LEI COMPLEMENTAR Nº 159/2024

Ementa: Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Igarassu.

A Prefeita do Município de Igarassu,

Faço saber que a Câmara de Igarassu aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I
Parcelamento e Ocupação do Solo

CAPÍTULO I
Das Diretrizes Gerais

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos e as modificações da propriedade urbana no Município de Igarassu guardarão conformidade com as legislações federal e estadual pertinentes.

Art. 2º As condições estabelecidas nesta Lei, aplicar-se-ão a todas as Zonas que integram o Perímetro Urbano, exceto na Zona Reestruturação e Proteção Ambiental, conforme Anexo 3, que serão reguladas por projetos de urbanização específico, respeitando-se os direitos adquiridos protegidos constitucionalmente e concedidos por força de Lei Municipal anterior.

Art. 3º É proibido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

V - Quando a legislação assim determinar.

CAPÍTULO II
Dos Parâmetros de Parcelamento do Solo

Art. 4º São Parâmetros Urbanísticos de Parcelamento do Solo e Assentamentos em Condomínios:

I - Taxa de área loteável - AL;

II - Taxa de área destinada a equipamentos urbanos e comunitários - AEQ;

III - Taxa de área verde de uso público - AV;

IV - Taxa de área destinada à circulação – AC

V - Lote mínimo - LM;

VI - Gleba máxima - GM;

VII - Dimensão mínima da testada do lote - DMT;

VIII - Comprimento máximo da quadra - CMQ.

Art. 5º Considera-se que a área comercializável é a área loteável – AL, excluindo-se as seguintes áreas da gleba a ser parcelada:

I - Áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

II - Áreas verdes de uso público;

III - Sistema viário (vias de circulação).

Art. 6º Área destinada a Equipamentos urbanos e comunitários – AEQ é área destinada a equipamentos de prestação de serviços públicos à comunidade ligados à saúde, educação, esportes, cultura e lazer;

Art. 7º Área Verde - AV é a área de terreno em solo natural destinada a contribuir na drenagem urbana e garantir qualidade ambiental, com cobertura vegetal existente ou a ser implantada, destinada a uso público de recreação e lazer.

Parágrafo único. As Faixas de Área de Preservação Permanente - APP definidas pela legislação ambiental poderão representar, no máximo, 2/3 do percentual de verde obrigatório nos projetos de parcelamento do solo ou assentamentos em condomínio.

Art. 8º Área de Circulação – AC corresponde à área reservada à circulação de veículos ou pedestres, canteiros centrais, bem como às áreas necessárias à manobra de veículos e vagas para estacionamentos públicos.

Art. 9º Lote é a unidade autônoma resultante de um parcelamento urbano, expressa em metros quadrados (m²).

Art. 10 Lote mínimo corresponde à dimensão mínima da unidade autônoma, definida por zona e expressa em metros quadrados (m²), exigido para novos parcelamentos ou para desmembramentos

em áreas já parceladas.

Art. 11 Gleba máxima corresponde à dimensão de lote máximo, definido por zona, expressa em metros quadrados (m²), exigido para novos parcelamentos, ou para desmembramentos e desmembramentos em áreas já parceladas.

Art. 12 Testada do lote é a dimensão de extensão linear do lote, no limite com o logradouro público, expressa em metro linear (m).

Art. 13 Extensão Máxima da Quadra – EMQ é a dimensão de extensão linear da quadra, no limite com o logradouro público, expressa em metro linear (m).

Art. 14 As áreas e testadas mínimas dos lotes e quadras são definidas pelo zoneamento, salvo nos casos de urbanização de interesse social, em que serão permitidas condições especiais para a testa dos lotes conforme estabelecido no Anexo 04 desta lei.

§1º Os lotes de esquina terão suas dimensões mínimas acrescidas de 20% (vinte por cento).

§2º Os muros dos lotes situados nas esquinas serão projetados de modo que, no pavimento térreo deixem livre um canto chanfrado ou arredondado de 2,00m (dois metros), em cada testada, a partir do ponto de encontro das testadas.

