EUSÉBIO
Vivendo cada vez melhor
PREFEITURA MUNICIPAL

MUNICÍPIO APROVADO
unicef
EDIÇÃO 2008

Lei nº 995, de 27 de abril de 2011.

Dispõe sobre a modificação e ordenamento de termos, nomenclaturas e zoneamentos de áreas, contidas no PDDIE – PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE EUSÉBIO, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica expressamente alterada a Lei nº 784, de 08 de dezembro de 2008, que instituiu o PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE EUSÉBIO – PDDIE, no que se segue.

Art. 2º - O artigo 97 da Seção I, do Capítulo IV, do Título III, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.97 - São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;

III - desapropriação mediante pagamento por títulos da divida pública;

IV - direito de preempção;

V - direito de superfície;

VI - usucapião especial de imóvel urbano;

VII - concessão de uso especial para fins de moradia;

VIII - concessão de direito real de uso – CDRU;

IX - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

X - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

XI - consórcio imobiliário;

XII - estudo de impacto de vizinhança -EIV;

XIII - estudo de impacto ambiental EIA;

XIV - tombamento;

XV – termo de compromisso ambiental;

XVI – termo de compromisso urbanístico.

XVII – outorga onerosa do direito de construir;

Art. 3º - O artigo 101 da Seção I, do Capítulo IV, do Título III, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 101 - São áreas especiais do PDDIE:

1. **Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEDI;**
2. **Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR;**
3. **Área Especial do Centro - AEC;**
4. **Área Especial de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços - AECS;**
5. **Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP;**
6. **Área Industrial Consolidada – AIC;**
7. **Área para Equipamentos Especiais – AEE."**

Art. 4º - Ficam mantidas as redações originais dos artigos 102, 103 e 104 da Lei nº 784/08, do PDDIE:

Art. 5º - Ficam modificados os seguintes artigos da Seção II, do Capítulo IV, do Título III, passando a vigorar a seguinte redação:

"Art. 105 - As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Industrial – AEDIs passam a ter classificação única, e sua representação está no MAPA 6, Anexo 3, do PDDIE.

"Art. 106 - As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, consideradas efetiva ou potencialmente degradadoras do ambiente ou de grande porte, de acordo com a classificação do órgão ambiental competente, e que não estiverem localizadas nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Industrial, quando solicitado, deverão, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da publicação desta Lei, assumir termo de compromisso ambiental e urbanístico, para proceder a instalação de equipamentos antipoluentes que minimizem os efeitos.

Parágrafo Único – Os termos de compromissos a serem assinados com os órgãos competentes, determinarão as condições de adaptação das indústrias citadas no *caput*."

"Art. 107 - Todos os projetos para implantação de indústria de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento do órgão ambiental competente e do alvará de construção da parte do Poder Público Municipal."

Art. 6º - Ficam mantidas as redações originais dos artigos 108 até o artigo 124 da Lei 784/08, do PDDIE.

Art. 7º - Fica modificada a Seção V, do Capítulo IV do Título III, passando a vigorar a seguinte redação:

Seção V

Das Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços - AECS

Art. 125 - As Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS destinam-se a implantação de comércios de pequeno, médio ou grande porte, e de estruturas para prestadores de serviços de pequeno, médio ou grande porte.

Art. 126 - As Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS são áreas propícias ao desenvolvimento sustentável, com prioridade de uso para atividades comercial e de serviços, por suas localizações estarem às margens de avenidas municipais e rodovias estaduais ou federais, havendo facilidade de acesso aos serviços de logística, de comércio, transporte e mão de obra.

Art. 127 - As Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS têm como objetivo estabelecer áreas adequadas para o desenvolvimento, expansão e consolidação de setores comercial e de serviços, sejam de pequeno, médio ou grande porte, no Município.

Art. 128 - Os projetos para implantação de Empresas de Comércio e Serviços de médio e grande porte devem ser precedidos de licenciamento do órgão ambiental competente e do Alvará de Construção da parte do Poder Público Municipal.

