



Guararapes e com a rua que liga essa à praça dos Guararapes, limitando-se ao norte e nordeste com as Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, sendo contornada a oeste, sul e leste pela Zona de Restrição Rigorosa – ZRR, englobando as ruas da Cacimba, Monte Sinai e toda a malha de vias e travessas do Outeiro do Livramento;

- II- ZAR do Porto de Pedras e Cavoco, onde à declividade do terreno soma-se o problema das áreas inundáveis pelo rio Sirinhaém, limitando-se ao norte com a Zona Especial do Parque Municipal de Sirinhaém – ZEPMS, e com o Perímetro Urbano da Sede Municipal, ao leste com a rua Gaspar Drumond, onde se divisa com uma ZUM 1, ao sul com a Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2, e ao oeste com a Área Especial de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC, do Convento São Francisco e com a Zona Especial da Terra Prometida – ZATP, abrangendo o lado da rua Dona Maria de Souza que se opõe ao morro do Convento de São Francisco.

§ 1º - Os novos parcelamentos e edificações ficam congelados nas ZAR, até que as condições de habitabilidade e de ocupação previstas nesta Lei sejam cumpridas, conforme Artigo 57 desta Lei.

§ 2º - Observadas as condições de habitabilidade e de ocupação previstas nesta Lei, os parâmetros urbanísticos das ZAR serão aqueles definidos nesta Lei, no Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos.

Artigo 136.º - As Zonas Especiais da Sede Municipal são as seguintes:

- I- Zona Especial da Usina Trapiche – ZEUT;
- II- Zona Especial da Terra Prometida – ZETP;
- III- Zona Especial do Parque Municipal de Sirinhaém – ZEPMS.

ZONAS ESPECIAIS

Artigo 137.º - A Zona Especial da Usina Trapiche abrange as Áreas Urbanas da Sede Municipal localizadas na margem esquerda do rio Sirinhaém, à exceção das áreas abrangidas pela Zona de Proteção Ambiental do Açude do Engenho Rosário, conforme descrito no Artigo 130 desta Lei.

§ 1º - A Zona Especial da Usina Trapiche abriga as áreas da usina destinadas ao uso industrial, ao uso agrícola, entre o rio Sirinhaém e a Usina, ao uso econômico e ao uso residencial dos trabalhadores da Usina.

§ 2º - O uso residencial entre a Usina Trapiche e o rio Sirinhaém fica condicionado à realização de obras de aterro que reduzam o risco de alagamento daquela área.

§ 3º - O uso econômico e institucional dessa área fica liberado, observadas as demais disposições legais.



§ 4º - As áreas de uso agrícola localizadas nesta Zona Especial poderão estar isentas da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

§ 5º - Os projetos de uso e ocupação do solo desta Zona Especial deverão, a princípio, obedecer aos parâmetros estabelecidos para a Zona de Uso Misto1 – ZUM 1, podendo ser redefinidos pela Prefeitura Municipal, com anuência do Conselho Municipal de Política Urbana ou da Câmara Técnica de Política Urbana do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Sirinhaém – CODEMUS.

Artigo 138.º - A Zona Especial da Terra Prometida abrange a parcela da área do Convento São Francisco não incluída naquela AEIPC.

§ 1º - O uso do solo nesta Zona Especial limita-se à produção agrícola e aquícola de interesse social e aos usos institucionais voltados para a saúde, a cultura, a educação, as atividades religiosas e a assistência social às populações envolvidas nos projetos ali presentes.

§ 2º - As edificações localizadas nesta Zona Especial poderão cobrir, no máximo, 5% (cinco por cento) da área por ela abrangida, limitado o gabarito a 2 (dois) andares ou 8 (oito) metros.

§ 3º - Em decorrência do perfil de uso do solo e de seu interesse social, a legislação municipal deverá estabelecer a isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, para as áreas dessa Zona Especial.

Artigo 139.º - A Zona Especial do Parque Municipal de Sirinhaém corresponde às áreas limitadas pelo talvegue dos fundos de quintais do Porto de Pedra até os limites do Perímetro Urbano da Sede Municipal no rio Sirinhaém e nos canais localizadas na porção leste.

Parágrafo Único: Esta Zona Especial destina-se à implantação de um Parque Municipal, o qual deverá abrigar instalações e equipamentos esportivos e de recreação e lazer, em áreas sujeitas a inundações periódicas/temporárias, numa área já utilizada para esse fim pela população.

Seção II - Da Divisão das Zonas nas Áreas Urbanas do Distrito de Barra do Sirinhaém

Artigo 140.º – As zonas referidas neste capítulo são aquelas apresentadas e caracterizadas no Título II, Do Zoneamento das Áreas Urbanas de Sirinhaém, desta Lei, e estão delimitadas no Anexo V - Planta 4 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano no Distrito de Barra do Sirinhaém.



Artigo 141.º - As Áreas Urbanas do Distrito de Barra do Sirinhaém contarão com as seguintes zonas:

- I- Zonas de Uso Misto – ZUM
- II- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
- III- Zona de Expansão Urbana – ZEU
- IV- Zonas de Proteção Ambiental – ZPA
- V- Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC
- VI- Zona de Restrição – ZR
- VII- Zona Hoteleira – ZH
- VIII- Setor Especial de Esportes, Lazer e Turismo – SELET

**ZONAS
DE
BARRA
DO
SIRI-
NHAÉM**

Artigo 142.º - As Zonas de Uso Misto – ZUM, do Distrito de Barra do Sirinhaém dividem-se em Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, e Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2.

**ZONAS DE
USO MISTO**

Artigo 143.º - As Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, compreendem as seguintes áreas:

**ZONAS DE
USO
MISTO 1**

- I- uma primeira, na extremidade norte de Barra de Sirinhaém, correspondente à mancha urbana atualmente ocupada, desenvolvendo-se dos dois lados da Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2, que fica ao longo da rua Antônio Ribeiro, limitando-se ao norte e ao leste com o Oceano Atlântico, ao leste com o bairro do Casado e com a Zona Especial de Interesse Social, e ao sul com a Zona de Uso Misto 1 com Adensamento Restrito – ZUM 1/AR, numa perpendicular à rua Antônio Ribeiro na altura do trevo entre esta e a PE-61, incluindo ainda, na porção sudoeste, áreas contornadas pela Zona de Proteção Ambiental dos Mangues – ZPA 1, próximo à PE-61, limitadas ao sul pelo prolongamento da ZUM 2 que se desenvolve ao longo dessa rodovia;
- II- uma outra área, contígua à primeira na sua extremidade norte, se desenvolve ao longo e a oeste da Via Litorânea de Guadalupe, sendo dividida, na sua extremidade sul, por um trecho de ZUM 2 que se desenvolve ao longo daquela via, limitando-se ao norte e noroeste com os mangues do rio Lemenho (ZPA 1), com a Zona de Proteção Ambiental das Reservas Florestais – ZPA 2, que contorna o extremo sul dessa ZUM 1, que limita-se ao sul, no trecho ao leste da Via Litorânea de Guadalupe, com a Zona Hoteleira – ZH.

Parágrafo Único: A ZUM 1 que compreende a faixa entre a Via Litorânea de Guadalupe e o Oceano Atlântico, partindo, no extremo norte, da perpendicular à rua Antônio Vieira, a partir do trevo entre essa rua e a PE-61, até o seu limite sul com a ZH, na altura do início da reserva florestal localizada entre aquela via e o trevo de acesso à praia de Guadalupe, englobando a via de acesso à praia de Gamela, corresponde a uma Zona



de Uso Misto 1 com Adensamento Restrito – ZUM 1/AR.

Artigo 144.º - As Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2, localizam-se ao longo das ruas Antônio Ribeiro e São Francisco, ao longo do trecho da PE-61 incluída no Perímetro Urbano de Barra do Sirinhaém, limitando-se ao sul com a Zona de Expansão Urbana – ZEU, e numa faixa de aproximadamente 1,3 km (hum quilômetro e trezentos metros) ao longo da Via Litorânea de Guadalupe, a partir do trevo do acesso à Praia de Gamela até o início do trecho de reserva florestal existente no trevo do acesso à Praia de Guadalupe.

**ZONAS DE
USO
MISTO 2**

Parágrafo Único: Estão enquadradas nas ZUM 2 apenas as edificações cujas fachadas principais encontram-se nas ruas e via citadas no caput deste Artigo.

