

**ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
DA ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE CASEARA**

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II
DO USO DO SOLO

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO DO LOTE

CAPÍTULO IV
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO
DO SOLO NA ZONA URBANA DE
CASEARA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo:

- I – ordenar o uso do solo urbano, buscando o desenvolvimento sustentável da cidade;
- II – adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e a proteção ao patrimônio ambiental e cultural ;
- III – evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infra-estrutura urbana;
- IV - possibilitar que a implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana atenda aos princípios da função social da propriedade.

Art. 2º Para os fins desta Lei, entende-se como:

I – área construída ou área de construção: a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados: pátio interno sem cobertura, sacada aberta do pavimento - tipo, área de estacionamento ou garagem;

II - atividades turísticas e recreativas: atividades de uso comercial e de prestação de serviços das categorias de serviços de hospedagem e alimentação, serviços culturais, cinemas, salas de projeção e galerias, comércio de consumo local, comércio varejista, clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência;

III – estacionamento: área para guarda de veículos, de uso rotativo;

IV - empreendimento: toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

V – frente do lote: dimensão medida no testada do lote;

VI – gleba: área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – habitação: edificação destinada à moradia;

a) pluri-habitacional, quando constituída de mais de uma unidade habitacional, construída horizontal ou verticalmente;

b) uni-habitacional, quando constituída de uma única unidade habitacional;

VIII – largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser, no mínimo, igual à medida da frente;

IX – lote: parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis competente;

X – pavimento: cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XI - profundidade do lote: distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XII- testada do lote: divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XIII – zona: área definida por esta lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação.

CAPÍTULO II DO USO DO SOLO

Art. 3º As categorias de uso são as seguintes:

- I – interesse ambiental;
- II – residencial;
- III – comercial e de serviços;
- IV – industrial.

Art. 4º A categoria de uso **interesse ambiental** compreende áreas já degradadas, a serem recuperadas, cujas atividades são aquelas destinadas à realização de projetos científicos, viveiros, eventos temporários, hospedagem e alimentação, esporte e lazer, portos, comércio, praças etc., funcionando como um parque linear e centro receptivo de turistas.

Art. 5º A categoria de **uso residencial** compreende a atividade destinada à habitação.

Art. 6º A categoria de **uso comercial e de serviços** compreende:

I – CS1, atividades de comércio e prestação de serviços à população, do tipo:

- a)** comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação, a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias, panificadoras, bazares, confeitarias, sorveterias e papelarias;
- b)** comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio, associado a diversões sem música ao vivo;
- c)** serviços profissionais e de negócios, a exemplo de escritórios e consultórios de profissionais liberais;
- d)** serviços pessoais e domiciliares, a exemplo de chaveiros, eletricitas, encanadores, lavanderias e sapateiros;

- e) serviços pessoais e de saúde, tais como ambulatórios, clínicas médicas, odontológicas, veterinárias e hospitais;
- f) serviços socioculturais, tais como associações comunitárias e de vizinhança;
- g) serviços de escritório e negócios, tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;
- h) serviços de educação, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches e de educação infantil;
- i) serviços culturais, cinemas;
- j) serviços de hospedagem e alimentação, tais como pensões, hotéis, albergues e casas de repouso, restaurantes, bares, lanchonetes, choperias;
- l) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas.

II – CS2, atividades de comércio e prestação de serviços à população do tipo:

- a) postos de abastecimento e lavagem de veículos;
- b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralharias;
- c) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, bufês, academias de ginástica e esportes e balneários;
- d) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas;
- e) estabelecimentos exclusivos para garagem e guarda de autos;
- e) comércio atacadista.

Art. 7º A categoria **uso industrial** compreende as atividades destinadas a estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos.

§ 1º Atividades industriais que causem incômodo ou sejam consideradas nocivas devem ser submetidas a métodos adequados de proteção, condicionadas ao licenciamento ambiental.

§ 2º São consideradas atividades industriais incômodas ou nocivas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos, do tipo:

I - produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica;

II - borracha, como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;

III - couro, peles e assemelhados;

IV - indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados, beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;

V - madeira;

VI - papel e papelão;

VII - fabricação e engarrafamento de bebidas.

