



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

Casa Antonio Amaro Bezerra

LEI COMPLEMENTAR nº 1.188/2022.

Alterar o Plano Diretor e Estabelecer a possibilidade de análise especial para aprovação conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda e financiados por instituições oficiais de crédito.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA DECRETA:

Art. 1º. - Esta lei tem por objetivo o estabelecimento de regramento específico para a aprovação de conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda, como flexibilização às regras de zoneamento, parâmetros arquitetônicos e urbanísticos indicadas nas legislações vigentes.

Art. 2º. – Podem se submeter à “análise especial”, nos termos desta lei, os conjuntos habitacionais que atenderem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Comprovação do público a que se destina o conjunto habitacional proposto, devendo ser destinado preferencialmente a pessoas com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos vigentes;
- b) Enquadramento no PCVA – Programa Casa Verde e Amarela, do Governo Federal, ou programa similar em vigor, comprovado através de declaração emitida pela entidade gestora do programa;

§ 1º. – Para os fins desta lei, por conjunto habitacional se entende o agrupamento de edificações uni ou pluridomiciliares existentes em condomínios horizontais ou verticais, bem como em loteamentos abertos, localizados num mesmo terreno ou em imóveis contíguos, obedecendo a projetos padronizados, cujas unidades só serão disponibilizadas para ocupação pelos seus adquirentes quando a infraestrutura urbana e social previamente aprovada e licenciada estiver, por etapas ou de forma global, instalada no entorno da respectiva unidade, observados os demais requisitos previstas nesta Lei.

§ 2º. – Será permitida a destinação de até 15% (quinze) por cento da área privativa do referido conjunto habitacional para a destinação as pessoas com renda familiar mensal superior a 3 (três) salários-mínimos vigentes para edificação de unidades residenciais ou ao comércio/serviço, sem que isso implique no não enquadramento do disposto neste artigo.



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

Casa Antonio Amaro Bezerra

§ 3º. – Será permitida a destinação de até 3% (três) por cento da área da gleba para a edificação de unidades de uso misto ou ao comércio/serviço, sem que isso implique no não enquadramento do disposto neste artigo.

Art. 3º. – O projeto submetido a “análise especial”, nos termos desta lei, deverá atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

I. Para a Infraestrutura Urbana:

- a) Viabilidade de abastecimento de água emitida pela concessionária do serviço público;
- b) Viabilidade de esgotamento sanitário domiciliar emitida pela concessionária do serviço público;
- c) Projeto de sistema de drenagem de águas pluviais de todo o sistema viário proposto, articulando-os às redes existentes nas vizinhanças e à microbacia onde estiver inserido o imóvel;
- d) Projeto de rede elétrica pública, privada e domiciliar aprovada pela concessionária dos serviços;
- e) Projeto de pavimentação do sistema viário, incluindo os passeios públicos e áreas de lazer, incorporando as normas de acessibilidade vigentes;
- f) Nos condomínios ou prédios multifamiliares, estabelecer local comum apropriado à guarda temporária de resíduos sólidos para a coleta domiciliar executada pelo Poder Público.

II. Para a Infraestrutura Social:

- a) Disponibilizar 10% (dez por cento) da área da gleba destinada às áreas verdes. Serão consideradas como áreas verdes as áreas de preservação permanente (APP) e as faixas non aedificandi;
- b) Reservar 5% (cinco por cento) da área da gleba para a instalação de equipamentos comunitários;
- c) Reservar 20% (vinte por cento) da área da gleba para o sistema viário (vias de circulação). Em caso de não atingimento do percentual de 20%, a diferença poderá ser compensada em área verde ou equipamento comunitário.

III. Parâmetros Urbanísticos

a) Constituem parâmetros gerais para quaisquer modalidades de empreendimento:

1. Taxa de ocupação = 50%;
2. Taxa de solo natural = 20%;
3. Gabarito Máximo = 12 pavimentos;



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

Casa Antonio Amaro Bezerra

4. Recuo mínimo frontal = 5,00 m, recuo mínimo lateral = 1,50 m e recuo mínimo de fundos = 1,50 m. Nos lotes de esquina o afastamento de uma das divisas que margeiam as vias deverá ser considerado igual a duas vezes o afastamento lateral mínimo (3,00 metros).

4.1 As edificações com até 4 (quatro) pavimentos poderão colar em até 2 (duas) das divisas laterais e de fundos obedecendo às seguintes condições:

I – quando colarem em duas divisas laterais deverá manter o afastamento mínimo de 3,00 metros da divisa de fundos;

II – quando colarem em uma divisa lateral e uma divisa de fundos deverão manter um afastamento mínimo de 1,50 metros da outra divisa lateral;

III – quando colar em apenas uma divisa lateral, deverão manter o afastamento mínimo de 1,50 metros da outra divisa lateral e o afastamento de no mínimo 1,50 metros da divisa de fundos.