Art. 129 - São instrumentos aplicáveis nas Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;

III - desapropriação mediante pagamento por títulos da divida pública;

IV - direito de preempção;

V - direito de superfície;

VI - usucapião especial de imóvel urbano;

VII - concessão de uso especial para fins de moradia;

VIII - concessão de direito real de uso – CDRU;

IX - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

X - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

XI - consórcio imobiliário;

XII - estudo de impacto de vizinhança - EIV;

XIII - estudo de impacto ambiental EIA;

XIV - tombamento;

XV – termo de compromisso ambiental;

XVI – termo de compromisso urbanístico;

XVII – outorga onerosa do direito de construir.

Art. 130 - Os indicadores urbanísticos das Áreas de Desenvolvimento Econômico Comercial e de Serviços – AECS estão disciplinados no Quadro 14 Anexo 3, do PDDIE.

Art. 8º - Ficam mantidas as redações originais dos artigos 131 até o artigo 135 da Seção VI, do Capítulo IV, do Título III, da Lei 784/08 que versa sobre o PDDIE.

Art. 9º - Fica instituída a Seção VII – Das Áreas Industriais Consolidadas - AICs, passando-se a utilizar à seguinte sequência de artigos do PDDIE:

Art. 136 - As Áreas Industriais Consolidadas – AICs caracterizam-se por permitirem o funcionamento de indústrias tradicionalmente nelas implantadas, porém a expectativa é de que estas áreas excepcionais deixem de existir, incorporando-se às áreas circunvizinhas, cujas características predominem na região.

§ 1º - Os indicadores urbanísticos das AIC serão disciplinados no Quadro 13, Anexo 03 do PDDIE.

§ 2º - Os critérios para reformas e ampliações das indústrias já existentes nas AIC serão definidos nos termos de compromisso ambiental e urbano, pelas Secretarias competentes.

Art. 10 - Fica instituída a Seção VIII – Da Área Para Equipamentos Especiais:

Art. 137 - A área para Equipamentos Especiais – AEE, destina-se a implantação de equipamentos referentes ao Pólo Tecnológico da Indústria de Saúde, cuja a projeção gráfica encontra-se representada no Mapa 06, do Anexo 03, do PDDIE.

Parágrafo Único – As normatizações para implantação dos equipamentos na AEE serão propostas posteriormente, por equipe técnica competente até um prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a homologação desta Lei, e regulamentadas por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 11 - O Mapa 6 do Anexo 03, da representação gráfica das ÁREAS ESPECIAIS, foi retificado em função das modificações apresentadas nesta Lei.

Art. 12 - Os quadros dos indicadores urbanísticos do ZONEAMENTO URBANO (ZONAS URBANAS) e das ÁREAS ESPECIAIS contidos no Anexo 3, da Lei 784/08, que versa sobre o PDDIE, foram retificados em função das modificações apresentadas nesta Lei.

Art. 13 - Ficam mantidas as redações dos antigos artigos 136 até 145, passando a sequência de suas numerações a serem do 138 até 147.

Art. 14 - Fica modificada a redação do antigo Artigo 146 passando a vigorar a seguinte redação e a sua numeração passa a ser 148.

"Art. 148 - Os empreendimentos que causam Impacto de Vizinhança serão submetidos a analise especial da Autarquia Municipal do Meio Ambiente – AMMA conjuntamente com a Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano, Obras e Serviços Públicos, órgãos responsáveis pelos licenciamentos ambiental e urbano, respectivamente."

Art. 15 - Toda construção ou empreendimento de qualquer porte (micro, pequeno, médio ou grande) deverá ser submetido a analise da Autarquia Municipal do Meio Ambiente – AMMA, que deverá proceder o licenciamento ambiental, quando for o caso.

Art. 16 - Ficam mantidas as redações dos antigos Artigos 147 até 166, passando suas numerações a serem respectivamente do 149 até 168.

Art. 17 - Ficam modificadas as redações dos antigos Artigos 171 e 172, passando a vigorar a seguinte redação e suas numerações serem respectivamente mudadas para 173 e 174:

"Art. 173 – A quadra máxima terá área de 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos) m².