CAPÍTULO III
Das Modalidades e Requisitos do Parcelamento do Solo

Art. 15 O parcelamento do solo do Município será regido pelas legislações Federal e Estadual pertinentes e normas complementares emanadas nesta Lei e está constituído da seguinte forma:

I - Loteamento;

II - Desmembramento;

III - Remembramento;

IV - Demarcação;

V - Condomínio de lotes;

VI - Loteamento de acesso controlado.

Art. 16 Loteamento é a subdivisão de uma área de terreno com abertura de vias e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes.

Art. 17 Desmembramento é a subdivisão de área de terreno para constituição de outros ou então desvinculação de parte de um terreno para incorporação à propriedade contígua, respeitadas as vias oficiais, sem criação de novas vias e logradouros públicos ou sem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 18 Remembramento é a unificação de dois ou mais terrenos contíguos ou de parte deles, passando a constituir um novo terreno, sem criação de novas vias e logradouros públicos ou sem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 19 Demarcação é a regularização de terreno quanto à forma, dimensões e áreas, sem alteração da natureza de sua identificação e do seu registro imobiliário.

Art. 20 Condomínio de lotes é a possibilidade de ter num terreno ou gleba, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O condomínio de lotes não poderá ter área superior a 25,00 ha (vinte e cinco hectares), assegurando-se sua integração à malha urbana da cidade.

Art. 21 Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art.22 Será exigida a modalidade de loteamento para parcelamento de terreno com área igual ou superior a 6,25 ha (seis vírgula vinte e cinco hectares), quando destinadas a edificações para uso residencial ou misto inseridos na Zona de Consolidação Urbana.

Parágrafo Único. Na Zona de Expansão Urbana e Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável, a exigência definida no ***caput*** será aplicada para as glebas com área igual ou superior a 25,00 ha (vinte e cinco hectares), quando destinadas ao uso residencial.

Art. 23 Será exigido parcelamento, em loteamento ou em condomínio de lotes, de áreas de terreno igual ou superior a 25,00 ha (vinte e cinco hectares), quando destinados ao uso não residencial.

Art. 24 Para os parcelamentos em condomínios e loteamentos, destinados ao uso residencial, o empreendedor deverá elaborar plano urbanístico, precedido de fixação de diretrizes pela Prefeitura que deverá conter, no mínimo:

I - Análise urbanística da região na qual se insere, observando condições atuais de oferta de infraestrutura e serviços urbanos;

II - Projeção e análise da população residente e flutuante do empreendimento, com avaliação de impactos sobre a área urbanizada circunvizinha e estratégias para mitigação;

III - Definição de Perímetros destinados à Zona de Centro Local 2, podendo ser distribuídos para cada 10,00 ha (dez hectares) da área a ser parcelada, situados na via de maior hierarquia do loteamento proposto e abrigando:

a) Os equipamentos urbanos e comunitários;
b) O mínimo de 30% (trinta por cento) da área verde total do loteamento;

c) Terreno correspondente, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área loteável, destinado ao uso residencial ou misto, com prioridade para habitação de interesse social, assegurando diversidade no uso do solo.

IV - Adequada integração ao sistema viário da região de entorno onde se insere, assegurando os distintos padrões hierárquicos e as dimensões compatíveis com a rede viária existente e planejada para o município, incluindo ciclovias ou ciclofaixas, bem como definição e tratamento apropriado para corredor de transporte público;

V - Elementos do sistema de espaços livres públicos com definição de diretrizes paisagísticas para tratamento dos logradouros;

VI - Previsão de infraestrutura urbana básica, condizente com as exigências legais de parcelamento e compatível com as diretrizes do planejamento municipal para a região.

