

LEI Nº 574, de 11 de outubro de 2006.

EMENTA: Institui o Plano Diretor do Município de Paudalho.

Capítulo I

Seção I

Plano Diretor: Princípios, Diretrizes e Objetivos

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 Paudalho;

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 – Na implementação das políticas de desenvolvimento municipal deverão ser observadas as diretrizes, estratégias e ações consolidadas na tabela I, Anexo I deste documento;

Seção II

Divisão e Organização Territorial

Art. 4º – O Plano Diretor estabelece o Zoneamento do território Municipal tendo por objetivo ordenar e disciplinar o crescimento urbano, distribuir espacialmente as atividades, proteger o patrimônio natural e construído;

Art. 5º – O município de Paudalho fica dividido em Zona Urbana e Zona Rural;

Art. 6º – A Zona Rural compreende as áreas do Município destinadas a atividades agropecuárias, de mineração e/ ou extração.

Art. 7º – Constituem Zona Urbana os assentamentos e ocupações estabelecidas no território do Município, definidos por núcleos urbanos, localidades, aglomerados e parcelamentos que satisfaçam a pelo menos duas das condições abaixo definidas:

I. Estar servido de meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II. Estar servido de sistema de abastecimento d'água;

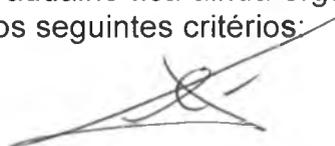
III. Estar servido de sistema de esgotos sanitários;

IV. Estar servido de rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição familiar;

V. Estar localizado a uma distância máxima de 03 km (três quilômetros) de escola ou posto de saúde;

Art. 8º – Integram ainda a Zona Urbana as áreas de perímetro urbano já reconhecidas pelo Município, bem como as áreas que forem destinadas à expansão urbana, de acordo com os critérios de organização do território em zonas e setores específicos;

Art. 9º – O território do Município de Paudalho fica ainda organizado em zonas e setores específicos, de acordo com os seguintes critérios:



I. A Zona de Proteção Ambiental (ZPA) compreende as áreas destinadas à preservação e à conservação do meio ambiente, constituindo-se em:

A. Áreas de Proteção Permanente (APP): compreende as áreas de mananciais relativas a matas, cursos d'água e reservatórios, destinadas à preservação, recuperação e regeneração do ambiente natural, para as quais serão realizados mapeamentos de identificação e delimitação com a implantação de áreas non aedificandi de proteção, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo Código Florestal Brasileiro, Anexo III desta Lei;

B. Setor de Proteção Ambiental (SPA): compreende as áreas onde predominam atividades agropecuárias, de extrativismo e áreas de fundo de vales, para as quais serão realizados mapeamentos de identificação e delimitação para a implantação de normas de parcelamento e ocupação visando proteger o meio ambiente, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos nas Plantas 03/08, 04/08, 06/08 e 07/08 (Anexo V) e Anexo II desta Lei;

C. Setor Especial do Parque Capibaribe (SEPC): compreende as áreas situadas às margens do Rio Capibaribe, delimitadas nas Plantas 03/08, 04/08, 06/08 e 07/08 (Anexo V) e Anexo II desta Lei, destinadas à recuperação de vegetação ciliar para assegurar espaços urbanos de amenização ambiental, bem como reservar áreas para a implementação de lazer urbano;

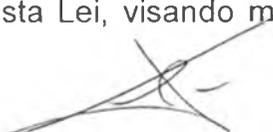
II. Zona de Interesse Histórico e Cultural (ZIHC) - Compreende os núcleos de origem dos assentamentos, as localidades e conjuntos edificados que servem de referência histórica e compõem a identidade cultural do Município, conforme estabelecido nas Plantas 03/08, 04/08, 05/08 e 08/08 (Anexo V) e Anexo II desta Lei;

III. Conjuntos e Imóveis Especiais de Preservação (CIEPs): Constituem conjuntos ou imóveis isolados, de interesse histórico e cultural, situados no Município, conforme estabelecido nos parâmetros urbanísticos e nas Plantas 03/08, 04/08, 05/08 e 08/08 (Anexo V) e Anexos II e IV desta Lei;

