lei.

Art. 20 - São "áreas non aedificandi":

- I. As áreas verdes integrantes dos lotes;
- II. As áreas dos lotes destinados às vias de circulação e aos afastamentos para as edificações;

- III. Os acessos públicos às vias, becos, ruas e logradouros, nas larguras previstas nesta Lei, inclusive as vias laterais das quadras situadas às margens dos rios, que são ou foram destinadas ao acesso público;
- IV. As áreas cobertas por vegetação de preservação permanente;
- V. Os corpos d'água, rios açudes, lagos e lagoas, inclusive as faixas marginais de proteção desses corpos d'água, em largura definida por legislação Federal;
- VI. A faixa de área compreendida ao lado dos terrenos que margeiam dutos, adutoras, gasodutos e linhas de transmissão de alta tensão, numa dimensão de 15m (quinze metros) de cada lado;
- VII. A faixa de área compreendida ao lado dos terrenos que margeiam as rodovias federais e estaduais, numa área correspondente a respectiva faixa de domínio ou em uma dimensão correspondente a 20m (vinte metros) de cada lado, o que for maior;
- VIII. A faixa de área compreendida ao lado dos terrenos que margeiam as rodovias municipais, inclusive as trilhas e vias turísticas e/ou panorâmicas definidas em regulamentação municipal, numa área correspondente a respectiva faixa de domínio ou em uma dimensão correspondente a 15m (quinze metros) de cada lado, o que for maior;
- IX. As áreas dos mirantes municipais e pontos históricos, a serem definidas por deliberação do poder municipal;
- X. A faixa de área compreendida nos arredores de cemitérios, matadouros, aterros sanitários e lixões, numa dimensão de 15m de cada lado.

Art. 21 - É vedado o parcelamento do solo:

- I. Em "áreas de preservação permanente", definidas em legislação federal, estadual ou municipal;
- II. Em áreas sujeitas à preservação dos bens ambientais, tais como as áreas próximas a matas, florestas, mananciais, aquíferos, corpos d'água e outras a serem definidas pela Prefeitura Municipal, ouvidas a CPRH e Agência CONDEPE/ FIDEM;
- III. Em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- IV. Em terrenos sem condições geológicas estáveis para edificação;
- V. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública e/ou quando não assegurem a estabilidade necessária à construção;
- VI. Em terrenos alagados ou sujeitos a inundações;
- VII. Em terrenos onde sejam observados afloramentos rochosos;
- VIII. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%.

§ 1º - Excepcionalmente poderá ser autorizado o parcelamento nos terrenos referidos nos incisos III a VII deste artigo, quando o interessado comprovar que executou obras e serviços necessários à correção das condições desfavoráveis, respeitadas as normas legais e regulamentares pertinentes à defesa do meio ambiente e da sadia qualidade de

vida da população e de acordo com as exigências técnicas dos órgãos competentes do Município, do Estado e da União, conforme o caso.

§ 2º - São "áreas de preservação permanente" as definidas pela Lei Federal nº 4.771, de 15/09/1965 e suas alterações;

Art. 22 - A infra-estrutura básica dos projetos de urbanização constituirá, no mínimo, de:

- I. Vias de circulação, provendo acesso a todo e qualquer lote;
- II. Rede de escoamento das águas pluviais;
- III. Solução de fornecimento e de distribuição de água potável tratada;
- IV. Solução de fornecimento e de distribuição de energia elétrica, aprovada pela concessionária segundo as normas vigentes;
- V. Delimitação, marcação e sinalização de espaços livres de uso público, destinados a equipamentos urbanos e comunitários e a áreas verdes;
- VI. Previsão das soluções para o esgotamento sanitário, sua coleta e destinação final.

Art. 23 - O parcelador responderá perante o Poder Público e terceiros adquirentes de lotes, pelos atos ou omissões decorrentes de sua atuação, em desacordo com as normas legais federais, estaduais e municipais.

Art. 24 - A Prefeitura Municipal somente autorizará novos parcelamentos nas ZEU se houver loteamento limítrofe já implantado com as obras de infra-estrutura básica dos projetos de urbanização concluídas.

SEÇÃO II - DO LOTEAMENTO

Art. 25 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba expedirá as diretrizes municipais para implantação de loteamento, a qual deverá ser instruída sendo observadas as exigências e índices estabelecidos nesta Lei, ouvida, preliminarmente, a Agência CONDEPE/ FIDEM.