Parágrafo Único. A face mínima da quadra será de 50,00 (cinquenta) metros, e a máxima será de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros.

Art. 174 – O percentual de áreas públicas será de 45% (quarenta e cinco por cento) da área total da gleba, destinado nas seguintes proporções mínimas:

- 5% de área institucional;
- 15% de área verde;
- 5% de fundo de terra;
- 20% de sistema viário. "

Art. 18 - Ficam mantidas as redações dos antigos Artigos 173 até 178, passando suas numerações a serem respectivamente 175 até 180.

Art. 19 - Ficam modificadas as redações dos antigos Artigos 179 até 184, passando a vigorar a seguinte redação e suas numerações serem respectivamente mudadas para 181 até 184.

"Art. 181 – Os condomínios urbanísticos poderão ser implantados em todas as zonas urbanísticas, observando-se porém os índices adequados a cada uma dessas zonas e as determinações especificas dos quadros em anexo a esta lei.

Art. 182 – Os percentuais de doação de áreas correspondentes aos condomínios urbanísticos são os mesmos destinados para loteamentos, ou seja, 45% (quarenta e cinco por cento).

Parágrafo Único. Na divisão dos percentuais de doação, os correspondentes às áreas verdes e do sistema viário deverão, obrigatoriamente, ficar dentro da área do condomínio.

Art. 183 – Os condomínios urbanísticos terão área fechada mínima de 12.500 (doze mil e quinhentos) m², o que corresponde a 1,25 ha (um hectare e um quarto), e área fechada máxima de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) m², o que corresponde a 25 ha (vinte cinco hectares), podendo

delimitar uma das larguras entre esquinas externas ao condomínio, em no máximo 500,00 (quinhentos) metros, desde que não interfira na conexão do sistema viário externo já existente, e das redes de serviços públicos existentes e/ou projetadas.

Parágrafo Único. Na ZUCO (Zona de Urbanização Condicionada) os condomínios urbanísticos poderão, excepcionalmente, terem área fechada mínima de 12.500 (doze mil e quinhentos) m², o que corresponde a 1,25 ha (um hectare e um quarto), e área fechada máxima de 500.000 (quinhentos mil) m², o que corresponde a 50 ha (cinquenta hectares), podendo delimitar uma das larguras entre esquinas externas ao condomínio, em no máximo 1.000,00 (mil) metros, desde que não interfira na conexão do sistema viário externo já existente, e das redes de serviços públicos existentes e/ou projetadas.

Art. 184 – Nas áreas externas aos condomínios urbanísticos deverá, obrigatoriamente, ser construída via pública circundando todo o perímetro do mesmo.

Parágrafo Único. As características da via a ser construída observarão as necessidades e condições urbanísticas da região de implantação do condomínio."

Art. 20 - Através de equipe técnica competente, o Poder Público Municipal deverá, num prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, providenciar:

I - Plano de ordenamento de vias públicas, adequando as vias já existentes as necessidades e condições urbanas e ambientais, e, projetar a necessidades de novas vias;

II - Plano de Saneamento Básico.

Art. 21 - Ficam mantidas as redações de todos os demais Artigos do PDDIE, ou seja, do Artigo 185 até 344, assim como, os que se encontram anteriormente ao artigo 97.

Art. 22 - Os Anexos correspondentes ao MAPA 6, ao QUADRO DE VIAS e dos ÍNDICES URBANÍSTICOS DAS ZONAS URBANAS e das ÁREAS ESPECIAIS passam a ser os que seguem em anexo a esta Lei.