Artigo 145.º - A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, do Distrito de Barra do Sirinhaém abrange as áreas parceláveis e edificantes situadas a oeste da rua Antônio Ribeiro, num trecho afastado em 200 (duzentos) metros dessa via e limitado ao norte, ao oeste e ao sul pela Zona de Proteção Ambiental dos Mangues, que abrange o manguezal do rio Arrumador, limitando-se ao leste com uma Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1.

**ZONA
ESPECIAL
DE
INTERESSE
SOCIAL**

Artigo 146.º - A Zona de Expansão Urbana – ZEU, do Distrito de Barra do Sirinhaém abrange as áreas parceláveis e edificantes situadas a oeste da Via Litorânea de Guadalupe e ao sul da Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2, localizada ao longo da Via de Penetração Norte – PE-61, limitando-se ao sul com a Zona de Proteção Ambiental dos Mangues, que abrange o manguezal do rio Lemenho, e a oeste com o rio dos Passos e seus manguezais.

**ZONA DE
EXPANSÃO
URBANA**

Parágrafo Único: O estoque das áreas ainda não parceladas localizadas na ZEU de Barra do Sirinhaém será mantido como tal, até que as demais áreas já parceladas do Perímetro Urbano de Barra do Sirinhaém apresentem uma ocupação superior a 40% (quarenta por cento).

Artigo 147.º - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, do Distrito de Barra do Sirinhaém são as seguintes:

- I- Zona de Proteção Ambiental dos Mangues – ZPA 1;
- II- Zona de Proteção Ambiental das Reservas Florestais – ZPA 2.

**ZONAS DE
PROTEÇÃO
AMBIENTAL**

§ 1º - Para efeitos desta Lei, todas as ZPA do Distrito de Barra do Sirinhaém são de Preservação Rigorosa – ZPA/PR.

§ 2º - As áreas abrangidas pela ZPA deverão receber isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, observada a sua adequada conservação.



Art. 151
 § 1º
 Párg 39
 PL
 ÁREAS
 CONGELADAS
 Novos parcelamentos
 edificações

Art. 151 - Zonas de Restrição
 áreas ocupadas pelo
 - casado
 • limitadas ao N do Sirinhaém
 • ao oeste e
 • ao sul pelos manguezais
 • leste pela Zona mista - ZUM 1

§ 3º - As atividades econômicas de interesse ZPA, tais como catação de mariscos, apanha tradicionalmente desenvolvidas pela população sua manutenção, desde que não se caracterizem meio ambiente e que contribuam para a sua conservação.

Artigo 148.º - O Distrito de Barra do Sirinhaém possui uma Área Especial de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural - AEIPC, correspondente à casa de azulejos, localizada na praia de Barra do Sirinhaém, identificada no Diagnóstico Situacional do Plano Diretor.

ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Parágrafo Único: A edificação citada no caput deste Artigo deve receber isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, observada a adequada conservação da edificação.

Artigo 149.º - As Zonas de Restrição - ZR, do Distrito de Barra do Sirinhaém dividem-se em Zonas de Restrição Rigorosa - ZRR, e Zonas de Adensamento Restrito - ZAR.

ZONAS DE RESTRIÇÃO

Artigo 150.º - As Zonas de Restrição Rigorosa - ZRR, do Distrito de Barra do Sirinhaém correspondem às áreas não edificantes e/ou não parceláveis, conforme apontadas no Parágrafo 2.º do Artigo 55 desta Lei, sem prejuízo de outras apontadas como não edificantes, como as faixas de preservação citadas no Parágrafo 1.º daquele Artigo.

ZONAS DE RESTRIÇÃO RIGOROSA

Parágrafo Único: As ZRR deverão receber isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, observado o cumprimento rigoroso dessas restrições.

Artigo 151.º - As Zonas de Adensamento Restrito - ZAR, abrangem as áreas ocupadas pelo Casado, limitadas ao norte pelo rio Sirinhaém, ao oeste e ao sul pelos seus manguezais, e ao leste pela Zona de Uso Misto 1 - ZUM 1.

ZONAS DE ADENSAMENTO RESTRITO

§ 1º - Os novos parcelamentos e edificações ficam congelados nas ZAR, até que as condições de habitabilidade e de ocupação previstas nesta Lei sejam cumpridas, conforme Artigo 57 desta Lei.

§ 2º - Observadas as condições de habitabilidade e de ocupação previstas nesta Lei, os parâmetros urbanísticos das ZAR serão equivalentes àqueles adotados para a Zona de Uso Misto 1 com Adensamento Restrito - ZUM 1/AR.

§ 3º - O Casado deve ser objeto de uma intervenção da Prefeitura Municipal, a ser implantada no prazo máximo de 2 (dois) anos após a aprovação dessa Lei, orientada para a urbanização e o tratamento



urbanístico da área, inclusive com o reassentamento das famílias e atividades atualmente ocupantes da Zona de Restrição Rigorosa – ZRR, de Barra do Sirinhaém.

Artigo 152.º - A Zona Hoteleira – ZH, abrange o Setor Hoteleiro 1 do Centro Turístico de Guadalupe, correspondendo a cerca de 175 ha., englobando toda a Ponta de Guadalupe, na porção sudeste da Via Litorânea de Guadalupe, limitando-se, ao leste, com o Oceano Atlântico, ao norte, com o início da Zona de Uso Misto 1 com Adensamento Restrito – ZUM 1/AR, que coincide com o limite norte da reserva florestal existente entre aquela via e o trevo de acesso à praia de Guadalupe, ao sul, com o rio Formoso, e ao oeste, com a Zona de Proteção Ambiental dos Mangues – ZPA 1, englobando a via de acesso à praia de Guadalupe.

**ZONA
HOTELEIRA**

Artigo 153.º - O Setor Especial de Esporte, Lazer e Turismo – SELET, abrange o Setor de Esporte e Lazer 1 do Centro Turístico de Guadalupe, correspondendo a cerca de 95 ha., abrangendo uma área que envolve o trecho final da Via Litorânea de Guadalupe, em sua extremidade sul, após o trevo do acesso à Praia de Guadalupe, limitando-se com as Zona de Proteção Ambiental dos Mangues a noroeste, oeste, sul, sudeste e leste, e com a Zona de Proteção Ambiental das Reservas Florestais – ZPA 2, ao norte-noroeste, estando a Zona Hoteleira – ZH, a leste deste setor.

**SETOR
ESPECIAL
DE
ESPORTE
LAZER E
TURISMO**

Seção III – Da Divisão Das Zonas nas Áreas Urbanas do Distrito de Santo Amaro

Artigo 154.º – As zonas referidas neste capítulo são aquelas apresentadas e caracterizadas no Título II, Do Zoneamento das Áreas Urbanas de Sirinhaém, desta Lei.

Artigo 155.º - As Áreas Urbanas do Distrito de Santo Amaro abrangem as seguintes zonas:

- I- Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU
- II- Zona de Indústria e Comércio – ZIC

**ZONAS
DE
SANTO
AMARO**

Artigo 156.º - A Zona de Indústria e Comércio – ZIC, do Distrito de Santo Amaro, localiza-se na área urbana conforme a Lei de Perímetro Urbano de Sirinhaém, e situa-se numa porção periférica às áreas de ocupação residencial, a sudeste da Escola Municipal Santo Amaro, compreendendo uma área de cerca de 14 (quatorze) ha.

Artigo 157.º - As demais Áreas Urbanas do Distrito de Santo Amaro compõem a Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU.

Seção IV - Da Zona de Desenvolvimento Urbano do Distrito de Ibiratinga

Artigo 158.º – Toda a Área Urbana do Distrito de Ibiratinga compreende

**ZONA
DE
IBIRA-
TINGA**



uma Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU.

CAPÍTULO IV DO ASSENTAMENTO

Artigo 159.º – O assentamento é estabelecido em função da categoria de uso e condiciona a edificação aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Gabarito Máximo – GAB;
- II. Coeficiente de Utilização do Terreno – CUT;
- III. Taxa de Ocupação – TO;
- IV. Taxa de Solo Natural – TSN;
- V. Afastamentos mínimos frontal, laterais e de fundos;
- VI. Área mínima do lote;
- VII. Testada ou frente mínima do lote;
- VIII. Vagas mínimas de estacionamento.

**PARÂ-
METROS
URBA-
NÍSTICOS**

§ 1º - Os parâmetros urbanísticos se somam às demais condições relativas ao uso e à ocupação dos imóveis, inclusive no que diz respeito às restrições mencionadas no Artigo 55 desta Lei.

