



**ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE FARO**



GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE FARO

LEI MUNICIPAL Nº 265/2013. G/PMF, DE 15 DE MAIO DE 2013.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO.

Certifico que este ATO foi publicado de conformidade com o Art. 1º da Lei Municipal nº 209/2010, de 07 de Maio de 2010.

Faro (PA), 15/05/13
Jorge Anibal C. Guimarães
Assessor Parlamentar

“DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE ZONEAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE FARO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Faço **SABER** que a Câmara Municipal de Faro aprovou, e eu, Prefeita Municipal, sanciono e promulgo a seguinte **Lei Complementar**, em observância ao disposto no Parágrafo Único do Art. 48 da Lei Orgânica do Município de Faro:

**TÍTULO I
DO ZONEAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE FARO
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - São objetivos do Zoneamento Urbano do Município de Faro:

I – A divisão do território municipal em zonas Urbanas das diretrizes do Plano Diretor;

II Orientar e estimular o desenvolvimento urbano;

III – Preservar as características urbanas e ambientais que conferem identidades a Faro;

IV – Permitir o desenvolvimento racional e integrado do aglomerado urbano;

V – Assegurar a concentração urbana equilibrada, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo;

VI – Assegurar a reserva de espaços necessários a expansão disciplinada da cidade;

VII – Minimizar a existência de conflitos entre áreas residenciais e outras atividades sociais e econômicas.

CAPÍTULO II DA ZONA URBANA

Art. 2º - A Zona Urbana constitui-se do Distrito Sede, estruturado conforme o mapa em anexo.

§1º A Zona Urbana atual passará por um processo de periurbanização, com expansão em direção as áreas periféricas, criando-se um sistema urbano policêntrico em contrapondo ao sistema monocêntrico existente atualmente. A Zona Urbana será dividida em 02 (duas) zonas sendo a primeira abrangendo a região central do Município e a segunda pertinente a região denominada de periferia.

§2º No sistema policêntrico a zona urbana possuirá centros de comércios e serviços, diminuindo o impacto sobre o atual centro da cidade.

§3º - Além da periurbanização, as áreas de expansão ocuparão também os atuais vazios urbanos.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO SEÇÃO I DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 3º - O Zoneamento Urbano delimita áreas diferenciadas segundo as demandas e disponibilidades de infraestrutura, e meio físico, a capacidade de adensamento, a necessidade de proteção histórica e cultural, as condições ambientais e paisagísticas, dentre outros fatores.



CAPÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO



Art. 4º - Considera-se parcelamento do solo o ato pelo qual, mediante licença da Prefeitura Municipal, efetua-se a divisão da terra em unidades juridicamente independente, dotadas de individualidade própria, a serem integradas a estrutura urbana e conectadas ao sistema viário e as redes de serviços públicos, existentes ou projetadas.

§ 1º - Este parcelamento poderá se revestir das seguintes maneiras:

- I – Desdobramento;
- II – desmembramento;
- III – Loteamento;
- IV – Reloteamento;
- V – Arruamento;
- VI – Remembramento.

Art. 5º - Todo loteamento ou desmembramento do solo, efetuado por pessoas físicas ou jurídicas, públicas ou privadas, deverá sofrer prévio licenciamento da Prefeitura Municipal.

Art.6º - Não serão admitidos desmembramentos e remembramentos:

I – Em terrenos alagadiços antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas em cada caso concreto;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não recomendem edificações ou trânsito;

V – Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – Em áreas de Preservação Permanente;

VII – Em morro.

Art. 7º - Quaisquer arruamentos provenientes do parcelamento de glebas deverão, obrigatoriamente, estar integrados a estrutura urbana e aos serviços públicos, existentes ou projetados, mediante a conexão ao sistema viário.

Parágrafo Único – Serão de exclusiva responsabilidade do loteador as indenizações de faixas de terreno para a implantação de arruamento em locais previstos como logradouro público pelo órgão municipal.

Art. 8º - Consideram-se obras públicas de infraestrutura, para efeitos desta lei, a execução de pavimentação das vias, o sistema de drenagem das águas pluviais, os sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, iluminação pública, implantação de mobiliário urbano e arborização.

Art. 9º - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres, de uso público, deverão corresponder a pelo menos 35% (trinta e cinco por cento), da gleba objeto de parcelamento;

II – O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público é de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser loteada.

Art. 10 - Os projetos de regularização serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem



necessárias a sua aprovação, bem como a apresentação e comprovação de preenchimento de todos os pressupostos legais exigidos para parcelamento do solo.



Art. 11 – Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender as exigências feitas, o órgão competente indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências que se fizerem necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel, assinalando prazo coerente para tanto.