Art. 23 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário, mantidas as disposições da Lei nº 992, de 29 de março de 2011.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio, aos 27 dias do mês de abril de 2011.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

MACROZONEAMENTO - ZONEAMENTO URBANO

QUADRO 4 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO CENTRAL (ZUC)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m^2)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1	150	6	12	1,5	0,2	--	60	60	30
	Multifamiliar	0,1,2,3	250	8	60	1,5	0,2	--	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	4	12.500	50	60	1,0	0,1	--	50	50	50
Misto		0,1,2,3	150	6	60	2,0	0,2	2,5*	60	60	30
Não residencial		0,1,2,3,4	150	6	60	2,0	0,2	2,5*	60	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1	150	6	12	0,5	--	--	20	20	80
Especificação dos usos e atividades		* O índice máximo poderá ser alcançado mediante o pagamento de outorga onerosa apenas nos lotes lindeiros à CE-040. 1. Caso existam na quadra de implantação do empreendimento 50% dos lotes ou mis com edificações sem recuo, pode-se projetar sem recuos, observando-se os demais índices. 2. Não será permitido uso industrial. 3. Para usos agrícolas o lote máximo será de 1.000,00 m^2.									

QUADRO 5- Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (ZUP)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m^2)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1,2	150	6	12	1,5	0,1	--	70	60	30
	Multifamiliar	0,1,2	250	8	60	1,5	0,1	--	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	4	12.500	50	60	1,0	0,1	--	50	50	40
Misto		0,1,2	150	6	60	1,5	0,1	2,0*	60	60	30
Não residencial		0,1,2	150	6	60	1,5	0,1	2,0*	60	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1	150	6	12	0,5	--	--	20	20	80
Especificação dos usos e atividades		* O índice máximo poderá ser alcançado mediante o pagamento de outorga onerosa apenas nos lotes lindeiros à BR-116 Poderão ser implementados comércios/serviços de nível 3 e 4 apenas nos lotes lindeiros à BR-116 e ao ANEL VIÁRIO. Não serão permitidos usos industriais.									

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m²)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1,2	150	6	12	1,0	0,1	--	50	50	40
	Multifamiliar	0,1,2,3,4	500	10	60	1,0	0,1	--	50	50	40
	Condomínios Urbanísticos	4	12.500	50	60	1,0	0,1	--	50	50	40
Misto		0,1,2,3,4	150	6	60	1,5	0,1	2,0*	50	50	40
Não residencial		0,1,2,3	250	8	60	1,0	0,1	2,0*	50	50	40
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1,2,3,4	250	8	12	0,5	--	--	10	10	90
Especificação dos usos e atividades		Não serão permitidos usos industriais. 1. Para os condomínios urbanísticos a unidade autônoma mínima será de 125,00 m².									

QUADRO 7 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA (ZUR)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m²)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1	250	8	9	1,0	--	--	50	--	40
	Multifamiliar	0,1,2	500	10	12	1,0	--	--	50	--	40
	Condomínios Urbanísticos	4	12.500	50	12	1,0	0,1	--	40	--	60
Misto		0,1	250	8	12	1,0	--	--	50	--	40
Não residencial		0,1	500	10	12	1,0	--	--	50	--	40
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1,2,3,4	250	8	9	0,5	--	--	10	--	90
Especificação dos usos e atividades		--									

QUADRO 8 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO CONDICIONADA (ZUCO)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m^2)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1	150	6	15	1,0	--	--	50	--	40
	Multifamiliar	0,1,2,3	250	8	60	1,0	--	--	50	--	40
	Condomínios Urbanísticos	4	12.500	50	60	1,0	0,1	--	50	50	50
Misto		0,1,2,3	150	6	60	1,5	--	2,0*	50	--	40
Não residencial		0,1,2,3	250	8	60	1,0	--	2,0*	50	--	40
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1,2,3	1.000	20	12	0,5	--	--	20	--	80
Especificação dos usos e atividades		1. Como se trata de uma grande gleba não parcelada, seu parcelamento deve ser objeto de estudos que possem pela anuência do Conselho Municipal de Meio Ambiente. 2. Não serão permitidos usos industriais de nível 3, exceto nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Industrial (AEDI) 3. Não serão permitidos usos industriais de nível 4, exceto nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Industrial (AEDI)									

QUADRO 9 - Área especial de desenvolvimento econômico sustentável industrial

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m²)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1,2	150	6	9	1,5	0,1	--	70	60	30
	Multifamiliar	0,1,2	250	8	12	1,5	0,1	--	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	U S O P R O I B I D O									
Misto		0,1,2	150	9	12	1,5	0,1	2,0*	60	60	30
Não residencial		0,1,2,3,4	250	12	12	1,5	0,1	2,0*	70	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		U S O P R O I B I D O									
Especificação dos usos e atividades		* O índice máximo poderá ser alcançado mediante o pagamento de outorga onerosa apenas nos lotes lindeiros à BR-116.									