§ 2º - Para os efeitos desta Lei entende-se por:

- a) Gabarito Máximo – GAB: número máximo de pavimentos admitidos para a(s) edificação(ões) e a respectiva correspondência em termos de altura, medida em metros, sendo 2 (dois) pavimentos ou até 8(oito) metros, 3 (três) pavimentos ou até 11 (onze) metros, e 4 (quatro) pavimentos ou até 14 (quatorze) metros, sendo que:
 - i. a altura máxima de cada bloco edificado será contada da cota do terreno natural no local onde a edificação será implantada até o último elemento construtivo da edificação, e visa, sobretudo nas faixas litorâneas, manter a paisagem natural dos coqueirais;
 - ii. em caso de terreno acidentado, a altura máxima das edificações será contada no nível médio, entre aqueles níveis em que a edificação encontra o solo;
- b) Coeficiente de Utilização do Terreno – CUT: índice máximo para a relação entre a área total da construção – ATC, e a área do lote – AL, ($CUT=ATC/AL$);
- c) Taxa de Ocupação – TO: taxa máxima, expressa em percentual, para a relação entre a área das projeções da construção no terreno – APC, e a área do lote – AL, ($TO=APC/AL \times 100$);
- d) Taxa de Solo Natural – TSN: percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais ou tratada com vegetação, dada pela relação entre a área com cobertura natural – ACN, e a área do lote – AL,



(TSN=ACN/AL X 100);

- e) Afastamentos mínimos: distâncias mínimas entre a construção e as divisões laterais (afastamentos laterais), de fundo (afastamento de fundos) e do alinhamento frontal do lote (afastamento frontal);
- f) Área mínima do terreno: menor área admitida para os lotes ou glebas dos novos parcelamentos;
- g) Testada ou frente mínima do terreno: a menor extensão admitida para o maior segmento do terreno, limdeiro ao logradouro público, no seu alinhamento frontal;
- h) Vagas mínimas de estacionamento: número de vagas mínimas de estacionamento por metro quadrado de construção.

Artigo 160.º - O GAB, o CUT, a TO, a TSN, os afastamentos mínimos, as áreas mínimas de lote, a testada mínima, as vagas mínimas de estacionamento e outras condições do assentamento são aqueles constantes no Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo VII – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos, em conformidade com os respectivos usos e zonas de localização, explicados e interpretados graficamente no Anexo VIII – Glossário e Interpretação Gráfica.

**ANEXOS
COM
PARÂ-
METROS
URBA-
NÍSTICOS**

§ 1º - Para efeito de cálculo do CUT, não serão computados como área total da construção as áreas cobertas destinadas a estacionamento e garagem, circulação vertical (elevadores, escadas e patamares de acesso), casa de máquina, subestação, caixa d'água e área dos pilotis, desde que obedecidos os demais parâmetros desta Lei.

§ 2º - A exigência do afastamento lateral poderá ser ressalvada para construção até a divisa, quando as laterais dos lotes apresentarem uma extensão inferior a 10 (dez) metros, ficando proibidas, neste caso, a instalação de aberturas que dêem para o terreno vizinho, naqueles segmentos edificados junto à(s) divisa(s).

§ 3º - No cálculo do CUT e da TO, não serão consideradas as áreas definidas como não edificantes por esta Lei.

Artigo 161.º - Será permitido o uso do pavimento semi-enterrado para utilização de área de serviço, desde que resguardadas as condições de iluminação e salubridade.

Parágrafo Único: No cálculo do GAB máximo será contada apenas a parte do semi-enterrado que fica acima do nível do terreno.

Artigo 162.º - O assentamento obedecerá, ainda, as seguintes condições:

- I- não será permitida a utilização do solo ou do subsolo, no afastamento frontal, para qualquer equipamento ou elemento



- construtivo;
- II- no caso de uso misto residencial multifamiliar vertical, é obrigatório o uso dos pilotis, no andar térreo, quando os pavimentos destinados ao uso residencial forem de 3 (três) pavimentos ou mais;
 - III- os pilotis poderão ser fechados em até 30% (trinta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação comum, desde que as aberturas de iluminação e ventilação atendam ao disposto no Código de Obras;
 - IV- nas edificações de uso econômico, institucional ou misto, o piso da área do afastamento frontal deverá dar continuidade ao passeio.

Artigo 163.º - De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu assentamento em um lote fica classificado em:

- I- assentamento conforme – quando se enquadra nas características do assentamento previsto para a zona;
- II- assentamento não conforme – quando não se enquadra nas características do assentamento para a zona.

TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 164.º - Este capítulo estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos e divisão da terra, em unidades independentes, com vistas à edificação em Áreas Urbanas, tendo em vista o disposto na Lei Federal N.º 6766/79, modificado pela Lei Federal N.º 9785/99.

Artigo 165.º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Áreas Urbanas do Município de Sirinhaém, conforme estabelece a Lei de Perímetro Urbano de Sirinhaém.

Artigo 166.º - O parcelamento do solo urbano por pessoa física ou jurídica, seja de natureza privada ou pública, somente poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento de lotes ou glebas, após prévia autorização do órgão municipal competente, ao que cabe aprovar os respectivos projetos, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana ou a Câmara Técnica de Política Urbana do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Sirinhaém – CODEMUS, e recebida a anuência ou licença dos órgãos estaduais competentes, especialmente da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e da Fundação do



Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de nova unidade.

Artigo 167.º - Além das restrições impostas ao parcelamento do solo pela Legislação Federal, ressalvadas as demais condições constantes na Legislação Estadual e na Legislação Urbanística Básica de Sirinhaém, não será também permitido o parcelamento para fins urbanos:

- I- nas Zonas Especiais da Terra Prometida e do Parque Municipal de Sirinhaém;
- II- nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, na Área Especial de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC, do Convento São Francisco, nas Zonas de Restrição – ZR,, na Zona Hoteleira – ZH, e no Setor Especial de Esporte, Lazer e Turismo – SELET, tal como definidos nesta Lei ou que venham a ser definidos como tal por ato do Prefeito Municipal;
- III- em terreno total ou parcialmente florestado, sem prévia manifestação, quanto ao que lhes disser respeito, das autoridades florestais.

Artigo 168.º - Caso a implantação dos loteamentos demande medidas corretivas, tal como previsto na legislação federal, essas deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal e ao Conselho Municipal de Política Urbana ou à Câmara Técnica de Política Urbana do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Sirinhaém – CODEMUS, de laudos técnicos e, quando for o caso, de atestados comprobatórios do(s) órgão(s) competente(s), no que couber.

Parágrafo Único: A aceitação do laudo técnico a que se refere o caput deste Artigo fica condicionada à vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal.



CAPÍTULO II

DO PERFIL E DAS CONDIÇÕES

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I – Dos Requisitos Urbanísticos

Artigo 169.º - A elaboração do projeto de parcelamento será precedida de exames pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Artigo 170.º - Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. obedecer aos parâmetros de área e testada mínimas dos terrenos, nos termos desta Lei;
- II. as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, atendendo às demais disposições desta Lei, relativas ao sistema viário;
- III. as redes de serviços dos projetos de loteamento deverão compatibilizar-se com as redes de serviço público já existentes ou em projeto;
- IV. onde não houver sistema de abastecimento de água público, nem projeto, fica o loteador obrigado a implantá-lo, ouvido o órgão municipal competente;
- V. onde não houver sistema de coleta e tratamento de esgoto, nem projeto, fica o loteador obrigado a implantá-lo, observadas as disposições legais sobre a matéria e o que dispõe o Plano Diretor de Sirinhaém.

**LOTEA-
MENTOS
URBANOS**

Artigo 171.º - A área total a ser doada à Prefeitura Municipal, composta pela área destinada a equipamentos públicos e pelas vias de circulação, deverá somar um percentual nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba parcelada.

§ 1º - As áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, saúde, cultura e lazer, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

- a) deverão totalizar uma área igual a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do terreno, necessariamente dentro da área edificante;
- b) não deverão ficar encravadas entre lotes, nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas;
- c) deverão estar situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos do Município.

§ 2º - O Poder Público poderá recusar as áreas indicadas no projeto, indicando, neste caso, outras áreas.

§ 3º - A Prefeitura Municipal poderá exigir ainda, nos parcelamentos, a reserva de faixa não edificante destinada à implantação de equipamentos



350%

urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, e coletores de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 4º - As áreas não edificantes não poderão ser incluídas no mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) destinado ao Poder I

Artigo 172.º - As áreas mínimas e as respectivas testadas de novos parcelamentos das diferentes zonas e setores definidos encontram-se no Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo I – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos.

§ 1º - Na Zona de Uso Misto 1 com Adensamento Restrito – ZUM 1/AR, de Barra do Sirinhaém, os novos loteamentos devem observar a faixa de preservação litorânea de 33 (trinta e três) metros, a partir da linha da preamar máxima atual.