IV. Zona de Consolidação Urbana (ZCU) - Compreende as áreas urbanas já consolidadas, da sede municipal e dos núcleos secundários, excetuando-se as Zonas de Interesse Histórico e Cultural, para as quais serão delimitados os perímetros urbanos visando ordenar e organizar a ocupação existente e consolidada, ampliar a oferta de espaços públicos de lazer, impedir novas ocupações e relocar imóveis em área de risco, constituindo-se em:

A. Setor de Centro Local (SCL): compreende as áreas de concentração de comércio e serviços de núcleos secundários e de bairros para os quais serão delimitados os perímetros para promover a criação de espaços públicos de referência – praças centrais, serviços, comércio, feiras e mercados – e Implantar normas de uso e ocupação do solo, conforme estabelecido nos parâmetros urbanísticos e nas Plantas 03/08 e 04/08 (Anexo V), Anexo II desta Lei;

B. Setor de Reurbanização (SR): compreende as áreas vazias e de ocupação rarefeita do loteamento Primavera, na sede do Município, para as quais serão cadastradas as ocupações existentes, realizados o redesenho do parcelamento, conforme estabelecido nos parâmetros urbanísticos e nas Planta 03/08 e 04/08 (Anexo V) e Anexo II desta Lei, visando melhorar a qualidade



urbana e ambiental do loteamento Primavera, mediante a proteção dos fundos de vale, a ampliação da oferta de espaços públicos de lazer, a proibição de ocupações e relocação de imóveis em áreas de risco.

V. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) – compreende as ocupações, os parcelamentos não planejados e/ ou invasões, caracterizados pela favelização e pela degradação ambiental, para os quais serão promovidas ações de regularização jurídica da posse da terra e de integração à estrutura urbana mediante a urbanização, com implantação de infra-estrutura de saneamento e de programas de melhoria do padrão da habitação, de acordo com os procedimentos e parâmetros urbanísticos definidos e nas Plantas 03/08 e 04/08 (Anexo V) e Anexo II desta Lei;

VI. Zona de Proteção Rodoviária (ZPR) – compreende as áreas lindeiras ao sistema viário regional, formado pela BR 408, PE 40, PE 27 e Estradas Vicinais, onde serão implantadas normas de afastamentos mínimos destinadas a inibir ocupação ao longo das margens das vias regionais para permitir a reserva de áreas destinadas à duplicação da BR e para a Implantação de vias parque, constituindo-se em:

A. Setor de Ocupação Restrita (SOR): compreende as ocupações situadas dentro dos afastamentos estabelecidos para o sistema viário regional (ZPR), bem como o perímetro dos assentamentos ou ocupações rarefeitas das localidades e dos pequenos aglomerados situados em áreas rurais (ZPA/SPA), para os quais serão delimitados os perímetros visando inibir a expansão urbana, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos e nas Plantas 03/08 e 04/08 (Anexo V) e Anexo II desta Lei.

VII. Zona de Expansão Urbana (ZEU) – compreendem os locais passíveis de parcelamento sob a forma de loteamentos ou condomínios, situadas em áreas adjacentes aos núcleos urbanos, para as quais serão realizados o mapeamento e delimitação visando organizar e ordenar a expansão urbana, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos e nas Plantas 03/08 e 04/08 (Anexo V) e Anexo II desta Lei.

Parágrafo Primeiro: Caberá ao Poder Executivo Municipal, mediante estudos de atualização cartográfica, proceder ao mapeamento, à delimitação e a implantação das Áreas de Proteção Permanente;

Parágrafo Segundo: Caberá ao Poder Executivo Municipal, mediante estudos de atualização cartográfica, proceder ao mapeamento, à delimitação e a implantação dos Setores de Centro Local no território de Paudalho.

Parágrafo Terceiro: Caberá ao Poder Executivo Municipal delimitar o perímetro das ZEIS, mediante atualização de cartografia, nas ZEIS Irã-Iraque, Santa Tereza, Primavera e Guadalajara, conforme indicadas nos parâmetros urbanísticos e nas Plantas 03/08 e 04/08 (Anexo V) e Anexo II desta Lei;

Parágrafo Quarto: Serão passíveis de reconhecimento como ZEIS os assentamentos que se enquadrem nas definições e propósitos dessa Lei, mediante requerimento do Poder Executivo Municipal, ou do Poder Legislativo, ou de entidades sociais e comunitárias, submetido à análise técnica pelo órgão municipal competente;