QUADRO 10 - Área para Equipamentos Especiais (AEE)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m²)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	U S O P R O I B I D O									
	Multifamiliar	U S O P R O I B I D O									
	Condomínios Urbanísticos	U S O P R O I B I D O									
Misto		U S O P R O I B I D O									
Não residencial		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Agrícola adequado ao meio urbano		U S O P R O I B I D O									
Especificação dos usos e atividades		--									

Este quadro, destinado ás Áreas para Equipamentos Especiais, terá seus índices definidos posteriormente.

QUADRO 11 - Área especial de desenvolvimento econômico sustentável de transição urbano-rural (AETUR)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m^2)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1	250	8	9	1,0	--	--	50	--	40
	Multifamiliar	0,1,2	500	10	9	1,0	--	--	50	--	40
	Condomínios Urbanísticos	4	12.500	50	9	1,0	--	--	40	--	60
Misto		0,1	250	8	9	1,0	--	--	50	--	40
Não residencial		0,1	500	10	9	1,0	--	--	50	--	40
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1,2,3,4	250	8	9	0,5	--	--	10	--	90
Especificação dos usos e atividades		Poderão ser aceitos Haras.									

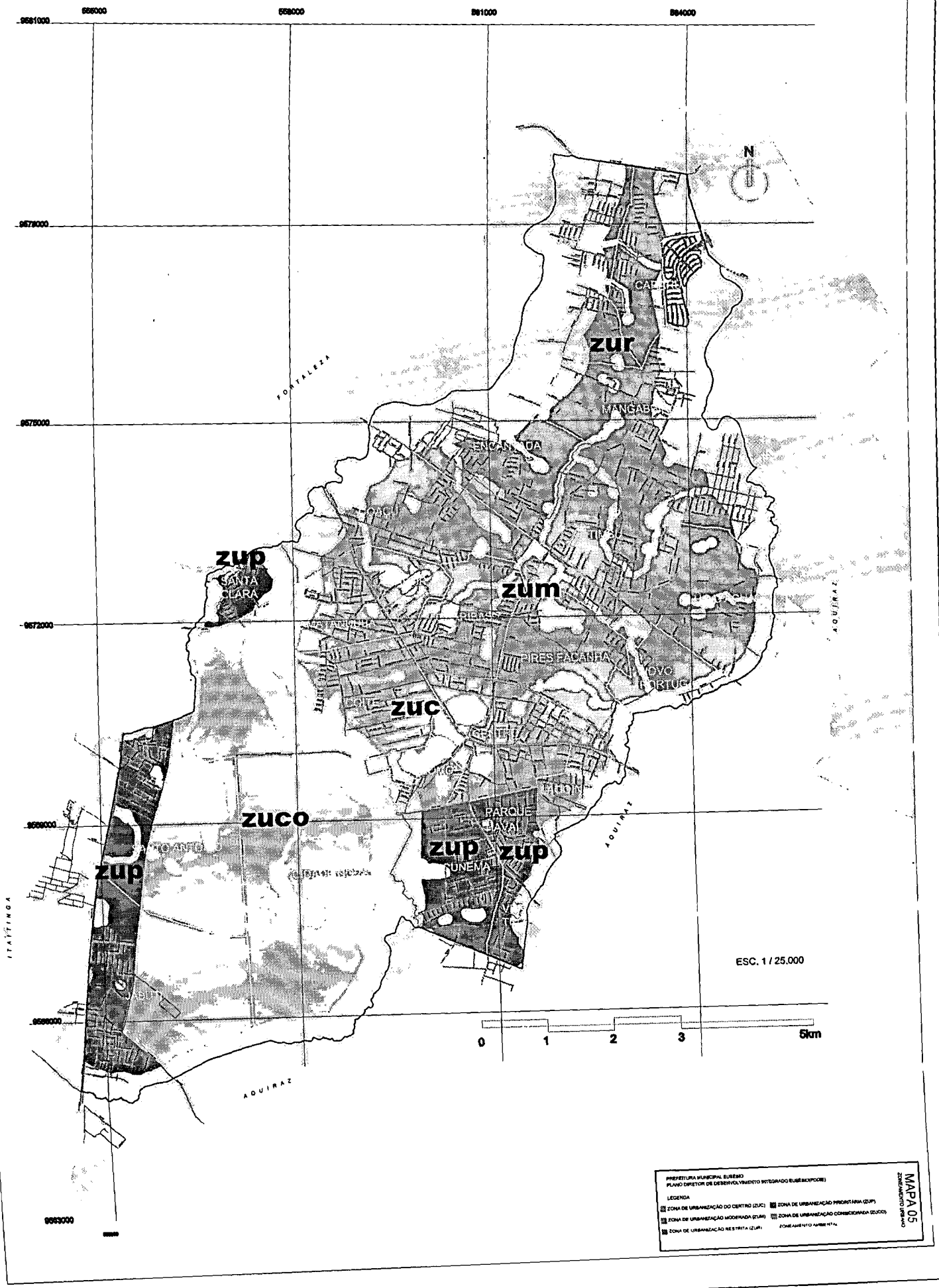
QUADRO 12 - Área especial do centro (AEC)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m^2)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1	150	6	12	1,5	0,2	--	60	60	30
	Multifamiliar	0,1,2,3	250	8	60	1,5	0,2	3,0	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	U S O P R O I B I D O									
Misto		0,1,2,3	150	6	60	2,0	0,2	3,0	60	60	30
Não residencial		0,1,2,3,4	150	6	60	2,0	0,2	3,0	60	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1	150	6	9	0,5	--	--	20	20	80
Especificação dos usos e atividades		Caso existam na quadra de implantação do empreendimento 50% dos lotes ou mais com edificações sem recuo, pode-se projetar sem recuos, observando-se os demais índices. Não serão permitidos usos industriais.									