Parágrafo Único: Loteamento é a subdivisão de uma área de terreno com abertura de vias e logradouros públicos ou prolongamento, modificação das vias públicas existentes.

Art. 26 - O loteador deverá cumprir as normas pertinentes ao registro de loteamento estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/79, instruído com o termo de verificação das obras emitido pela Prefeitura, na forma da lei, além das normas e leis estaduais e metropolitanas, no que couber.

Art. 27 - Para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento, o loteador deverá caucionar a favor do Município lotes em valor equivalente ao custo das obras.

Art. 28 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a equipamentos públicos e urbanos, indicadas no projeto de loteamento, de acordo com as diretrizes municipais, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, após a aprovação do projeto, sob pena de cancelamento da aprovação e/ou do registro do loteamento.

Art. 29 - As dimensões mínimas das vias, dos lotes, das quadras e demais exigências previstas em lei para execução dos loteamentos são definidas por zonas no Anexo IV desta Lei.

SEÇÃO III - DO DESMEMBRAMENTO

Art. 30 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições estabelecidas nesta Lei e na Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo Único: Desmembramento é a subdivisão de área de terreno para constituição de outros ou desvinculação de uma parte do terreno para incorporação à propriedade contínua, respeitadas as vias oficiais existentes e o lote ou gleba mínima definida nesta Lei, sem criação de novas vias e logradouros públicos ou sem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 31 - Respeitado o planejamento municipal e ouvidos os órgãos Estaduais e Federais competentes envolvidos na execução da política urbana, a Prefeitura Municipal fixará diretrizes específicas exigíveis para a aprovação de desmembramento.

SEÇÃO IV - DO REMEMBRAMENTO

Art. 32 - Aplicam-se ao remembramento, no que couber, as disposições estabelecidas nesta Lei e na legislação federal e estadual pertinente.

Parágrafo Único: Remembramento é a unificação de dois ou mais terrenos contínuos ou parte deles, passando a constituir um novo terreno.

SEÇÃO V - DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 33 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba deverá promover projetos de regularização fundiária e urbanística dos parcelamentos irregulares existentes, desde que sejam atendidos os requisitos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29.01.1999, condicionados, ainda, à aprovação especial e à anuência prévia dos órgãos competentes.

Parágrafo Único: A eventual regularização não deverá eximir o responsável perante as irregularidades das cominações legais e das despesas que forem necessárias para adequação do espaço urbano municipal.

Art. 34 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba deverá, no prazo de 1 ano, a contar da publicação desta Lei, promover o cadastramento de todos parcelamentos existentes no território municipal, especialmente aqueles irregulares, para verificação de sua adequação às normas legais vigentes à época, com vistas à requalificação do espaço e a adoção de medidas que permitam a regularização urbanística e fundiária, e a circulação de pessoas e veículos através do sistema viário municipal.

SEÇÃO VI - DO PARCELAMENTO, AQUISIÇÃO OU EDIFICAÇÃO DE IMÓVEL EM FORMA DE CONDOMÍNIO

Art. 35 - No Território Municipal poderão ser adquiridos imóveis ou edificações em forma de condomínio, desde que as áreas sejam consideradas urbanificáveis e/ou edificáveis, atendendo as solicitações da Lei Estadual nº 9.860/86.

§ 1º - Os parcelamentos em forma de condomínio deverão destinar, de forma cumulativa, a partir da área total do plano, os percentuais mínimos para áreas verdes e de lazer, para o sistema viário do condomínio e para equipamentos urbanos e comunitários – a serem definidos pela Prefeitura Municipal ouvida a Agência CONDEPE/ FIDEM, resultando em áreas institucionais de propriedade do poder público municipal, localizadas previamente pela Prefeitura Municipal de Araçoiaba.

§ 2º - Os parcelamentos em forma de condomínio deverão obedecer o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29.01.1999, e atender as características definidas pelo Anexo IV, desta lei, bem como as exigências dos órgãos competentes.

Art. 36 - Nas áreas objeto de parcelamento em forma de condomínio será admitida a formação de condomínios imobiliários, que incluam vias de circulação e outras áreas de uso comum constantes do plano de parcelamento do terreno, atendidas as seguintes disposições:

- I. As vias de interesse local e de pedestres poderão ser incorporadas ao condomínio, o mesmo não ocorrendo com as demais vias de circulação, segundo determinação da Prefeitura Municipal de Araçoiaba;
- II. Até 70% (setenta por cento) das áreas verdes poderão ser incorporadas ao condomínio como áreas verdes de uso comum dos condôminos, destinando-se ao uso público desde que de acesso franqueado à população o restante das áreas verdes e a totalidade das áreas institucionais, a serem definidas previamente pela Prefeitura Municipal;
- III. Na eventualidade de extinção do condomínio, as vias de circulação e as áreas de uso comum dos condôminos, serão transferidas ao domínio público, respeitadas as exigências da legislação pertinentes em vigor;
- IV. Os serviços de limpeza, de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, energia elétrica e outros necessários à sadia qualidade de vida da comunidade serão implantados e desenvolvidos às custas dos condôminos, cumpridas as exigências dos órgãos competentes do Município e do Estado, quando couber.