Parágrafo Quinto: Não serão passíveis de reconhecimento como ZEIS os assentamentos situados exclusivamente em logradouros públicos, em Zona de



Proteção Ambiental (ZPA), em Zona de Interesse Histórico e Cultural (ZIHC) e nas áreas de influência diretas dos Conjuntos e Imóveis Especiais de Preservação (CIEP);

Parágrafo Sexto: Caberá ao Poder Executivo Municipal elaborar o Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social visando identificar e delimitar novas áreas passíveis de serem reconhecidas como ZEIS, destinadas à promoção da regularização jurídica e integração na estrutura urbana, devendo conter o referido Plano:

- Estrutura institucional de apoio jurídico, técnico e operacional à regularização e à urbanização dos assentamentos;
- Formato de gestão com participação da população beneficiária;

Seção III

Dos Usos e Atividades Urbanas

Art. 10 – São considerados usos geradores de incomodidade aqueles que, potencial ou comprovadamente, destinem-se a atividades não residenciais geradoras de ruídos, poluição ou odores, bem como aqueles que, potencial ou comprovadamente, sejam atratores de tráfego, gerando incômodo à população residente ou sobrecarregando a infraestrutura viária local, seja pela demanda de veículos circulantes ou de vagas de estacionamento.

Art. 11 - A instalação de usos não residenciais somente poderá ser autorizada mediante as seguintes condições:

- I. Não estar situada entre dois imóveis de uso residencial;
- II. Declaração de anuência de 2/3 (dois terços) dos residentes do logradouro, proprietários ou inquilinos de imóveis;
- III. O Poder Executivo emitirá citação de consulta aos residentes, esclarecendo o tipo de incomodidade, e determinará prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a partir do recebimento para pronunciamento;
- IV. O não pronunciamento dos residentes no prazo estabelecido será considerado favorável à implantação da atividade;
- V. As atividades não residenciais, potencial ou comprovadamente, atradoras de tráfego deverão dispor de estacionamento e local para carga e descarga localizadas no interior do imóvel, excetuando-se os imóveis situados na ZIHC, que serão objeto de análise especial;
- VI. As atividades não residenciais, potencial ou comprovadamente, geradoras de odores ou poluição, deverão apresentar licença de instalação dos órgãos responsáveis pelo controle ambiental;

Art. 12 – São considerados empreendimentos de impacto aqueles que, potencial ou comprovadamente, demandem infra-estrutura e oferta de 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. 13 – São enquadrados na categoria de empreendimentos de impacto os seguintes usos e atividades:

- I. Usos e atividades industriais e de mineração;
- II. Usos e atividades de depósitos e armazenagem;
- III. Condomínios residenciais verticais;



IV. Centros comerciais e outros usos de porte semelhante que demandem estacionamentos, atração de fluxos de veículos, carga e descarga e/ou interfiram no sistema viário;

Art. 14 – A instalação de Empreendimentos de Impacto relativa a usos e atividades industriais, de mineração, de depósitos e armazenagem somente poderá ser autorizada mediante as seguintes condições:

I. Estar situada a pelo menos 500,00 m (quinhentos metros) de área residencial;

II. Dispor de estacionamento e local para carga e descarga localizadas no interior do imóvel;

III. Apresentar licença de instalação dos órgãos responsáveis pelo controle ambiental;

Art. 15 – A instalação de Empreendimentos de Impacto relativa a condomínios residenciais

verticais somente poderá ser autorizada mediante as seguintes condições:

I. Localizar-se fora dos perímetros dos núcleos urbanos da sede municipal e dos núcleos secundários;

II. Localizar-se a uma distância máxima de 500,00 m (quinhentos metros) de via regional pavimentada;

III. Apresentar anuência dos órgãos responsáveis pelo controle ambiental;

IV. Reservar área para atividades não residenciais;

V. Lote mínimo = 2,00 ha (dois hectares);

VI. Solo natural = 75%;

VII. Gabarito = 4 pavimentos.

Capítulo II

Parcelamento do Solo

Seção I

Das Normas Técnicas

Art. 16 – O Parcelamento do Solo no Município será regido pelas legislações Federal e

Estadual pertinentes e normas complementares emanadas desta Lei e está constituído das seguintes formas:

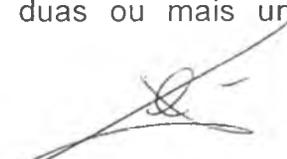
I - Loteamento: Subdivisão de gleba em unidades autônomas, com abertura de novas

vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento e/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.