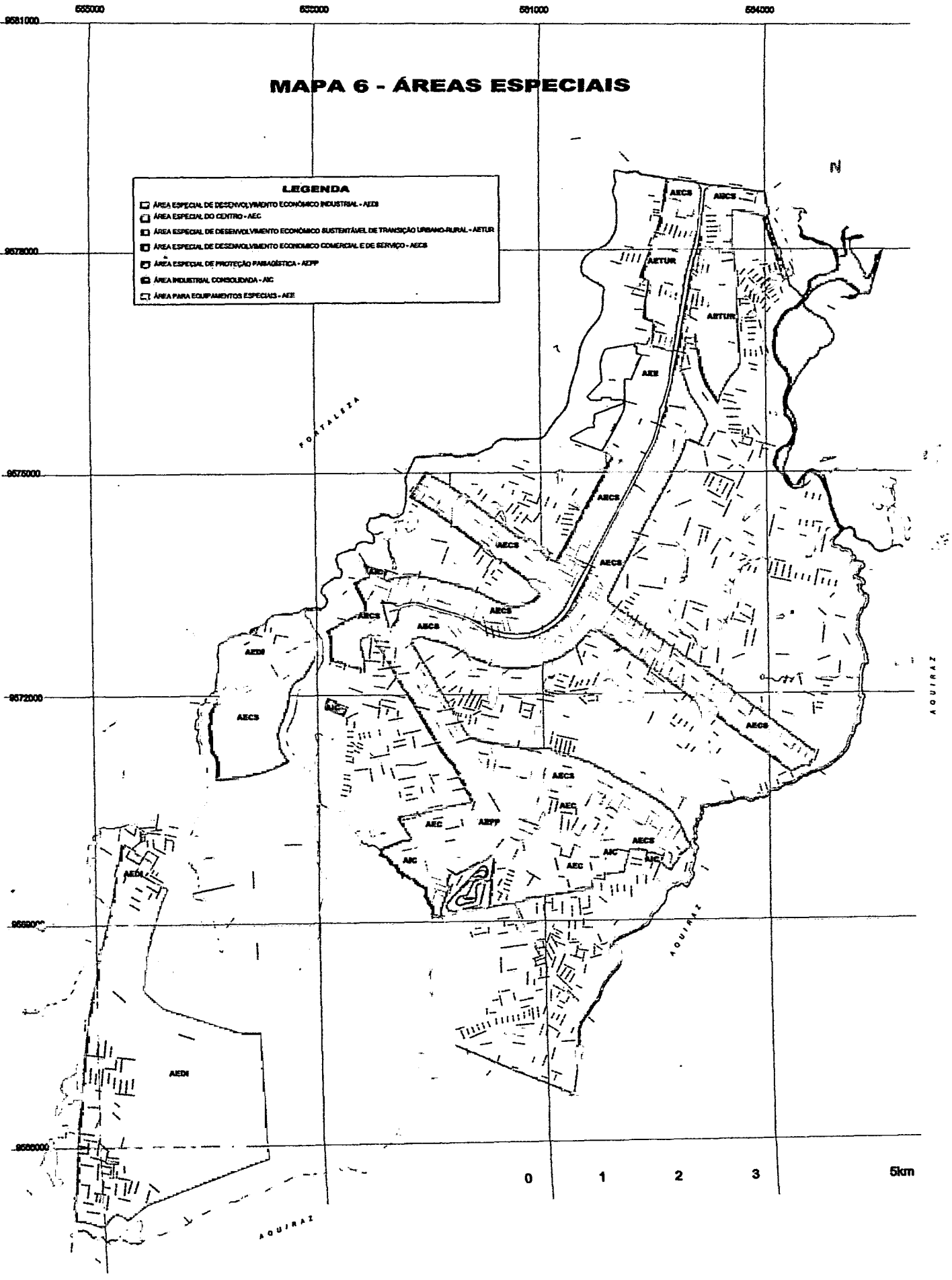
Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m^2)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0	150	6	12	1,5	0,2	--	70	60	30
	Multifamiliar	0,1,2	250	8	15	1,5	0,2	--	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	U S O P R O I B I D O									
Misto		0,1,2	150	6	15	1,5	0,1	--	60	--	30
Não residencial		0,1,2,3,4	150	6	15	2,0	0,2	--	60	--	30
Agrícola adequado ao meio urbano		U S O P R O I B I D O									
Especificação dos usos e atividades		--									