§ 2º - Os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para via ou logradouro público.

Artigo 173.º - Nos parcelamentos em áreas costeiras, será considerada não parcelável e não edificante uma faixa de 33 (trinta e três) metros de largura, em toda a extensão das praias, dos costões rochosos, bancos de areia, falésias e dos manguezais, contados a partir da linha de preamar máxima atual.

§ 1º - Nessas faixas, não serão permitidos muros, cercas ou quaisquer edificações, exceto as seguintes edificações de caráter excepcional:

- I. marinas;
- II. píeres, cais, pontes e atracadouros;
- III. rampas para barcos;
- IV. estaleiros;
- V. banheiros públicos;
- VI. equipamentos de socorro e emergência;
- VII. quiosques;
- VIII. quaisquer equipamentos urbanos públicos de infra-estrutura básica e lazer (mobiliário urbano, ciclovias, calçadas, etc.).

§ 2º - Na Zona Hoteleira – ZH, do Distrito de Barra do Sirinhaém, a faixa de preservação litorânea será de 75 (setenta e cinco) metros, contados a partir da linha de preamar máxima atual.

§ 3º - As edificações de que trata este Artigo deverão seguir as demais normas relativas ao meio ambiente, ao uso do solo e ao Código de Obras.

§ 4º - As edificações de que trata este Artigo deverão ser objeto de apreciação dos Conselhos Municipais de Política Urbana e de Defesa do Meio Ambiente ou as Câmaras Técnicas de Política Urbana e de Defesa

**E
TESTADA
MÍNIMA
PARA
AS
DIVERSAS
ZONAS**



do Meio
Sirinhaém

§ 5º - São
edificantes

§ 6º - São
excetuand
ouvidos o:
Ambiente

Meio Ambiente do Conselho de Desenvolvimento Municipal de
Sirinhaém - CODEMUS.

Seção II - Do Padrão de Urbanização

Artigo 174.º - Todo parcelamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste Artigo, mediante a execução das seguintes obras:

- I- abertura de vias e colocação de meio fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento;
- II- urbanização e tratamento paisagístico do parcelamento;
- III- demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- IV- contenção de encostas, quando for o caso;
- V- sistema de esgotos em conformidade com as especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes e com os projetos, caso esses já existam;
- VI- drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;
- VII- instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, tal como poço artesiano;
- VIII- rede de abastecimento de água em todas as vias;
- IX- rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- X- iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- XI- via de acesso principal ao loteamento, articuladas e adequadas ao que dispõe esta Lei, especialmente respeitando as vias projetadas e a articulação com as vias já existentes, tal como indicado no Anexo II - Planta 1 - Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Sirinhaém, e no Anexo III - Planta 2 - Hierarquização do Sistema Viário Urbano do Distrito de Barra do Sirinhaém.

Parágrafo Único - Nos loteamentos com mais de 1.000 (mil) lotes, a Prefeitura Municipal poderá exigir ao loteador, além de execução das obras de infra-estrutura previstas no caput deste Artigo, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários. tendo em vista a dimensão da área

Seção II - de Pad
Parágrafo Único:
- nos loteamentos com
lotes, a Prefeitura pode
loteador, além de e
obras de Infra-estrutura
no caput deste Ar
tação de equipamentos
comunitários.

José 47

**PADRÃO DE
URBANI-
ZAÇÃO**



equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista a dimensão da área loteada.

Artigo 175.º - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

Artigo 176.º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de pedestres e por uma parte destinada ao tráfego de veículos, obedecendo as seguintes características, além de outras previstas nesta Lei:

- I. a parte destinada ao tráfego de pedestre será de no mínimo 1,5m (hum metro e cinquenta centímetros) de largura, com declive de 3% (três por cento) no sentido transversal e na direção da faixa de rolamento, e a parte destinada ao tráfego de veículos deverá obedecer às larguras compatíveis com a hierarquia da via, apresentada no Anexo II – Planta 1 – Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Sirinhaém, e no Anexo III – Planta 2 – Hierarquização do Sistema Viário Urbano do Distrito de Barra do Sirinhaém, e com as determinações do Título III, Capítulo II desta Lei;
- II. nos passeios, no eixo da bissetriz do ângulo formado nas esquinas, deverá ser executada rampa de acesso para pessoas portadoras de deficiência, com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, com partida ao nível do piso da faixa de rolamento.

Artigo 177.º - As vias de impasse (cul-de-sac) serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu comprimento não exceda 100 (cem) metros, devendo ser prevista uma servidão de passeio de pedestre em sua extremidade.

Parágrafo Único: O leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 20 (vinte metros).

Artigo 178.º - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

§ 1º - Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 15% (quinze por cento) nas vias de circulação, em trechos não superiores a 100 (cem) metros.

§ 2º - para as vias de circulação ou trecho de vias em que se tenham a vencer diferenças de nível correspondentes a declividades superiores a 15% (quinze por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso particular.



Artigo 179.º - A concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6 (seis) metros.

Artigo 180.º - O emplacamento de logradouros públicos, assim como a numeração de edificações, cabe ao Executivo Municipal.

Artigo 181.º - Os parcelamentos situados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, destinados especificamente à população de baixa renda, poderão apresentar padrões urbanísticos específicos, estabelecidos após estudos feitos pela Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana ou a respectiva Câmara Técnica do CODEMUS, respeitadas as condições de habitabilidade expressas nesta Lei.

Seção III – Dos Projetos de Loteamento

Artigo 182.º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá submeter sua proposta para consulta prévia à Prefeitura Municipal, assim como aos órgãos estaduais competentes, Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso, os quais se manifestarão a respeito.

**CONSULTA
PRÉVIA
DE
LOTEA-
MENTOS**

§ 1º - Na Prefeitura Municipal, a consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel, ou procurador legalmente constituído, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I. título de propriedade do imóvel;
- II. planta topográfica do imóvel, contendo:
 - a) descrição do uso predominante a que se destinará o loteamento da gleba, da qual constem a denominação, área, limites e situação, bem como número de lotes estimados e suas dimensões aproximadas;
 - b) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;
 - c) planta planialtimétrica com curvas de nível de 1 (hum) em 1 (hum) metro a 10 (dez) em 10 (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico local ou na inexistência deste, amarradas a marcos físicos irremovíveis, com indicação do Norte Magnético e do Norte Verdadeiro;
 - d) indicações de bosques, monumentos naturais e artificiais e árvore de porte existentes no terreno e tipos de vegetação;
 - e) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local;
 - f) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de circulação, das áreas livres, e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - g) indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de



circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lote.

§ 2º - O requerente indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal e estadual, o seguinte:

- I. as ruas ou estradas existentes ou em projeto, que compõem os sistemas viários urbano e do Município, relacionadas com o loteamento em questão;
- II. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- III. as faixas para escoamento de águas pluviais e as faixas não edificantes.

§ 3º - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para emitir o parecer solicitado por consulta prévia.

Artigo 183.º - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade do sistema de abastecimento de água e esgoto das áreas parceladas, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Artigo 184.º - Após o recebimento dos documentos mencionados no Artigo 182, a Prefeitura Municipal fará vistoria no terreno e consultará, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando necessário, aguardando o pronunciamento acerca das consultas feitas a esses órgãos, especialmente à Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e à Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso.

Artigo 185.º - A Prefeitura Municipal, no prazo estabelecido por esta Lei, expedirá parecer com as diretrizes urbanísticas da área, observadas, quando for o caso, as diretrizes do planejamento estadual, mediante a indicação, na planta do imóvel, dos elementos exigidos para a implantação do loteamento, conforme dispõe a Lei Federal N.º 6766/79, modificada pela Lei Federal N.º 9785/99.

§ 1º - A Prefeitura Municipal apresentará as restrições à ocupação e os índices urbanísticos conforme estabelecidos por lei.

§ 2º - A aprovação do projeto de loteamento está condicionada ao atendimento das diretrizes municipais, inclusive aquelas expressas na Lei do Plano Diretor.

§ 3º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.



§ 4º - As indicações relativas ao traçado básico do sistema viário principal deverão conter:

- I- localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário urbano, de acordo com as funções que irão desempenhar, em consonância com esta Lei;
- II- localização das vias de interligação do loteamento às áreas ocupadas mais próximas.

Artigo 186.º - O prazo de validade das diretrizes previsto neste Artigo não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer da sua validade e caso não tenha sido aprovada e nem iniciada a execução do loteamento, sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.