4.2 As edificações com 4 ou mais pavimentos deverão obedecer às seguintes fórmulas de recuo: recuo frontal = $5,00 + 0,25 (n - 4)$ e recuo lateral e de fundos = $1,50 + 0,25 (n - 4)$, onde n é o número de pavimentos.

5. Coeficiente de Aproveitamento = 2,0;

6. Área mínima superficial de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para o lote destinado à edificação de 01 (uma) habitação unifamiliar isolada, com testada mínima de 5,00 m (cinco metros) e os lotes de esquina deverão ter o afastamento lateral mínimo acrescido à testada, resultando em uma testada mínima de 8,00 metros;

7. O comprimento máximo da quadra deverá ser de até 250,00 m (duzentos e cinquenta metros);

8. Os afastamentos entre blocos de apartamentos deverão obedecer às seguintes situações, sempre considerando como referência a edificação com maior número de pavimentos:

I - Quando as faces dos blocos tiverem aberturas, o afastamento entre os blocos será igual a 2 (duas) vezes o recuo lateral calculado;

II - Quando as faces dos blocos tiverem apenas abertura em uma delas, apresentando-se a outra face cega, o afastamento entre os blocos deverá ser igual a 1 vez (uma vez) o recuo lateral calculado;

III - Quando as faces dos blocos forem cegas, o afastamento entre blocos poderá ser nulo;

9. Qualquer empreendimento só poderá ser instalado a uma distância máxima, medida como raio de ação, de 3,00 km (três quilômetros) do Zoneamento Urbano estabelecido na legislação vigente, bem como da infraestrutura urbana e social instalada;



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

Casa Antonio Amaro Bezerra

10. Os parâmetros urbanísticos gerais definidos nesta lei serão adotados pelos conjuntos habitacionais que pretendem ser aprovados no município, independente da zona na qual o imóvel estiver inserido, desde que sejam atendidos os critérios definidos no Art. 2º desta lei.

b) São parâmetros específicos para condomínios horizontais ou verticais:

1. Controle de entrada de veículos e pedestres, separados por fluxos, sendo o empreendimento isolado com cerca ou muro externo;

2. Reserva de área para equipamento comunitário fora do seu perímetro, exce-tuando-se os empreendimentos de pequeno porte constando de até 50 (cinquenta) unidades ou com áreas de terreno inferior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadra-dos);

3. Local reservado para guarda temporária de resíduos sólidos no alinhamento externo, com fácil acesso através do sistema viário existente;

c) São parâmetros específicos para loteamentos abertos:

1. Sistema viário articulado à malha viária pré-existente, sendo as vias princi-pais com 10,00 m (dez metros) de largura e as secundárias com 8,00 m (oito me-tros), ruas sem saída providas de retornos com raio de 7,50 m (sete metros e cin-quenta centímetros) e passeios com largura mínima de 1,20 (um metro e vinte cen-tímetros), em pelo menos um lado das ruas no caso das vias locais;

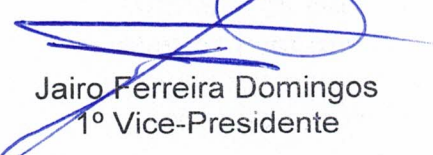
2. Reserva de áreas para lazer e equipamentos comunitários, atendendo aos percentuais definidos por Lei, dispostos de forma a ser utilizado tanto pela popula-ção do próprio conjunto habitacional, quando pela população da circunvizinhança.

3. Será permitido o parcelamento total do solo para fins urbanos, independente do tamanho da área, quando a gleba a ser parcelada estiver total ou parcialmente inserida em área urbanizável.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposi-ções em contrário.

Sala das Sessões, 10 de Março de 2022.


Cícero Zeferino de Andrade
Presidente


Jairo Ferreira Domingos
1º Vice-Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE ABREU E LIMA

Casa Antonio Amaro Bezerra

Continuação da lei Municipal nº 1.188/2022.

Maria do Carmo Galdino de Freitas Santos

Maria do Carmo Galdino de Freitas Santos

2º Vice-Presidente

Rubens Rodrigues da Silva Júnior

Rubens Rodrigues da Silva Júnior

1º Secretário

Murilo Vieira dos Santos Júnior

Murilo Vieira dos Santos Júnior

2º Secretário