QUADRO 14 - Área especial de desenvolvimento comercial e de serviços (AECS)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo (LM) ou Gleba (m^2)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAmin	IAmax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1,2	150	6	9	1,5	0,1	--	70	60	30
	Multifamiliar	0,1,2	250	8	12	1,5	0,1	--	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	U S O P R O I B I D O									
Misto		0,1,2	150	9	12	1,5	0,1	2,0*	60	60	30
Não residencial		0,1,2,3,4	250	12	12	1,5	0,1	2,0*	70	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		U S O P R O I B I D O									
Especificação dos usos e atividades		--									


556000
559000
561000
564000
9581000
9578000
9575000
9572000
9569000
9566000
9563000
N
zur
zup
SANTA CLARA
zum
zuc
zuco
zup
zup
zup
PARQUE JAVA
ESC. 1 / 25.000
0
1
2
3
5km
FORTALEZA
AQUIRAZ
AQUIRAZ
ITAITINGA
PREFEITURA MUNICIPAL EUSÉBIO
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO EUSÉBIO(PDDIE)
LEGENDA
ZONA DE URBANIZAÇÃO DO CENTRO (ZUC)
ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (ZUP)
ZONA DE URBANIZAÇÃO MODERADA (ZUM)
ZONA DE URBANIZAÇÃO CONDICIONADA (ZUCO)
ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA (ZUR)
ZONEAMENTO AMBIENTAL
MAPA 05
ZONEAMENTO URBANO

MAPA 6 - ÁREAS ESPECIAIS



MAPA 6 - ÁREAS ESPECIAIS