Parágrafo Único: Os loteamentos existentes no Município e que não tenham sido completamente implantados conforme projeto aprovado, deverão enquadrar as parcelas não implantadas às diretrizes e exigências desta Lei e do Plano Diretor de Sirinhaém, no prazo máximo de 06 (seis) meses após a aprovação desta Lei.

Artigo 187.º - Para os projetos de loteamento com área superior a 10 ha. (dez hectares), e que tenham o parecer mencionado no Artigo 182 favorável, o loteador deverá apresentar Plano Urbanístico do projeto para a área e memorial descritivo com indicação dos impactos físico-ambientais.

PLANO URBANÍS- TICO

§ 1º - O Plano Urbanístico do projeto de loteamento deverá conter, além do que já estabelece a Lei, as quadras, lotes, ruas, áreas de lazer para equipamentos públicos, solução da drenagem, acessibilidade, hierarquização viária compatível com esta Lei e quadro demonstrativo das áreas de uso privado e público.

§ 2º - Após a entrega do Plano Urbanístico, com seu memorial descritivo, os mesmos deverão ficar expostos durante 10 (dez) dias em Prédio Público, para apreciação da população local.

§ 3º - Depois de expostos, o Plano Urbanístico e o memorial serão encaminhados ao Conselho Municipal de Política Urbana ou à Câmara Técnica de Política Urbana do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Sirinhaém – CODEMUS, que terá o prazo de 20 (vinte) dias para apreciar o projeto.

§ 4º Após a deliberação do referido Conselho Municipal ou da Câmara Técnica, observada a licença da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e a anuência da Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso, o loteador poderá desenvolver o



projeto, respeitando parecer da Prefeitura Municipal e do órgão deliberativo de apoio à gestão urbana.

Artigo 188.º - O projeto definitivo do loteamento conterá:

- pag 52*
- I. plantas solicitadas, em 3 (três) exemplares, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia - CREA, que conterão as exigências da legislação federal e outras listadas no Artigo seguinte;
 - II. memorial descritivo, em 3 (três) vias, igualmente assinadas conforme especificado no inciso I deste Artigo, que contenha, além do que estabelece a legislação federal, quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas vendáveis, áreas de vias, áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno;
 - III. outros projetos ou indicações técnicas relativos às obras e aos serviços de urbanização exigidos pelo padrão de urbanização aplicável ao perfil de parcelamento adotado;
 - IV. certidão negativa de tributos, multas e taxas municipais e de ônus reais relativos ao imóvel e título de propriedade do imóvel.

**DE
LOTEA-
MENTO**

Parágrafo Único: Estas exigências são feitas sem prejuízo de outros pré-requisitos exigidos por outros órgãos estaduais e federais.

Artigo 189.º - O projeto deverá conter:

- I. planta de localização do loteamento em escala 1:5.000 (hum para cinco mil);
- II. indicação do sistema viário local, dos espaços para recreação, usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;
- III. subdivisão das quadras em lotes, com respectivas numeração, dimensão e áreas, inclusive o quadro geral de áreas citado no Artigo 188, inciso II;
- IV. indicação dos afastamentos e faixas de preservação exigidos, devidamente cotados;
- V. indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, como raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curva, bem como de outros elementos necessários à sua perfeita definição;
- VI. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças nas escalas: de 1:1.000 (hum para mil) e 1:100 (hum para cem), respectivamente;
- VII. indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas,



- amarradas à referência de nível existente e identificável;
- VIII. projeto de rede de escoamento das águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos prejudiciais à saúde e da erosão, com plantas e perfis em escalas adequadas;
 - IX. projeto do sistema de abastecimento de água potável, indicando a fonte, a vazão disponível do manancial, bem como comprovação da qualidade d'água com plantas e perfis em escalas adequadas, quando for o caso, ou projeto de integração à rede existente, em conformidade com as exigências da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, como determina a Lei Estadual de Licenciamento Ambiental, Lei 11516/97;
 - X. projeto do sistema de esgotamento sanitário, detalhando a coleta, o tratamento e disposição final do efluente que atenda o índice mínimo de redução de 90% (noventa por cento) de coliformes fecais, em plantas e perfis, em escalas adequadas, em conformidade com as exigências da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, como determina a Lei Estadual de Licenciamento Ambiental, Lei 11516/97;
 - XI. projeto de iluminação pública;
 - XII. projeto de arborização das vias de circulação;
 - XIII. indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
 - XIV. memorial descritivo ou justificado do projeto, contendo a relação definida de quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como cronograma de execução das obras ao encargo do loteador, descritas nos incisos VIII a XIII;
 - XV. memória de cálculo dos dimensionamentos dos projetos constantes nos incisos VIII, IX, X, XI, XII.

Parágrafo Único - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial, ou na inexistência desta uma referência física, irremovível ou de difícil remoção e alteração altimétrica.

Artigo 190.º - Em atendimento ao Artigo 13 da Lei Federal N.º 6766/79, inciso I, e de conformidade com o Artigo 3 da Lei Estadual N.º 9960/86, os projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos na orla marítima deverão ter a anuência da Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, antes da aprovação final pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único: Também cabe ao Estado o exame e a anuência para aprovação, pelo Município, de projetos de loteamentos e desmembramentos, quando a área em questão for superior a 10.000 m².



Seção IV - Dos Projetos de Desmembramento e de Remembramento

Artigo 191.º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas previstas para o loteamento na presente Lei.

Parágrafo Único: Quando a área a ser desmembrada for superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), deverá ser o projeto submetido à apreciação do Conselho Municipal de Política Urbana ou à respectiva Câmara Técnica do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Sirinhaém – CODEMUS.

Artigo 192.º - O pedido de licença para desmembramento será feito através de requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- I- título de propriedade, transcrito no Registro de Imóveis, das áreas a desmembrar;
- II- projeto na escala 1:1.000 (hum para mil), em 03 (três) vias, contendo:
 - a) indicação precisa das divisas do imóvel;
 - b) localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo;
 - c) indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
 - d) indicação do tipo de uso predominante no local;
 - e) indicação da divisão de lotes pretendida na área.
- III- certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e seu proprietário.

Artigo 193.º - Quando a área a desmembrar for igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), o desmembrador no ato da aprovação do desmembramento, será obrigado a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, área destinada a equipamentos públicos de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total desmembrada, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana ou a respectiva Câmara Técnica do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Sirinhaém – CODEMUS.

§ 1º - Excluem-se, do disposto no caput deste Artigo, os desmembramentos frutos de inventário ou partilha por decisão judicial.

§ 2º - Excluem-se, do disposto no caput deste Artigo, os desmembramentos realizados nas Zonas Hoteleiras – ZH, e nos Setores Especiais de Esportes, Lazer e Turismo – SELET.

§ 3º - Aplica-se, no que couber, com relação à escolha da área a ser doada, o disposto no Parágrafo 2.º do Artigo 171 desta Lei.

Artigo 194.º - Os lotes resultantes de desmembramento devem ter frente

**DESMEM-
BRAMENTO
E
REMEM-
BRAMENTO**



LEI COMPLEMENTAR Nº 034/2018.

EMENTA: Altera o ANEXO 02, da Lei Complementar nº 026/2016 - Plano Diretor, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO SIRINHAÉM, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Plenário aprovou e EU sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Altera o Anexo 02 da Lei Complementar nº 026/2018, modificando o tamanho do lote mínimo na Zona de Expansão Urbana - ZEU, passando a ter a seguinte redação:

ANEXO 02 – QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONA	Gabarito (nº pav.)	TSN (%)	Afastamento (m)			Lote: m ²		TO (%)
			frente	lateral	fundos	Min.	Máx.	
ZUE	3 (1+2)	10	0	0	3	75	2.500	75
ZUEC	3 (1+2)	20	0	0	1,5	75	2.500	75
ZUR	1	30	3	1,5	1,5	125	2.500	40
ZEU	4 (1+3)	20	5	1,5	1,5	160	5.000	50
EAM	3 (1+2)	20	0	0	3	200	2.500	75
ZIP	-	20	10	10	10	5.000	100.000	50
ZEIS*	2 (1+1)	-	(p)	-	-	-	-	-
ZPA**	1	-	-	-	-	-	-	-
ZLT 1***	4 (1+3)	60	10	10	10	10.000	-	25
ZLT 2	4 (1+3)	20	5	3	10	2.000	-	70
ZLT 3****	4 (1+3)	80	-	-	-	-	-	20
ZUL***	4 (1+3)	30	5	3	2	360	50.000	50

Observações:

* - (p) O afastamento frontal segue o padrão predominante na quadra e os demais parâmetros serão definidos no Plano de Regularização da ZEIS;

** - Na ZPA é permitida a construção de infraestrutura e equipamentos de apoio às atividades relacionadas à sua conservação;

*** - Na ZLT 1 será admitido excepcionalmente o mínimo de 5.000 m² para o caso de lote destinado a abrigar infraestrutura e serviços técnicos relacionados diretamente à operação dos empreendimentos condominiais. Nessa zona, os recuos em condomínios são em relação ao lote único e não em relação às unidades territoriais. O espaçamento mínimo entre as edificações de um condomínio será de 5,00 m.