Art. 25 Na Zona de Centro Local, o lote poderá ter mínimo de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados) quando destinados à Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Os lotes de que trata o ***caput*** deverão estar distribuídos nas faces de quadra voltadas para as áreas verdes e de equipamentos comunitários, ou concentradas em quadras adjacentes a essas áreas públicas;

Art. 26 São requisitos para o loteamento:

I - A reserva de áreas públicas;

II - A definição de quadras e lotes;

III - A reserva de faixa "***non aedificandi***" e faixas de Área de Preservação Permanente – APP, nos casos exigidos por legislação específica.

Art. 27 Todo terreno a ser parcelado, acima de 6,25 hectares, deverá destinar, no mínimo, 15 % (quinze por cento) de sua área total para áreas de uso público relativas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, nas proporções mínimas abaixo indicadas:

I - 15% (quinze por cento) para áreas verdes;

II - 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 28 As áreas de uso público previstas nos projetos de parcelamento do solo passam ao domínio e posse do Município quando do registro do referido projeto no Registro Geral de Imóveis.

Art. 29 Em caso de parcelamento realizado em etapas, quando na etapa inicial tenha sido doada área de uso público acima do percentual mínimo exigido, o excedente poderá ser utilizado como crédito em novos parcelamentos vinculados ao parcelamento inicial.

Parágrafo único. As etapas de que trata o ***caput*** deverão ser previstas no projeto de parcelamento.

Art. 30 As áreas públicas do loteamento não poderão ter sua função alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público, a partir da aprovação do parcelamento, exceto nas hipóteses previstas na legislação federal pertinente e nos casos de REURB-S.

Art. 31 As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

Art. 32 Os projetos de equipamentos urbanos a serem implantados pelos loteadores deverão ser previamente aprovados pelo município, bem como pela concessionária do serviço e/ou do órgão competente do Estado e da União.

Parágrafo único. As áreas destinadas a equipamentos urbanos deverão permanecer como áreas verdes até a implantação desses equipamentos.

Art. 33 A implantação das áreas verdes obedecerá às diretrizes estabelecidas pelo órgão competente do Município.

Art. 34 A critério do órgão municipal competente poderão ser consideradas como Áreas Verdes do loteamento, as faixas de domínio, *non aedificandi*, previstas na legislação, desde que não inseridas no interior dos lotes e não ultrapassando a proporção de dois terços do total da área verde a ser contabilizado no parcelamento.

Art. 35 Não serão consideradas como áreas verdes as áreas dos canteiros centrais de vias, as rótulas viárias e similares ou as áreas localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes.

Art. 36 Ao Longo das rodovias, na zona urbana será observada uma faixa *non aedificandi* de 5 metros, contadas a partir da sua faixa de domínio em consonância a Lei Federal nº 13.913/2019.

CAPÍTULO IV
Dos Procedimentos para o Parcelamento do Solo

Art. 37 Antes da elaboração de projeto, o interessado deverá apresentar, ao órgão municipal de planejamento urbano, requerimento acompanhado da seguinte documentação:

I - Título de propriedade e domínio do imóvel a ser parcelado;

II - Planta digital do imóvel, georreferenciada, de acordo com a plataforma designada pela prefeitura, com 03 (três) vias analógicas das plantas de situação e de locação nas escalas de 1:10.000 e 1:1.000, respectivamente, contendo:

a) A topografia da gleba objeto do requerimento, com as divisas e curvas de nível a cada 1 m (um metro) na planta de locação;

b) A localização dos cursos d'água, de áreas alagadiças ou sujeitas a inundação, de vegetação densa, de construções existentes, de pedreiras, de faixas de domínio público ou de servidão existente;
c) A indicação dos arruamentos, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
d) O tipo de uso predominante a que o projeto se destina.

Art. 38 Quando se tratar de desmembramento, além do requerimento, deverá ser apresentada planta analógica do imóvel na escala de 1:1.000, em 03 (três) vias, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico, indicando:

I - As vias existentes, cadastradas ou projetadas pelo município, que deverão ter continuidade na gleba a parcelar;

II - As vias existentes e contíguas à área;

III - A divisão ou agrupamento de lotes pretendidos;

IV - As construções existentes no imóvel.