Art. 8º As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados, por similitude, com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria.

Art. 9º A zona urbana é dividida nas seguintes zonas de uso e ocupação:

I - Zona de Interesse Ambiental (ZA) - Áreas públicas ou privadas, caracterizadas pelas categorias de uso interesse ambiental, comercial de serviço CS 1, vinculados ao lazer, turismo, ensino e pela categoria de uso residencial do tipo chácaras de recreio;

II - Zona de Indústria e Abastecimento (ZI) - Áreas caracterizadas pela categoria de uso industrial, comercial e de serviços CS 1 e CS 2, sendo admitido o uso residencial.

III – Zona Habitacional (ZH) - Área caracterizada pelas categorias residencial, comercial e de serviços do tipo CS 1.

IV – Zona Central (ZC) - Área caracterizada pela categoria residencial, comercial e de serviços dos tipos CS 1 e CS 2.

Art. 10. São considerados desconformes os usos regularmente licenciados, antes da vigência desta Lei, que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por ela.

§ 1º Não serão concedidas licenças para a ampliação de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.

§ 2º O uso desconforme deverá adequar-se aos critérios de discriminação de uso exigíveis para a zona em que a edificação esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 11. A ocupação do solo fica condicionada aos seguintes índices urbanísticos:

I - taxa de ocupação máxima: percentual da área do lote que pode receber edificação;

II – coeficiente de aproveitamento: índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote a fim de obter a área máxima de construção permitida no lote;

III – recuo mínimo: menor distância da edificação à testada do lote, às divisas laterais ou de fundo, sendo o recuo mínimo de frente a menor distância à testada do lote ou às testadas do lote, em caso de esquina;

Parágrafo único. Na zona urbana será permitido edificar, no máximo, 2 (dois) pavimentos.

Art. 12. As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

§ 1º A taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e os afastamentos serão estabelecidos com base nas informações cadastrais dos lotes resultantes de loteamento ou desmembramento.

§ 2º Fica o Executivo Municipal obrigado a elaborar levantamento cadastral dos imóveis urbanos de forma a permitir o conhecimento dos lotes existentes.

§ 3º Os índices urbanísticos serão estabelecidos pelo Executivo Municipal após o levantamento cadastral, respeitado o que estabelece a presente Lei.

§ 4º Até o cumprimento do que estabelece o § 2º deste artigo, os índices urbanísticos são os seguintes:

I – taxa de ocupação igual a 0,5 (cinco décimos);

II – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1 (um);

III – recuos laterais de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) e de frente e fundo, de 3,0 (três metros).

CAPÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 13. O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída do empreendimento, em valor não inferior a e não superior a por dia em que persistir a infração, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Executivo Municipal, para a regularização da situação;

III - embargo das obras ou demolições nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente, sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou com a inobservância das restrições existentes.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas neste artigo será regulamentada por Ato do Executivo Local.

Art. 14. Todas as atividades realizadas no território do Município serão obrigatoriamente objeto de licenciamento, nos termos desta Lei.

§ 1º Para o exercício de atividade, a licença somente será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§ 2º A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

§ 3º A aprovação de projeto de empreendimento, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 4º Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 16. Em todas as zonas, deverá ser mantida, nos lotes, uma área permeável mínima de 10% (dez por cento), a qual ficará livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber qualquer tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

Parágrafo único. No dimensionamento da área permeável, 50% (cinquenta por cento), no mínimo, terão que estar contidos em uma área única.

Art. 17. A delimitação das zonas é a indicada no Anexo Único - Mapa de Uso e Ocupação do Solo -, que integra a presente Lei.

Art. 18. Nas zonas separadas por vias de circulação, prevalecerá sempre os índices de maior intensidade de uso para os dois lados da via, quando de mesmo uso.

§ 1º Entre as Zonas Habitacional e Central, prevalecerão os usos da Zona Central.

§ 2º Entre as demais zonas prevalecerão os usos indicados.

Art. 19. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.