Art. 12 – Na hipótese prevista no artigo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, será notificado o Ministério Público, de forma a instá-lo a promover e adotar as providências que se fizerem necessárias.

§ 1º - O disposto no caput deste artigo não afasta a competência do Município para promover a pertinente Ação Civil Pública – Art. 5º, da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1.985, que estribando-se também no microsistema do CDC – Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1.990, poderá requerer em sede judicial;

I – A condenação do legitimado passivamente a obrigação de não fazer, isto é, de não parcelar ou dar continuidade ao empreendimento, na hipótese de o parcelamento físico da gleba não se afigurar consolidado;

II – A condenação do legitimado passivamente a reparação pecuniária, ou ainda, a obrigação de fazer que se mostrar cabível;

§ 2º - O elenco de pedidos dispostos nos incisos do Parágrafo anterior não afasta a dedução petítoria de outros distintos ou em cumulação, aferida sua possibilidade jurídica, juízo a ser exercido pelo Procurador do Município quando do efetivo ajuizamento da competente Ação Civil Pública.

Art. 13 – Havendo possibilidade de regularização será expedida certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados de todos os

documentos e aprovações normalmente exigidas para loteamentos desmembramentos.



Art. 14 - Na hipótese de empreendimentos irregulares e/ou clandestinos, onde for comprovadamente impossível o atendimento de todas as normas municipais pertinentes, o que deverá ser atestado pelo setor técnico municipal, poderá o Executivo aprova-los, mediante Lei específica e desde que respeitadas as normas urbanísticas e ambientais estaduais e federais, ou na impossibilidade, mitigadas ao máximo as irregularidades de especificações técnico-legais, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

CAPÍTULO VI DOS PARÂMETROS DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 15 – Para efeito desta lei, as vias de circulação do Município de Faro classificam-se em principais e secundárias, conforme a função que desempenham na articulação dos fluxos em seu território.

Art. 16 – Ficam definidas como:

I – Vias Arteriais – vias principais de ligação entre bairros e entre os bairros e o centro, permitindo o estacionamento em locais determinados de forma a favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades;

II – Vias coletoras – Vias auxiliares das vias arteriais, cumprindo o duplo papel de coletar e direcionar o tráfego local para as vias arteriais e de coletar e direcionar o tráfego das vias arteriais para as vias locais, de forma a minimizar impactos negativos, permitindo o estacionamento e, locais determinados para favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades de interesse do Município;

III – Vias Locais – vias destinadas predominantemente a promover acesso imediato às unidades de habitação, permitindo para tanto o estacionamento de veículos;

IV – Vias de Pedestres – vias destinadas preferencialmente a circulação de pedestres em condições especiais de conforto e segurança, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para acesso as unidades de habitação, para serviços públicos e privados e para segurança pública.



Art. 17 – Em qualquer Zona ou Setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível, e que sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei e demais diplomas legais.

§ 1º - Pequenas indústrias não poluentes, não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, e que não desenvolvam atividades perigosas, incômodas ou nocivas a população e ao meio ambiente, com área construída máxima de 200mt (duzentos metros quadrados), são permitidos em todas as 02 (duas) Zonas, desde que apresentem licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos competentes, de acordo com o estabelecido pela Secretaria de Meio Ambiente;

§2º - Bares, restaurantes e similares, açougues, peixarias e similares ficam sujeitos a licenciamento especial para funcionamento, devendo apresentar projeto de instalação de acordo com as normas vigentes da Vigilância Sanitária.

Art. 18 – Ficam expressamente vedadas:

I – A construção de edifícios para atividades que sejam consideradas como de uso proibido, na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;

II – A realização de quaisquer infraestrutura de ampliação ou reforma de edificação existente, destinada a atividades consideradas como de uso proibido na zona onde se situam.

§1º - Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as infraestruturas necessárias a segurança e higiene das edificações ou as destinadas de lazer e recreação.



§2º - A critério do órgão municipal competente poderão ser liberados os alvarás para reformas de edificações onde funcionem atividades comunitárias, comerciais, de serviços ou industriais já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas nos incisos I e II deste artigo, desde que fique comprovado que os direitos de vizinhança não estejam prejudicados.

Art. 19 – Ouvido o órgão municipal competente, a transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento, em zona ou setor onde a atividade seja considerada como de uso proibido, poderá ser autorizada, desde que:

I – Haja apenas modificação na razão social da empresa;

II – O novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta Lei e demais regulamentos;

III – Não ofenda os direitos de vizinhança, as disposições expressas desta Lei e outras ditadas pelo interesse da coletividade.