Art. 17 – Os parcelamentos ilegais e/ou irregulares existentes, anteriores a esta Lei e

que não atendam aos requisitos desta, serão objeto de análise especial.

Art. 18 – 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) obedeceram as

dimensões do módulo mínimo do INCRA, igual a 20.000,00 m² ou 2,0 ha

Art. 19 – Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para fins de regularização

fundiária, recuperação ou urbanização de assentamentos habitacionais populares,

definidos pela Prefeitura, o parcelamento do solo obedecerá a índices

urbanísticos estabelecidos mediante análise especial para cada caso.

Art. 20 – Os projetos de loteamentos na ZEU – Zona de Expansão Urbana – deverão

destinar uma área mínima para uso público equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba a ser parcelada, observando-se:

I - 10% (dez por cento), no mínimo, para implantação de Equipamentos Públicos;

II - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para Áreas Verdes;

III - 15% (quinze por cento), no mínimo, para implantação do Sistema Viário.

§ 1º - As áreas destinadas a equipamentos públicos deverão possuir mais de metade de

sua superfície com declividade de até 15% e a parcela restante não poderá exceder a

declividade de 30%.

§ 2º - O Sistema Viário deverá obedecer à declividade longitudinal mínima de 0,25% e

máxima de 17%, largura mínima da via de 12,00 metros, incluindo passeios com largura

mínima de 2,00 m, excetuando-se a largura mínima das vias situadas em ZEIS, em

processo de regularização, objeto de análise especial;

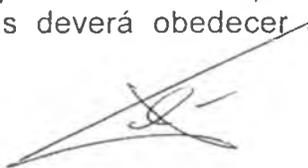
Art. 21 – Quanto à testada das quadras fica estabelecido que:

I - Não deverá ser superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) e a profundidade não deverá ultrapassar 100,00 m (cem metros);

II - No Setor de Proteção Ambiental – SPA – a testada e a profundidade das quadras

não deverão ser superiores a 500,00 m (quinhentos metros).

Art. 22 – O dimensionamento dos lotes deverá obedecer aos padrões de parcelamento





estabelecidos no Zoneamento, observando-se ainda que:

I – Nenhum lote poderá ter testada inferior a 10,00 m (dez metros);

II – Nos casos de regularização de parcelamentos anteriores a esta Lei, desde que devidamente comprovados, bem como nas ZEIS, será tolerada a testada mínima

de 5,00 m (cinco metros);

III – Nos lotes situados em esquinas de logradouros, a testada do lote deverá ser

acrescida de uma dimensão igual ou maior ao afastamento lateral mínimo, obrigatório, estabelecido para cada zona;

47

Seção II

Dos Procedimentos Administrativos

Para Aprovação de Parcelamento

Art. 23 – O processo de aprovação dos Projetos de Parcelamento obedecerá aos

seguintes procedimentos administrativos:

I – Consulta Prévia à Agência CONDEPE/FIDEM, ficando dispensados os desmembramentos de lotes em loteamentos já aprovados e com área inferior a 1,00 ha. (um hectare) quando for o caso em municípios contíguos;

II – Licença Prévia do órgão de controle ambiental;

III – Consulta prévia à Prefeitura, através de requerimento;

Art. 24 – 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 – Diretrizes emitidas pela Agência CONDEPE/FIDEM, quando for o caso;

III – 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.

Art. 25 – Para a aprovação do parcelamento pelo 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 1:500, 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;

48

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 parcelamento se destina;

H. Memorial Descritivo com limites e confrontações nas duas situações (atual e proposta), nos casos de desmembramento e remembramento;

I. Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento.