CAPÍTULO IV - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 37 - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios são instrumentos urbanísticos que asseguram à Prefeitura Municipal de Araçoiaba o direito de obrigar os proprietários de imóveis urbanos a utilizar esses imóveis de acordo com os princípios da função social da propriedade urbana.

Art. 38 - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas áreas urbanas do município de Araçoiaba.

Parágrafo Único: Ficam excluídos do disposto no "caput" os imóveis:

- I. De interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- II. Exercendo função ambiental essencial à região, reconhecida pela Prefeitura Municipal;
- III. Utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas, desde que em plena operação:
 - a - Fábricas, indústrias, e estabelecimentos comerciais;
 - b - Terminais de logística e de transporte público;

c - Utilizados como estacionamento de estabelecimentos comerciais, desde que aberto aos clientes e ao público em geral.

Art. 39 - Os Instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios poderão ser aplicados para as seguintes finalidades:

- I. Promover a realização das Operações Urbanas Consorciadas previstas em Lei específica;
- II. Promoção de habitação de interesse social;

Art. 40 - Considera-se subutilizado o imóvel localizado em área urbana, cujo aproveitamento seja inferior ao 10% da área do terreno.

Art. 41 - Os Instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios serão aplicados conforme normas específicas, a serem decretadas pela Prefeitura Municipal no prazo de até 180 dias, que estabelecerão os critérios complementares de subutilização de uso e ocupação do solo, os procedimentos e os prazos de cumprimento das exigências de parcelar ou edificar ou utilizar o imóvel considerado não edificado, subutilizado ou não utilizado, a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação do IPTU progressivo;

Parágrafo Único: O descumprimento dos prazos estabelecidos na lei referido no "caput", pelo proprietário do imóvel, permitirá ao Município aplicar o IPTU progressivo na área ou imóvel, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Art. 42 - Para aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, do IPTU Progressivo no Tempo e da desapropriação com Pagamento de Títulos, deverá a Prefeitura Municipal de Araçoiaba, através de funcionário competente, notificar o proprietário do imóvel;

Parágrafo único: Caso sejam frustradas 3 (três) tentativas de notificação ao proprietário em período não inferior a 30 (trinta) dias, a Prefeitura Municipal poderá fazê-la através de Edital.

Art. 43 - Os prazos para atendimento da obrigação por parte dos proprietários notificados não poderão ser inferiores a 1 (hum) ano.

Art. 44 - Após 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a Prefeitura Municipal de Araçoiaba poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, a serem resgatados em até 10(dez) anos, em prestações anuais e sucessivas,

assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% ao ano, tudo conforme estabelecido pela legislação pertinente.

CAPÍTULO V - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 45 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba poderá exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme o disposto nos artigos 25, 26 e 27, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§1º - O Direito de Preempção consiste na preferência, exercida por parte da Prefeitura Municipal, para compra de imóveis de seu interesse, na ocasião de sua oferta para venda. Este instrumento tem o objetivo de facilitar a aquisição, por parte do poder público, de áreas de seu interesse para a realização de projetos específicos.

§2º - O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para as seguintes finalidades:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Art. 46 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba poderá exercer o Direito de Preempção em duas áreas urbanas municipais:

§1º - Nos terrenos desocupados e nos imóveis subutilizados da MZ3.

§2º - Nos demais terrenos da MZ3, a prefeitura poderá exercer o Direito de Preempção, definindo os imóveis através de decreto municipal contendo delimitação da área e

finalidade da ação.

Art. 47 - Lei municipal específica definirá todas as condições para aplicação do Direito de Preempção, para expedição de decreto municipal específico para aquisição, segundo a Lei Federal nº 10.257, de 10/06/2001 – Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO VI - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 48 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba poderá exercer o direito de superfície, atendido o interesse público, respeitadas as condições estipuladas nos artigos 21 a 24, da lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e demais normas legais pertinentes.