**** - A ZLT3 que corresponde aos limites da Ilha de Santo Aleixo e terá os seguintes parâmetros urbanísticos:
RECUOS – o limite das construções em relação aos limites da Ilha com o oceano é o da linha máxima





Os recuos mínimos entre as edificações projetadas serão de 5m entre as mesmas;
Para efeito da Taxa de Ocupação será considerada área total da ilha exceto a faixa de praia.
***** - Na ZUL o número de pavimentos poderá ser de até 7 (1+6), unicamente para empreendimentos hoteleiros.
Para outros empreendimentos o número de pavimentos será de até 4 (1+3).

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Sirinhaém, 21 de setembro de 2018.

FRANZ ARAÚJO HACKER
PREFEITO

Certidão *l. e.*
Certifico que a _____ apresenta _____
foi publicado no quadro de Aviso desta Prefeitura e
da Câmara de Vereadores, na forma prescrita no
Art. 130 da Lei Orgânica Municipal e Art. 97.1, "b",
da Constituição Estadual.

Sirinhaém/PE *21/09/2018*
João Roberto Silva



LEI COMPLEMENTAR Nº 034/2018.

EMENTA: Altera o ANEXO 02, da Lei Complementar nº 026/2016 – Plano Diretor, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO SIRINHAÉM, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Plenário aprovou e EU sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Altera o Anexo 02 da Lei Complementar nº 026/2018, modificando o tamanho do lote mínimo na Zona de Expansão Urbana - ZEU, passando a ter a seguinte redação:

ANEXO 02 – QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONA	Gabarito (nº pav.)	TSN (%)	Afastamento (m)			Lote m ²		TO (%)
			frente	lateral	fundos	Min.	Máx.	
ZUE	3 (1+2)	10	0	0	3	75	2.500	75
ZUEC	3 (1+2)	20	0	0	1,5	75	2.500	75
ZUR	1	30	3	1,5	1,5	125	2.500	40
ZEU	4 (1+3)	20	5	1,5	1,5	160	5.000	50
EAM	3 (1+2)	20	0	0	3	200	2.500	75
ZIP	-	20	10	10	10	5.000	100.000	50
ZEIS*	2 (1+1)	-	(p)	-	-	-	-	-
ZPA**	1	-	-	-	-	-	-	-
ZLT 1***	4 (1+3)	60	10	10	10	10.000	-	25
ZLT 2	4 (1+3)	20	5	3	10	2.000	-	70
ZLT 3****	4 (1+3)	80	-	-	-	-	-	20
ZUL*** **	4 (1+3)	30	5	3	2	360	50.000	50

Observações:

* - (p) O afastamento frontal segue o padrão predominante na quadra e os demais parâmetros serão definidos no Plano de Regularização da ZEIS;

** - Na ZPA é permitida a construção de infraestrutura e equipamentos de apoio às atividades relacionadas à sua conservação;

*** - Na ZLT 1 será admitido excepcionalmente o mínimo de 5.000 m² para o caso de lote destinado a abrigar infraestrutura e serviços técnicos relacionados diretamente à operação dos empreendimentos condominiais. Nessa zona, os recuos em condomínios são em relação ao lote único e não em relação às unidades territoriais. O espaçamento mínimo entre as edificações de um condomínio será de 5,00 m.

**** - A ZLT3 que corresponde aos limites da Ilha de Santo Aleixo e terá os seguintes parâmetros urbanísticos:

RECUOS – o limite das construções em relação aos limites da Ilha com o oceano é o da linha máxima de recuo (33m);





- . Os recuos mínimos entre as edificações projetadas serão de 5m entre as mesmas;
- . Para efeito da Taxa de Ocupação será considerada área total da ilha exceto a faixa de praia.
- ***** - Na ZUL o número de pavimentos poderá ser de até 7 (1+6), unicamente para empreendimentos hoteleiros. Para outros empreendimentos o número de pavimentos será de até 4 (1+3).

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Sirinhaém, 21 de setembro de 2018.

FRANZ ARAÚJO HACKER
PREFEITO

Certidão
Certifico que a _____, presente _____, foi publicado no quadro de Aviso desta Prefeitura e da Câmara de Vereadores, na forma prevista no Art. 130 da Lei Orgânica Municipal e Art. 97.1, "b", da Constituição Estadual.

Sirinhaém/PE *21/09/2018*
[Handwritten Signature]



para logradouros já existentes.

Parágrafo Único: Excluem-se, do disposto no caput deste Artigo, os desmembramentos realizados nas Zonas Hoteleiras – ZH, e nos Setores Especiais de Esportes, Lazer e Turismo – SELET, os quais devem apresentar projetos específicos de interligação direta, preferencialmente perpendicular, das suas áreas à Via Litorânea de Guadalupe.

Artigo 195.º - Os projetos de parcelamento de áreas localizadas nas Zonas Hoteleiras – ZH, deverão prever e garantir, na área costeira, uma faixa de acesso público às praias, de modo que, pelo menos, a cada 500 (quinhentos) metros de praia, se tenha um faixa de acesso à costa, para pedestres e ciclistas, com largura mínima de 3 (três) metros, vedada a sua utilização por veículos automotores.

Artigo 196.º - Os projetos de remembramento, obedecido o disposto nesta Lei, deverão conter:

- I. plantas em 3 (três) vias;
- II. memorial descritivo e justificado em 3 (três) vias;
- III. certidão negativa de tributos, taxas e multas municipais e de ônus reais relativos ao imóvel e ao proprietário e título de propriedade do imóvel.

Seção V - Da Aprovação dos Projetos de Parcelamento e de sua Execução

Artigo 197.º - Recebido o projeto de parcelamento, a Prefeitura Municipal de Sirinhaém procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, observando o cumprimento das disposições legais, inclusive ao exame da licença da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e da anuência prévia da Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso.

Parágrafo Único: A Prefeitura Municipal poderá recusar as áreas a que tem direito e escolher outras, bem como exigir modificações no sistema viário do parcelamento, quando for o caso.

Artigo 198.º - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de entrega do projeto definitivo à Prefeitura Municipal, para emitir parecer sobre o projeto, devendo consultar, quando necessário, os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos, e o Conselho Municipal de Política Urbana ou a Câmara Técnica de Política Urbana do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Sirinhaém – CODEMUS, desde que conste do projeto todos os elementos legalmente exigíveis, atendidas as diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - No caso em que o projeto de loteamento entre em exigência por

**APRO-
VAÇÃO
DE
LOTEA-
MENTOS**



parte da Prefeitura Municipal, será suspensa a contagem dos 90 (noventa) dias de que trata o caput deste Artigo.

§ 2º - A partir da reapresentação do projeto, atendidas todas as exigências, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para emitir parecer conclusivo sobre o projeto, procedendo aos atos necessários à emissão posterior do Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços.

§ 3º - Haverá interrupção do prazo de que trata este Artigo nos casos em que se fizer necessária a consulta ou anuência prévia de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento do solo.

Artigo 199.º - Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o loteador assinará Termo de Compromisso, devidamente registrado em Cartório, no qual se obrigará às condições a seguir especificadas, ficando clara a pena de pagar o valor equivalente ao custo das obras a serem implantadas, caso essas condições não se satisfaçam, nos termos em que dispõe o Artigo 206 desta Lei:

I- iniciar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e executar à própria custa, no período máximo de 02 (dois) anos, as seguintes obras:

- a) terraplenagem, sistema de circulação, de marcação das quadras e lotes, arruamentos, meio-fio e pavimentação das vias;
- b) sistema de abastecimento de água;
- c) sistema de drenagem de águas pluviais;
- d) sistema de esgotamento sanitário;
- e) sistema de energia elétrica e iluminação pública;
- f) arborização das vias e praças.

II- facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços;

III- transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município, mediante escritura pública, as áreas previstas nesta Lei.

§ 1º - Serão proibidas construções nos lotes antes da execução e conclusão das obras previstas no inciso I deste Artigo.