II – Sistema de vias, espaço aberto para recreação e áreas destinadas a equipamentos públicos;

III – Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV – Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de

curvas e vias projetadas;

V – Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e do projeto de iluminação pública;

VI – Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias e praças projetadas em escala

adequada com a indicação dos pontos de interseção das vias, com inclinação das

rampas previstas e do perfil natural do terreno;

VII - Perfis transversais das vias de circulação em escala adequada;

VIII – Indicação das servidões e restrições especiais;

IX – Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:

A. Área total da gleba em hectares;

B. Área das quadras a lotear;

C. Áreas verdes de uso público;

D. Área dos equipamentos comunitários;

E. Áreas para comércio e serviços, se houver;

F. Áreas das vias de circulação;

G. Áreas das faixas de domínio, se houver;

H. Área de terreno remanescente, se houver.

49

X- Projetos de Terraplenagem, Abastecimento D'água, definição de concepção de

esgotamento sanitário expedida pelo (CPRH) e Energia Elétrica e Iluminação Pública.

Parágrafo Único - Deverão ser anexados ao Projeto de Loteamento, os seguintes



documentos relativos ao imóvel:

I – Título de propriedade do imóvel;

II – Certidão de Ônus Reais;

III – Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Municipal.

IV – Minuta da Escritura Pública de Doação, ao município, de todas as áreas destinadas a equipamentos públicos contidos no Memorial Descritivo;

V – Em áreas tidas como estratégicas a Prefeitura poderá exigir o projeto de pavimentação das vias;

Art. 26 – O loteador se obriga a transferir para o patrimônio do Município, mediante

Escritura Pública de Doação no ato do recebimento da autorização para a implantação do loteamento, todas as áreas destinadas a Equipamentos Públicos

contidos no Memorial Descritivo.

Parágrafo Único - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio

público e respectiva denominação, os logradouros públicos e as áreas destinadas a

equipamentos públicos, que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 27 – O interessado deverá caucionar como garantia das obras de abertura de vias,

pavimentação (quando for o caso), eletrificação, terraplenagem 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. 28 – 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, contado da data de adjudicação da

caução ao seu patrimônio.



50

Art. 29 – 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 do projeto de arruamento, retificada, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 30 – 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 em meio analógico, na escala 1:1000 ou 1:500, 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 e 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. Área destinada a equipamentos públicos;

E. Áreas verdes;

F. Áreas remanescentes, se houver.

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 dos lotes 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 Condomínios

Art. 31 – Os conjuntos residenciais em condomínio caracterizam-se pela construção de unidades habitacionais autônomas de até 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 incluído: equipamento 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 domínios das vias regionais, poderão ser vedados por muros de até 1,00 m (um metro) de altura e complementados com cerca viva, não se admitindo a construção de muros divisórios internos;

VII – Reservar áreas verdes de uso comum e/ou destinadas a equipamentos comunitários, que deverão ter 50% (cinquenta por cento) de sua área total concentrada, podendo ser descontínuas, desde que tenham área mínima de 1.500,00 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;

IX - Deverá estar compatibilizado 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. 32 – Os Conjuntos Residenciais em Condomínio situados na ZEU (Zona de Expansão Urbana) deverão satisfazer às seguintes exigências:

I – Possuir gleba mínima de 5.000,00 m² (Cinco mil metros quadrados) e gleba máxima de 62.500,00 m² (sessenta dois mil e quinhentos 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 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 construídas 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 afastamentos mínimos entre edificações no interior do módulo (fração exclusivamente privada):

- Frontal: 5,00 m (cinco metros)

- Lateral e fundos: 3,00 m (três metros)

Art. 33 – Os Conjuntos Residenciais em Condomínio situados em SPA (Setor e 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 m (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 condomínio;

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 máximo da gleba, podendo exceder o limite máximo de 25,00 hectares, obedecendo as disposições anteriores definidas neste Artigo;

VI – Manter afastamentos mínimos do perímetro da área do condomínio para qualquer construção = 10,00 m (dez metros);

VII – Manter afastamentos mínimos entre edificações no interior do módulo (fração exclusivamente privada):

- Frontal: 10,00 m (dez metros);

- Lateral e Fundos: 5,00 m (cinco metros);

Seção IV

Dos Procedimentos Administrativos

Para Aprovação e Licenciamento de

Usos Especiais

Art. 34 – O processo de aprovação de Conjuntos Residenciais em Condomínio e Hotéis,

Flats e similares obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I – Consulta Prévia à Agência CONDEPE/FIDEM (quando parte de suas terras, contínuas, excederam os limites do município);



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

Art. 35 – Antes da elaboração dos projetos executivos para a implantação de 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 – Diretrizes emitidas pela Agência CONDEPE/FIDEM (se for o caso);

IV – Licença prévia da CPRH;