Parágrafo Único: O Direito de Superfície consiste no direito de utilizar o solo, subsolo ou espaço aéreo relativo ao terreno de outrem, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Art. 49 - O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

Art. 50 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba poderá conceder, de forma provisória e onerosa, o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos ou empresas instaladas no território municipal, por prazo não superior a 10 anos.

CAPÍTULO VII - DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE URBANO E AMBIENTAL

Art. 51 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba exercerá o controle da política urbana e de defesa do meio ambiente, em articulação com os órgãos competentes do Estado e da União e com o Ministério Público, na forma da legislação pertinente.

Art. 52 - São instrumentos de controle urbano e ambiental do Município, entre outros que venham a ser criados por lei:

- I. Licenciamento e autorização;
- II. Laudo de Vistoria das obras, edificações e parcelamentos;
- III. Estudo de Impacto à Vizinhança - EIV;
- IV. Estudo de Impacto Ambiental - EIA;
- V. Memorial Justificativo para Empreendimentos de Impacto;
- VI. Sanções Administrativas.

SEÇÃO I - DO LICENCIAMENTO E AUTORIZAÇÃO

Art. 53 - Dar-se-á o licenciamento nos casos de usos e atividades consideradas adequadas ao ordenamento espacial do Município, emitindo-se o competente alvará de funcionamento, execução de obras e serviços.

Art. 54 - A autorização será dada em caráter precário, condicionado ao cumprimento de exigências legais, técnicas e administrativas previstas em Lei para o uso e ocupação do solo no Município.

Art. 55 - A licença e a autorização poderão ser suspensas ou revogadas, na hipótese de o responsável pela obra ou serviço não atender as exigências previstas em Lei ou regulamento.

Art. 56 - A instalação de usos e atividades urbanísticas, assim como parcelamento, uso e ocupação do solo deverão atender às normas estabelecidas nesta Lei e aos procedimentos técnicos e administrativos definidos pelo órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município, além das normas e leis estaduais e metropolitanas, desde que aprovados pela Agência CONDEPE/ FIDEM.

SEÇÃO II - DO LAUDO DE VISTORIA DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 57 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba, através do órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município e em articulação com os órgãos competentes do Município, do Estado e da União, exercerá estreita fiscalização sobre as atividades de parcelamento, uso e ocupação do solo, emitindo, na forma e nos prazos que dispuser o Regulamento, dos instrumentos de controle, Laudo de Vistoria, para efeito de acompanhamento e avaliação do desempenho das ações de desenvolvimento urbano e ambiental.

Art. 58 - O Laudo de Vistoria será o instrumento hábil para verificação do cumprimento das exigências legais e regulamentares pertinentes e deverá preceder à aplicação das sanções administrativas e/ou Judiciais a cargo da municipalidade.

SEÇÃO III - DO ESTUDO DE IMPACTO À VIZINHAÇA

Art. 59 - A instalação de usos e atividades públicas e privadas que acarretem impacto à vizinhança (emissão de som ou odor, risco de emissão de radiação, risco de vazamento, incêndio, explosão, armazenamento de líquidos, sólidos ou gases inflamáveis ou explosivos) dependerá de Estudo de Impacto à Vizinhança – EIV, que será apresentado à Prefeitura para efeito de obtenção de licenças ou autorizações, visando à construção, ampliação ou funcionamento de tais usos ou atividades.

Art. 60 - Para efeito de verificação dos efeitos positivos ou negativos dos usos e atividades sobre a qualidade de vida da população residente na área e suas adjacências, o EIV deverá conter, no mínimo, a indicação dos seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VI. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VII. Poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- VIII. Riscos ambientais.

Art. 61 - Caberá ao órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município a análise do EIV, dando publicidade do mesmo para que os interessados possam consultar seus documentos por prazo não inferior a 15 (quinze) dias.

§ 1º - O resultado da análise do EIV deverá ser posto em votação em audiência pública para a qual serão convidados, e terão direito ao voto, os vizinhos dos lotes confinantes, de frontantes e circundantes de proximidade igual ou inferior a 50m (cinquenta metros) da atividade impactante à vizinhança.

§ 2º - Para empreendimento com área construída superior a 5000m², caberá ao órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município solicitar parecer da Agência CONDEPE/ FIDEM sobre a expansão da lista de vizinhos convidados para audiência pública, em função do nível de impacto causado pelo empreendimento, determinando que a Prefeitura Municipal proceda com os convites adicionais.