§ 2º - No caso de projeto de parcelamento, a ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

- a) definição de cada etapa do projeto de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;
- b) definição do prazo total da execução de todo o projeto e das áreas e dos prazos correspondentes a cada etapa;
- c) estabelecimento de condições especiais, se for o caso, para a liberação



das áreas correspondentes a cada etapa;
d) indicação das áreas dadas em garantia,
projeto.

§ 3º - A aprovação do projeto de loteamento (dois) anos, a partir da data de aprovação das disposições desta Lei.

Artigo 200.º - O loteador poderá requerer a aprovação do projeto aprovado, desde que:

- I. sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;
- II. seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, quando for o caso.

Artigo 201.º - Ao fim do período a que se refere o Artigo 199, inciso I, no caso de não comprovação do início das obras, novo projeto de loteamento somente poderá ser aprovado se obedecer à legislação vigente no momento de sua apresentação.

Artigo 202.º - O projeto poderá ser reavaliado, por uma só vez, ao fim do período previsto no Artigo 199, inciso I, pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, se assim convier ao interesse público, desde que, comprovadamente tenham sido executados, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das obras do cronograma físico constante do projeto.

Artigo 203.º - Os espaços livres de uso comum, vias e praças, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter a sua destinação alterada pelo loteador ou pelo Poder Público.

Artigo 204.º - Qualquer alteração, modificação ou cancelamento parcial ou total do loteamento ou desmembramento registrado, dependerá de acordo entre loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela modificação, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto registrado.

Artigo 205.º - Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação, nos termos da legislação federal.

Parágrafo Único - Somente após a efetivação no Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes, observado o disposto no Artigo 199, inciso I.

Artigo 206.º - No ato do registro do projeto de parcelamento aprovado, o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública de

~~Art. 204~~ - pag. 57
ALTERAÇÃO, MODIFICAÇÃO OU
PARCIAL OU TOTAL DO
OU DESMEMBRAMENTO
DEPENDERÁ DE: ...
ART. 205 - pag. 57
Aprovação do projeto
loteamento pela Prefeitura
o loteador terá 180 dias
em Cartório - sob
caducidade de aprovação

pag. 57



um Termo de Caução, uma área indicada por esta, livre de ônus correspondente a 30% (trinta por cento) dos lotes comercializáveis, garantia da execução, em 2 (dois) anos, das obras previstas no Art.º 199, inciso I.

proj. 53

*Art.º 209 - o prazo das
e emolumentos relativos
à implantação do loteamento
deverá ocorrer 30 (30)
dias após a data de
aprovação do respectivo
projeto. 1*

Parágrafo Único - Se a área caucionada for insuficiente para que, com o produto de sua alienação, se pague as obras executadas pela Prefeitura Municipal e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado por esta, proceder-se-á a cobrança judicial na forma da lei.

Artigo 207.º - A execução das obras mencionadas no Artigo 199, inciso I, obedecerá ao seguinte:

- I. as obras de infra-estrutura subterrânea só poderão ser concluídas após a comprovação da execução, conforme as especificações definidas no projeto aprovado;
- II. o loteador deverá notificar à Prefeitura Municipal a conclusão dessas obras e solicitar vistoria parcial antes do fechamento das valas onde estas se localizam;
- III. a vistoria parcial pela Prefeitura Municipal deverá ser feita no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, após o protocolo da notificação;
- IV. caso o loteador não notifique a Prefeitura Municipal para a realização da vistoria parcial, ficará sujeito a reabrir as valas a qualquer momento e a ter a obra embargada;
- V. a arborização dos logradouros deverá apresentar um espaçamento entre as árvores de, no máximo, 20 (vinte) metros, e, no mínimo, de 10 (dez) metros.

Artigo 208.º - As ligações entre a rede municipal de abastecimento de água potável e a construída em loteamento, quando necessárias, são de responsabilidade da Prefeitura Municipal.

Artigo 209.º - O pagamento das taxas e emolumentos relacionados à implantação do loteamento deverá ocorrer 30 (trinta) dias após a data de aprovação do respectivo projeto.

Artigo 210.º - Pagos os emolumentos devidos e assinados o Termo de Compromisso, citado no Artigo 199, e o Termo de Caução, mencionado no Artigo 206, a Prefeitura Municipal expedirá o Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços.

Parágrafo Único: O Alvará de Aprovação estabelecerá as zonas e categorias de uso, assim como os parâmetros urbanísticos aplicáveis à área parcelada, em conformidade com o Anexo VI - Parâmetros Urbanísticos e com o Anexo VII - Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos, desta Lei.



- É permitida parcelação de terreno não reg.

Artigo 211.º - Os projetos de parcelamento desta Lei, ainda não tiverem 50% (cinquenta) concluídas, esgotado o prazo de licença, de desta Lei.

Parágrafo Único - Nesses casos, nova licença

pag 59

Artigo 212.º - Tendo o loteador cumprido todos os serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, e após vistoria pelo órgão municipal caucionada, mediante expedição do Termo de Obras do Projeto.

... a área ...
...ção e Aceite das

§ 1º - O requerimento do interessado deve ser acompanhado de uma planta final do loteamento, em poliéster copiativo, na escala de 1:1.000 (hum para mil), a qual será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

§ 2º - A Prefeitura Municipal somente expedirá alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas, através do respectivo Termo.

Seção VI - Dos Parcelamentos Ilegais

Artigo 213.º - Parcelamentos ilegais são aqueles que não cumprem os procedimentos necessários para aprovação do projeto de parcelamento, quais sejam: anuência prévia da Fundação do Desenvolvimento Municipal - FIDEM, licença da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente - CPRH, aprovação da Prefeitura Municipal e registro no Cartório de Imóveis.

**PARCE-
LAMENTOS
ILEGAIS**

Artigo 214.º - É proibido vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Artigo 215.º - Constatado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado, ou regularmente executado ou aprovado pela Prefeitura Municipal, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste Artigo, o adquirente efetuará depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo ordem prevista no Artigo 666 do Código de Processo Civil, inciso I, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá da prévia autorização judicial.



§ 2º - A Prefeitura Municipal ou o Ministério Público poderá efetuar a notificação ao loteador prevista no caput deste Artigo.

Artigo 216.º - Depois de lavrado em auto de infração, serão expedidos, quando couberem, editais de embargo ou de interdição, podendo ser solicitado o auxílio da força pública, quando necessário, para fazê-los respeitar.

Artigo 217.º - Caberá o embargo sempre que, sem alvará regularmente expedido e registrado, estiver sendo feita qualquer obra ou quando se constatar o funcionamento de qualquer exploração ou equipamento referentes ao parcelamento que depender de licença.

Parágrafo Único: Também são passíveis de embargo, as obras licenciadas, cuja execução não estiver de acordo com o projeto aprovado ou com quaisquer das prescrições do Alvará.

Artigo 218.º - Desatendida a notificação pelo loteador, o Município deverá promover a regularização urbanística e registrária dos parcelamentos, fazendo garantir sua função social, prioritariamente naqueles ocupados pela população de baixa renda.

§ 1º - O Município deverá elaborar ou reformular o projeto de parcelamento necessário para o registro deste no Registro de Imóveis competente, adequado às normas administrativas, para viabilizar a aprovação desses projetos de parcelamento e a emissão das respectivas certidões.

§ 2º - O Município revalidará os projetos apresentados pelo loteador, ou desmembrador, que não foram submetidos ao registro dentro do prazo estabelecido pela Lei, caso tenha havido a efetiva implantação do parcelamento de acordo com o projeto.

§ 3º - O Município realizará as obras de urbanização necessárias para a regularização do parcelamento.

§ 4º - O Município, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento promoverá, por via judicial, as medidas cautelares ou outras cabíveis quando se verificar a insuficiência ou perda das garantias oferecidas pelo parcelador.

§ 5º - O Município promoverá ações conjuntas com órgãos e entidades do Estado da União, cuja atuação seja necessária para a regularização dos loteamentos, especialmente no que se refere à defesa dos interesses dos adquirentes de lotes.

§ 6º - As importâncias despendidas pelo Município para regularizar o



loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas pelo levantamento das prestações depositadas, no que faltar, serão exigidas do loteador ou desmembrador, transformando-se estas em Dívidas Ativa e aplicando-se o disposto no parágrafo 8º deste Artigo.

§ 7º - Fica vedada a tramitação de quaisquer processos administrativos em nome do loteador, desmembrador ou proprietário da gleba, enquanto não cumprir com as disposições legais desta Lei.