Art. 20- As atividades econômicas e de prestação de serviços de atendimento geral se localizarão prioritariamente nas vias coletoras e arteriais, respeitadas as limitações das zonas em que se situam e as medidas mitigadoras de impactos, de maneira que sua ocupação não prejudique o escoamento do fluxo de tráfego e a articulação viária.

Art. 21 – A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de comércios e de quaisquer empreendimentos que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana, ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano, ficam sujeitos a licenciamento ambiental e avaliação de impacto urbanístico com a compensações a ele correspondentes, pelo (s) organismo (s) municipal (s) competente (s), sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Parágrafo Único – Para o licenciamento de empreendimento de impacto de médio a grande, é exigida a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental.

Art. 22 – Ficam classificados como serviços especiais, aqueles serviços causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação objeto de projeto e licenciamento específicos, apreciados e aprovados pelos organismos competentes:



- I – Empreendimentos não residenciais;
- II – Empreendimentos residenciais com mais de 60 (sessenta) unidades;
- III – Estações e subestações de concessionárias de serviço público;
- IV – Serviços governamentais;
- V – Estabelecimentos de ensino de primeiro, segundo e terceiro graus;
- VI – Hospitais, clínicas ou policlínicas, maternidades, UBS's;
- VII – Hotéis e similares;
- VIII – Atividades com horário de funcionamento noturno, após as 22 horas (vinte e duas);
- IX – Conjuntos habitacionais de interesse social;
- X – Comercialização de combustíveis, explosivos, fogos de artifício e gás liquefeito (envasado);
- XI – Aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- XII – Cemitérios e necrotérios;
- XIII – Matadouros e abatedouros;
- XIV – frigoríficos e laticínios;

XV – Postos de gasolina, oficinas mecânicas e depósitos de sucata ou material para reprocessamento;

XVI – centro de eventos;

XVII – terminais de transporte e de terminais de carga (atacadistas e distribuidores);

XVIII – Autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

XIX – Quartéis ou instalação do corpo de bombeiros.

Art. 23 – As atividades de extração de minerais da classe II (areia, cascalho e argila), se existentes, obedecerão, quanto ao licenciamento específico, ao estabelecido na legislação mineraria e quanto ao licenciamento ambiental, às normas dos órgãos competentes, no âmbito do Município.

Art. 24 – As atividades de mineração e indústria extrativa, se existentes, obedecerão ao estabelecido pelos órgãos competentes, em especial, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis, IBAMA, e o Departamento Nacional de Produção Mineral, DNPM, e somente serão praticadas quando acompanhadas dos respectivos licenciamentos ambientais.

Art. 25 – Para a aprovação do projeto de construção de edificação ou outorga de licença de localização e funcionamento de atividades comerciais, de serviços e industriais, deve ser indicada a categoria de uso urbano e caracterizada sua compatibilidade com o uso residencial, a fim de que seja possível constatar a sua adequação a Zona em que ficará localizada.

Art. 26 – A avaliação de compatibilidade do uso comercial, de serviço e industrial com o uso residencial será conduzida pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente, e deverá levar em conta, em especial:



I – Os possíveis efeitos poluidores, de contaminação e degradação do meio ambiente com as medidas de mitigação ou compensação correspondentes;

II – As eventuais perturbações causadas pelo tráfego e as medidas para ajustar e adequar a situação aos usos e parâmetros recomendados;

III – Outros fatores que podem afetar de alguma forma a segurança, tranquilidade e saúde da população, com o que deve ser feito para assegurar a sobrevivência indicada para as pessoas que ali vivem;

IV – Os impactos que gerem uma incompatibilidade que determine remanejamentos de habitantes, quantificados quanto aos seus custos e quanto ao equacionamento da situação.

Art. 27 – A ocupação e o uso já existentes a época da aprovação do Plano diretor e que se situam em áreas impróprias ou que não se enquadram nas definições estabelecidas, podem permanecer no local como uso não conforme, adotando medidas que amenizem os impactos causados e sendo vedada sua expansão, permitindo-se apenas as infraestruturas necessárias a manutenção das construções existentes.

Art. 28 – Será mantido o uso das edificações já licenciadas pela Prefeitura Municipal de Faro até a data da aprovação da Lei, vedando-se as ampliações e alterações que contrariem as disposições estabelecidas nesta Lei e os respectivos regulamentos.

Art. 29 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE FARO. EM 15 DE MAIO DE 2013.



Marinete Costa Machado
PREFEITA MUNICIPAL DE FARO

MARINETE COSTA MACHADO

Prefeita Municipal de Faro