Art. 62 - O empreendimento com área construída inferior a 600m² (seiscentos metros quadrados) e edificado em terreno com área inferior a 800m² (oitocentos metros quadrados) e que não determine emissão de som ou odor, risco de emissão de radiação e risco de vazamento, incêndio ou explosão poderão ser isentos do EIV, a critério do órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município, desde que autorizado pelos vizinhos imediatos circundantes e defrontantes.

Art. 63 - O EIV não substitui a exigência do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, requerido para usos causadores de impacto ambiental, devendo, quando for o caso, ser exigidos os dois Estudos.

SEÇÃO IV - DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

Art. 64 - Quaisquer usos e atividades potencialmente geradores de significativo impacto somente serão implantados após estudo de viabilidade técnica, especialmente o Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA e seu respectivo Relatório - RIMA, aqui referenciado como EIA/RIMA, de acordo com os requisitos exigidos nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA.

Art. 65 - A aprovação do EIA/RIMA será de competência do órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município, de acordo com os procedimentos de avaliação do impacto ambiental a serem regulamentados pela Prefeitura Municipal, observadas as normas do CONAMA e da Companhia Pernambucana de Recursos Hídricos e Meio Ambiente do Estado de Pernambuco - CPRH.

Art. 66 - A instalação de usos e atividades considerados potencialmente geradores de impacto ambiental dependerá de licenciamento ambiental, nos termos das Resoluções do CONAMA e da CPRH.

Parágrafo Único: Estão sujeitas ao licenciamento ambiental todas as pessoas físicas e jurídicas, inclusive as entidades das administrações públicas federal, estadual e municipal,

cujas atividades utilizem recursos ambientais e possam ser causadores efetivos ou potenciais de poluição ou degradação ambiental.

SEÇÃO V - DO MEMORIAL JUSTIFICATIVO PARA EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 67 - Os Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração na estrutura urbana municipal no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura 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 10.000 m² (dez mil metros quadrados), ou cuja área construída ultrapasse 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeira análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 68 - A instalação do Empreendimento de Impacto no Município é condicionada à análise, pela Prefeitura Municipal de Araçoiaba ouvida previamente a Agência CONDEPE/ FIDEM, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança.

Art. 69 - São incluídas entre os Empreendimentos de Impacto, atividades tais como: Shopping Center, Centrais de Carga, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transporte, Centros de Diversões, Cemitérios, Presídios, mesmo que estejam localizados nas áreas com menos de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) ou que a área construída não ultrapasse 2.500 m² (dois mil e quinhentos quadrados).

SEÇÃO VI - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 70 - Constitui infração à política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município o descumprimento das normas urbanísticas e ambientais estabelecidas neste diploma legal e das normas legais e regulamentares que venham a ser expedidas, por força desta Lei, complementando-a.

Art. 71 - O descumprimento previsto no artigo anterior ensejará ao infrator as sanções administrativas sem prejuízo da imposição de penalidades de natureza cível ou penal, que lhe foram aplicadas pelos órgãos competentes, na forma da Lei:

§ 1º - Compete ao órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município, em articulação com os demais órgãos da Prefeitura Municipal e dos órgãos competentes do Estado e da União, a aplicação das sanções estabelecidas no "caput" deste artigo.

§ 2º - As sanções administrativas serão aplicadas a pessoas físicas e jurídicas de direito público e privado, que descumprirem as normas legais estabelecidas neste diploma legal e nos regulamentos que foram expedidos por força desta Lei.

Art. 72 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba deverá, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei, regulamentar as sanções administrativas, disciplinando as infrações e as respectivas penalidades, os valores mínimo e máximo das multas, as circunstâncias atenuantes e agravantes, os procedimentos administrativos pertinentes e outros aspectos que forem necessários ao efetivo exercício do Poder de Polícia Municipal, ouvindo, previamente a Agência CONDEPE/ FIDEM.

Parágrafo Único: Enquanto não forem regulamentadas as sanções administrativas acima estabelecidas, vigorarão as sanções atualmente vigentes, aplicando-se, as normas pertinentes oriundas do Município, do Estado e da União, no que couber.

CAPÍTULO VIII - DO SISTEMA DE GESTÃO URBANA E CANAL DE PARTICIPAÇÃO ENTRE O SETOR PÚBLICO E O SETOR PRIVADO

SEÇÃO I - DO SISTEMA DE GESTÃO URBANA

Art. 73 - A gestão urbana e ambiental consiste na realização de conjunto de atividades, com o objetivo de direcionar permanentemente o processo de desenvolvimento do Município de Araçoiaba, em cumprimento às determinações contidas nos instrumentos de política urbana e nas decisões emanadas das instâncias legislativa, administrativa e participativa do Município.

