

LEI Nº 2.869/2021

**EMENTA: RECONHECE O
POLOCOMERCIAL DE SÃO LOURENÇO DA
MATA, DISCIPLINA AS NOVAS
CONSTRUÇÕES NO PERÍMETRO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito de São Lourenço da Mata, no uso das atribuições que lhes são conferidas pelo Art. 60, XII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores do Município aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º Fica reconhecido como Polo Comercial de São Lourenço da Mata os espaços urbanos ao longo das vias de entrada principal do município, compreendido entorno das Avenidas Dr Francisco Correa e Dr Pedro Augusto Correa de Araújo.

Art. 2º O reconhecimento da área do Polo Comercial de São Lourenço da Mata tem por objetivo:

- I – desenvolver, sob bases sustentáveis, as atividades comerciais;
- II – promover transformações estruturais de caráter urbanístico, econômico e ambiental, por meio do estabelecimento de regime urbanístico diferenciado, consubstanciado na adoção de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo;
- III – mitigar impactos ambientais e viários.

Art. 3º O Polo Comercial de São Lourenço da Mata terá seus limites e confrontações, conforme descrito e delimitado no ANEXO I desta Lei.

Art. 4º Para que seja dado tratamento urbanístico ao Polo Comercial de São Lourenço da Mata será autorizado ao órgão municipal de planejamento a regularização de novas edificações por meio dos parâmetros aqui estabelecidos a partir da data de publicação desta Lei, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§1º. Entende-se por nova edificação, aquela em que a área objeto de regularização ainda não foi executada ou esteja em construção na data referida no "caput" deste artigo.

§2º. A Prefeitura poderá exigir adequação na obra para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso, caso contrário, não será regularizada.

§3º. A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou a serviço de materiais perigosos só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.





§4º. Para a adequação das obras referidas no §2º do presente artigo será concedido prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período.

Art. 5º. Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo, ressalvada a hipótese de alteração posterior do zoneamento.

Art. 6º. Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

I - Estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II- Situadas nas áreas de proteção ambiental;

III - Situadas em área de proteção dos mananciais;

IV - Situadas nas áreas de risco;

V - Situados em áreas definidas por lei como não edificante;

VI - Estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, ferrovias e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei.

Art. 7º. A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação.

§1º - O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§ 2º - Em caso de edificação residencial, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel.

Art. 8º. A regularização não implicará no reconhecimento de direitos sobre propriedade.

Art. 9º. As novas edificações ao longo do Polo Comercial do Município podem ser regularizadas, desde que comprovada a quitação da contrapartida financeira e atendidos os requisitos abaixo listados:

§ 1º - Os índices urbanísticos referentes ao Lote Mínimo e à Testada devem ser observados conforme o previsto no Plano Diretor municipal, em relação aos demais

parâmetros urbanísticos será possível aplicar as disposições contidas no ANEXO II desta Lei;

§ 2º - É permitida a redução nas dimensões dos vãos de iluminação e ventilação ou mesmo sua supressão desde que sejam resguardadas as condições mínimas de salubridade e, mantido o mínimo de 0,40 m² nas aberturas de banheiros ou exaustão mecânica.

§ 3º - As novas edificações não estarão dispensadas das exigências estabelecidas na Lei 1749/89 no que se refere ao dimensionamento dos reservatórios de água e ao depósito de lixo.

§ 4º - As edificações destinadas ao uso não habitacional deverão ter área administrativa mínima, de acordo com a Lei 1749/89 e essa área poderá ser utilizada no dimensionamento das instalações sanitárias.

§ 5º - As novas edificações devem observar as diretrizes de acessibilidade, tanto no acesso ao prédio quanto no seu interior.

§ 6º - A regularização das edificações está condicionada à apresentação de documentos exigidos pelo setor de planejamento, além daqueles abaixo listados:

I - Requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras;

II - Documento de RG e CPF do proprietário / requerente;

III - Procuração em favor do requerente para os casos do solicitante não ser o proprietário;

IV - Contrato de locação com firmas reconhecidas, se for o caso;

V - Contrato Social se o solicitante for CNPJ;

VI - 3 (três) jogos de plantas compostos de situação e locação, planta baixa, cortes e fachadas;

VII - 01 (um) jogo de plantas composto de situação e locação, planta baixa, cortes e fachadas em meio digital;

VIII - Documento que comprove a legalidade da construção anterior existente, para os casos de regularização de reforma;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT, do CREA/CAU;

X - Cadastro de Inscrição Mercantil (CIM) neste Município do autônomo responsável pelo projeto (Engenheiro ou Arquiteto);

XI - CND Municipal;

XII - Cópia de documento atualizado que comprove propriedade do imóvel;

XIII – Comprovante de Aprovação dos demais Órgãos, quando necessário;

XIV - Comprovante de pagamento das taxas de Aprovação, Alvará de Construção, Habite-se ou Aceite-se, conforme Código Tributário do Município e Contrapartida financeira.

Art. 10º Quando a regularização for pleiteada por espólio ou por qualquer um dos herdeiros em decorrência de herança. Deve-se acrescentar à documentação:

I - Requerimento preenchido e assinado pelo inventariante ou por herdeiro quando inventário já findo;

II - Cópia do formal de partilha, na hipótese de findo o inventário;

III - Cópia do documento de nomeação do inventariante expedido judicialmente, ou, de Escritura de Inventário.

Art. 11º Para análise e regularização da nova construção, os projetos e documentos deverão ser verificados e assinados por equipe técnica de servidores.

Art. 12º As correções necessárias no projeto serão informadas ao Responsável Técnico (Arquiteto ou Engenheiro registrado no conselho responsável pela categoria);

Art. 13º Uma vez realizadas as correções necessárias, o requerente deverá fornecer 03 (três) cópias do Projeto Arquitetônico definitivo, devidamente assinado pelo proprietário e pelo Responsável Técnico.

Art. 14º A contrapartida financeira que viabilizará a concessão da outorga para regularização de que trata esta Lei, será calculada utilizando a seguinte fórmula:

$$\text{Valor da Contrapartida} = \{(A+B+C) \times VV \times 2\%\} \times P$$

Onde:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios

B = Área edificada superior ao Índice de Aproveitamento

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação

VV = Valor Venal por metro quadrado

P = Peso atribuído conforme disposto no Artigo 15 desta lei.

Art. 15º. Serão atribuídos pesos diferentes no valor da contrapartida financeira, na aplicação da fórmula, quando a construção for residencial e comercial:

I – residencial de até 70 metros², P = 1;

II – residencial acima de 71m², P=1,25;

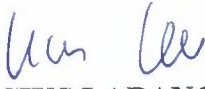
III – comercial até 70m², P=1,5;

IV – comercial acima de 71m², P=2

Art. 16º. Ao fim do processo de regularização, será emitido o Certificado de Habite-se ou Aceite-se, e enviado, junto com os projetos de regularização de construção carimbados, ao cadastro imobiliário municipal para a efetivação da atualização dos dados cadastrais do imóvel. O requerente fará a retirada dos documentos no atendimento mediante apresentação do protocolo de entrada do processo.

Art. 17º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Lourenço da Mata/PE, 27 de Outubro de 2021.


VINÍCIUS LABANCA
-Prefeito-


Marcelo Lannes
OAB/PE 2014-A
Proc. Geral do Município