§ 8º - Se o loteador ou desmembrador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica deste grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causado aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Artigo 219.º - Em decorrência da transgressão da presente Lei, será lavrado auto de infração pelo funcionário que a houver constatado, independente de testemunhas.

Artigo 220.º - As áreas de loteamento irregulares ou clandestinos poderão ser declaradas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, conforme o disposto nesta Lei, não desobrigando o loteador e proprietário das penalidades cabíveis.

Seção VII - Dos Condomínios

Artigo 221.º - Entende-se por condomínio, para fins urbanos, as edificações ou conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações da Lei Federal N.º 4591/64, a qual trata dos condomínios e das incorporações.

**CONDO-
MÍNIOS**

Parágrafo Único: A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns.

Artigo 222.º - Será permitida a implantação de condomínios horizontais destinados ao uso residencial unifamiliar nas áreas urbanas do Município.

§ 1º - O condomínio é entendido aqui como o parcelamento destinado a abrigar um conjunto de edificações em um ou mais lotes, de forma isolada entre si, abrigando unidades autônomas de uso unifamiliar, com espaços de uso comum caracterizados como bens do condomínio.

§ 2º - As edificações multifamiliares, agrupadas horizontal ou verticalmente, compreendendo uma única unidade construída, não serão entendidas como condomínios, para fins urbanos, e para efeitos desta seção.



Artigo 223.º - Conforme a legislação federal, não será permitida a construção de condomínios onde for proibido o parcelamento do solo.

Artigo 224.º - Aplica-se, no que couber aos condomínios, o disposto na presente Lei, inclusive o que diz respeito aos padrões de urbanização.

Artigo 225.º - A instituição de condomínios, para fins urbanos, por unidades autônomas, na forma do Artigo 8º da Lei Federal Nº 4.591/64, obedecerá aos seguintes requisitos:

- I. o condomínio não pode obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;
- II. o condomínio não pode impedir o acesso público a bens de domínio da União, do Estado ou do Município;
- III. o acesso do sistema viário do condomínio ao sistema viário público deverá ser feito através de um único ponto;
- IV. as vias de circulação de veículos no condomínio não deverão ter largura inferior a 12,0 m (doze metros);
- V. o leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros, sendo de 7 (sete) metros a largura mínima da faixa de rolamento;
- VI. todas as unidades autônomas que formam o condomínio deverão ter frente para as vias internas do conjunto;
- VII. serão admitidas vias de pedestre com largura inferior a 12,0 m (doze metros), sendo que não podem elas constituírem-se no único acesso às unidades autônomas do condomínio;
- VIII. deverá ser destinada ao Município área de lazer com, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
- IX. as áreas transferidas ao Município devem se localizar fora dos limites da área condominial;
- X. as edificações serão reguladas de acordo com o Código de Obras.

Artigo 226.º - Os parâmetros urbanísticos adotados para os condomínios serão aqueles apresentados no Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo VII – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos, desta Lei, variando conforme as zonas nas quais os condomínios serão permitidos.

Parágrafo Único: Em todos os condomínios, será exigido o afastamento mínimo de 5 m entre as unidades isoladas que o compõem.

Artigo 227.º - Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá submeter sua proposta para a consulta prévia à Prefeitura Municipal que emitirá parecer a respeito, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - A consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel



ou procurador legalmente constituído mediante requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

I. prova de domínio sobre o terreno;

II. planta planialtimétrica do imóvel contando:

- a) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;
- b) curva de nível de 01 (hum) metro em 01 (hum) metro à 10 (dez) em 10 (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarrados ao um sistema de coordenadas, referidos ao sistema cartográfico local, ou na inexistência deste, amarrando a referências físicas irremovíveis e de fácil identificação;
- c) identificação dos bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existentes no terreno e seus tipos de vegetação;
- d) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade públicas existentes no local;
- e) indicação do Norte Verdadeiro e do Norte Magnético;
- f) indicação da área total e dimensões dos lados dos polígonos.

Artigo 228.º - O encaminhamento de projetos de condomínio está condicionado à viabilidade do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário da área do projeto, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Artigo 229.º - Após o recebimento dos documentos mencionados no Artigo 227, Parágrafo Único, a Prefeitura Municipal fará vistoria no terreno e consultará, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando for necessário.

Artigo 230.º - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir data de entrega do projeto definitivo para, quando necessário, consultar os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos e pronunciar-se sobre a aprovação do projeto, aplicando-se para os projetos condominiais as mesmas condições e atenuantes previstas para os projetos de parcelamento em termos de prazos constantes nesta Lei.

Artigo 231.º - Nas glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretende a instituição de condomínios por unidades autônomas, os sistemas de abastecimento da água, de coleta e tratamento de esgoto, de drenagem de vias pluviais, da coleta de lixo e da energia elétrica serão implantados e mantidos pelo condomínio.



TÍTULO VI DAS PENALIDADES

Artigo 232.º - As infrações a esta Lei serão punidas com multa, com base na Unidade Fiscal – UF, do Município, estabelecida pelo Executivo Municipal, especialmente quando:

**DAS
PENALI-
DADES**

- I. verificando-se excesso de área líquida edificada, discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular:
 - a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UF por m²;
 - b) de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 200 (duzentos) UF por m²;
 - c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentos) UF por m².
- II. quando não respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 100 (cem) UF para cada 10cm (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório;
- III. quando se constatar a existência de edificação construída com o Alvará de Construção vencido e cujo uso esteja não conforme o disposto nesta Lei, multa de 100 (cem) UF, renovável a cada 30 (trinta) dias, a partir da caducidade do Alvará;

Parágrafo Único: A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do Arquiteto, Engenheiro ou Construtor, os quais ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Artigo 233.º - Por infração às disposições constantes na legislação federal, serão aplicadas as penalidades ali previstas, especialmente nos casos em que constituir crime contra a Administração Pública, tal como ocorre ao se:

- I. dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;
- II. dar início, de qualquer modo ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
- III. fazer, ou veicular proposta, contrato, prospecto, ou comunicação ao público ou interessados, afirmação falsa



sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbano, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Artigo 234.º - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no Artigo anterior desta Lei, incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário ou loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Artigo 235.º - Constitui crime registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos ou efetuar registros de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado, sendo o(s) responsável(is) passível(eis) de pena de hum a dois anos de reclusão e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Artigo 236.º - Os infratores das disposições desta Lei, ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta Lei ou em leis específicas:

- I. advertência com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;
- II. multa, pelo simples cometimento de infração no valor de 100 (cem) UF para cada infração;
- III. multa diária de 100 (cem) UF por infração cometida, a partir do término do prazo de regularização da situação;
- IV. embargo da obra, sem prejuízo das multas simples e diária;
- V. auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

§ 1º - Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples, terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

§ 2º - As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado, são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsável(is) pela obra.

Artigo 237.º - O loteador, vendedor, ou corretor é obrigado a colocar o número de inscrição de aprovação do loteamento em anúncios e publicações de propaganda, documentos e papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei.

Parágrafo Único: A omissão desta obrigação ou falsa indicação sobre a característica do loteamento, sujeita o infrator às penalidades administrativas e criminais cabíveis.



Artigo 238.º - O Poder Executivo complementar a regulamentação da matéria deste Título, através de Decreto, à medida que uma regulamentação complementar se fizer necessária.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 239.º - Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos, salvo observação em contrário.

Parágrafo Único: Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em dia que não houver expediente.

Artigo 240.º - O Poder Executivo expedirá os atos regulamentares que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Artigo 241.º - O Poder Executivo Municipal deverá providenciar, no prazo de 4 (quatro) meses após a aprovação desta Lei, a confecção de uma listagem completa com os nomes de todos os logradouros das Áreas Urbanas do Município, identificando o enquadramento dos logradouros e de seus imóveis no zoneamento estabelecido nesta Lei, para fins de atualização e adequação do Cadastro Técnico Municipal.

Artigo 242.º - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Sirinhaém, 10 de maio de 2001.


HILDO HACKER
Prefeito Municipal de Sirinhaém



ANEXOS

- Anexo I – Mapa 1 – Planta do Município de Sirinhaém
- Anexo II – Planta 1 – Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Sirinhaém
- Anexo III – Planta 2 - Hierarquização do Sistema Viário Urbano do Distrito de Barra do Sirinhaém
- Anexo IV – Planta 3 – Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede Municipal de Sirinhaém
- Anexo V – Planta 4 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Barra do Sirinhaém
- Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos
- Anexo VII – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos
- Anexo VIII – Glossário e Interpretação Gráfica