54

V – Certidão negativa de débitos (CND), junto à Fazenda Municipal;

VI – 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 definidos;

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. 36 – 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 à inundações;

E. Indicação de curva de nível a cada 2,00 m (dois metros);

F. Locação de áreas verdes e árvores 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 referentes a:

- Área total do terreno,
- Área total construída,
- Área da projeção das construções no terreno,
- Área de solo natural;

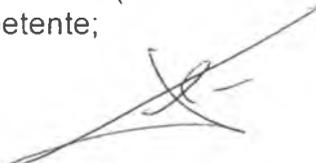


- Área verde concentrada

55

Art. 37 – Deverão estar anexos ao Projeto Executivo 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, 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 2,00 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 e áreas destinadas a equipamentos públicos;
- IV – Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência 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 inclinação 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 referentes a:
 - A. Área total da gleba em hectares;
 - B. Áreas verdes de uso público;
 - C. Área 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 – Projetos de Terraplenagem, Abastecimento D'água, definição de concepção de esgotamento sanitário expedida pelo (CPRH) e Energia Elétrica e Iluminação Pública.
- XII – Certidão de Ônus Reais;
- XIII – Certidão Negativa de Débitos 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 destinados ao uso comum.

Art. 38 – 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 público e respectiva denominação, os logradouros públicos e as áreas destinadas a equipamentos públicos, que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Capítulo III **Instrumentos de Gestão Urbana**

Art. 39 – De acordo com os princípios deste Plano Diretor, o Município de Paudalho aplicará os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

Art. 40 – O Poder Executivo Municipal exercerá o direito de preempção sobre as áreas que integram a Zona Urbana;

Art. 41 – O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- 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. 42 – Facultará ao Poder Executivo Municipal a aplicação do parcelamento compulsório sobre as áreas da Zona de Expansão Urbana (ZEU);

Art. 43 – O Poder Executivo Municipal passará a cobrar o IPTU sobre as áreas da Zona de Expansão Urbana sujeitas ao parcelamento compulsório;

Art. 44 – Facultará ao Poder Executivo Municipal a aplicação do IPTU progressivo sobre as áreas da Zona de Expansão Urbana sujeitas ao parcelamento compulsório;



Art. 45 – O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento;

Art. 46 – Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o caput do art. 8º do Estatuto da Cidade;

Art. 47 – O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 40 desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel;

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas;

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o valor real da indenização, conforme o disposto no § 2º do art. 8º do Estatuto da Cidade;

Art. 48 – Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas, priorizando-se as áreas estratégicas inseridas na Zona de Interesse Histórico e Cultural, o Setor Especial do Parque Capibaribe, o Setor de Proteção Ambiental e Setores de Centro Local e atendendo as exigências estabelecidas no caput do art. 33 do Estatuto da Cidade;

Parágrafo Único – Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental;

Art. 49 – O Poder Público municipal promoverá audiências públicas sempre que forem definidas ou delimitadas áreas para a aplicação dos instrumentos de que trata este capítulo, bem como nos casos de alteração desta Lei;

Capítulo IV

Disposições transitórias e finais

Art. 50 – O Executivo terá um prazo de um ano para realizar os levantamentos necessários e delimitar com precisão as Zonas Urbanas, conforme o Art. 7º desta lei, e Zonas e Setores específicos, como disposto no artigo 9º desta lei,



com registro em documentos cartográficos apropriados e descrição narrativa de limites.

Art. 51 – O Executivo terá um prazo de 18 meses para apresentar projetos de Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Edificações.

Art. 52 – O Executivo apresentará, no prazo de seis meses, projeto de lei para criação de Comissão Mista do Plano Diretor, composta paritariamente por representantes das organizações da sociedade e da administração municipal, responsável pelo monitoramento da implementação do Plano Diretor e da aplicação das normas de uso e ocupação do solo, com poderes para:

- I – Fiscalizar e acompanhar a implementação do Plano Diretor e de seus instrumentos;
- II – Dirimir dúvidas e deliberar sobre casos omissos;
- III – Convocar audiências públicas;
- IV – Definir mecanismos de incentivo para usos especiais com prazo máximo de 6 (seis) meses após a criação da comissão.

Paudalho, 11 de outubro de 2006.


JOSÉ PEREIRA DE ARAÚJO
Prefeito