Art. 74 - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba, referenciada pela sigla PMA, exercerá a gestão urbana e ambiental, desempenhando os papéis de:

- I. Indutora, catalisadora e mobilizadora da ação cooperativa e integrada dos diversos agentes econômicos e sociais atuantes no Município;

- II. Articuladora e coordenadora, em assuntos de sua competência, da ação dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais, bem como as concessionárias de serviços públicos;
- III. Fomentadora do desenvolvimento das atividades fundamentais do Município;
- IV. Indutora da organização da população municipal;
- V. Coordenadora da formulação do projeto de desenvolvimento do Município.

Parágrafo Único: A Prefeitura, através de órgão competente, referenciada como órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município será responsável pelas ações de controle urbano e ambiental e exercerá suas atribuições em estreita articulação com os demais órgãos municipais, com os órgãos estaduais e federais, e com a sociedade civil.

Art. 75 - A participação da sociedade na gestão urbana e ambiental municipal dar-se-á conforme estabelecido na Lei Federal 10.257/2001, de forma a garantir a gestão democrática da cidade, a gestão orçamentária participativa, audiências e consultas públicas sobre o Plano Pluri-anual, sobre a Lei de Diretrizes Orçamentárias e sobre o orçamento anual, como condição obrigatória para a aprovação das citadas normas legais.

Art. 76 - Compete ao órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município, entre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas por lei ou regulamento:

- I. Implantar a política urbana e ambiental;
- II. Operar a aprovação, o licenciamento, a fiscalização e a monitoração dos usos e atividades e demais ações estabelecidas nesta Lei, para o pleno desenvolvimento do Município;
- III. Articular a incorporação da sociedade nas ações de controle e valorização dos recursos urbanísticos e ambientais do Município, envolvendo a comunidade, particularmente a iniciativa privada e os empreendimentos de interesses comuns;
- IV. Promover e estimular a elaboração de planos, programas e projetos específicos de interesse da gestão urbana e ambiental;
- V. Exercer o poder de polícia.

Parágrafo Único: A Prefeitura Municipal de Araçoiaba deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da publicação desta Lei, regulamentar e atualizar a estrutura do órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município para o aperfeiçoamento do Sistema de Gestão, inclusive dispondo sobre os mecanismos de articulação e coordenação.

TÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Art. 77** - Salvo as matérias sujeitas à regulamentação, previstas nesta Lei, suas disposições aplicar-se-ão de imediato a partir da vigência deste diploma legal.
- Art. 78** - Os processos de parcelamento, uso e ocupação do solo protocolizados no órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município, anteriormente à vigência desta Lei, serão analisados de acordo com a legislação vigente à época, sendo omissa a legislação vigente sobre aspectos fundamentais de interesses urbanísticos e ambiental, estabelecidos nesta Lei, os processos deverão ser adequados às novas exigências, para sua aprovação.
- Art. 79** - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba poderá, através de lei específica, instituir projetos especiais e áreas especiais para execução de programas de habitação de interesse social, programas de interesse cultural, interesse ambiental e outras ações que visem ao desenvolvimento urbano do Município.
- Parágrafo Único:** Caberá a Prefeitura Municipal a elaboração de Planos de Requalificação e Revitalização para as ZEIS.
- Art. 80** - Na aprovação e licenciamento de projetos de parcelamentos, uso e ocupação do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidos por legislação específica.
- Art. 81** - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba, mediante lei específica, poderá adotar os demais instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10.07.2001 – Estatuto da Cidade, não definidos nesta Lei, se e quando o interesse público assim o exigir.
- Art. 82** - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a Prefeitura Municipal de Araçoiaba deverá cumprir as determinações do Estatuto da Cidade nas matérias e situações que não exigem legislação específica, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001.
- Art. 83** - A Prefeitura Municipal de Araçoiaba, através de seus órgãos competentes, especialmente o órgão gestor da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município, promoverá ações educativas junto à sociedade civil visando ao cumprimento desta Lei e à efetivação dos objetivos estabelecidos no PD.
- Art. 84** - Está proibida a concessão definitiva de uso ou doação de imóveis públicos pelo Município.

Art. 85 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Araçoiaba, 04 de dezembro de 2008.


SEVERINO ALEXANDRE SOBRINHO
PREFEITO.