Art. 39 A exigência de apresentação de cópias analógicas da planta do imóvel para o requerimento de parcelamento será alterada através de Decreto Municipal, quando da informatização dos procedimentos de licenciamento.

Art. 40 Em resposta ao requerimento do interessado, o órgão municipal de planejamento urbano, num prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, fornecerá as diretrizes do parcelamento, contendo as seguintes informações:

I - As ruas ou estradas, existentes ou projetadas, que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II - Os padrões viários a serem adotados, conforme o Anexo 05 desta Lei;

III - As faixas "***non aedificandi***", destinadas às áreas de proteção permanente, servidões sanitárias e de energia elétrica, bem como as marginais das faixas de domínio público das ferrovias, rodovias e dutos;

IV - As disposições do zoneamento para a área.

§1º Para os loteamentos situados na Zona de Expansão Urbana e Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável deverão ser indicados, pelo requerente, os perímetros da Zona de Centro Local 2 a serem implantados, com áreas verdes, equipamentos urbanos e comunitários, lotes destinados ao comércio e serviços, à habitação de interesse social e ao uso misto.

§2º As diretrizes expedidas pelo órgão municipal de planejamento urbano, para o

parcelamento, terão prazo de validade máximo de 01 (um) ano.

Art. 41 O requerimento para parcelamento poderá ser indeferido, quando não houver, a médio prazo, viabilidade econômica ou técnica de provisão dos sistemas de abastecimento d'água e energia elétrica.

Art. 42 Orientado pelas diretrizes expedidas pelo órgão municipal de planejamento urbano, nos termos desta lei, o interessado apresentará estudo preliminar de parcelamento, de acordo com a NBR 16636-3/2020, ou sucedâneas.

Art. 43 Aprovado o estudo preliminar, o requerente apresentará o projeto urbanístico para aprovação, com a seguinte documentação:

I - Projeto de parcelamento, contendo:

a) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração no sentido horário, sendo as quadras indicadas por letras e os lotes por números;
b) O sistema viário, as áreas verdes e de equipamentos públicos e comunitários,
c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
d) Os perfis transversais e longitudinais de todas as praças e vias de circulação;
e) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
f) A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

II - Memorial do projeto de parcelamento, contendo, no mínimo:

a) A descrição sucinta do loteamento, com suas características e usos predominantes;
b) A descrição das Zonas de Centro Local, áreas verdes e de equipamentos;
c) As limitações urbanísticas sobre os lotes e suas construções, de acordo com o zoneamento;
d) A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, no ato de registro do loteamento;
e) A hierarquia viária com as soluções adotadas de compartilhamento entre os modais, de acessibilidade e dos materiais de pavimentação;
f) A descrição do sistema de espaços livres com as soluções paisagísticas de agenciamento, de arborização dos logradouros e de áreas protegidas, existentes ou propostas;
g) A localização das áreas verdes, dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes na área e adjacências, ou propostos.

Art. 44 Todos os projetos executivos exigidos para a aprovação do parcelamento do solo deverão ser entregues da seguinte forma:

I - Em meio digital, georreferenciados, de acordo com a plataforma definida pela Prefeitura;

II - Em versão analógica, em 03 (três) vias, em escalas compatíveis com a perfeita compreensão das propostas, de acordo com as normas técnicas, com detalhes construtivos e

especificações dos materiais.

§1º Todas as cópias analógicas dos projetos executivos deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico pelo projeto e pela execução das obras.

§2º As cópias analógicas deverão ser substituídas por versão digital, quando da informatização dos procedimentos de licenciamento, a serem instituídos através de decreto Municipal.

Art. 45 Será permitida a aprovação de Loteamentos e Condomínios Horizontais ou Verticais desde que o Loteador garanta:

I - A pavimentação em todas as vias de circulação, em paralelepípedo granítico, blocos intertravados, recobrimento asfáltico ou pavimento similar a estes, observando sempre a melhor solução técnica;

II - A implantação das calçadas na Zona de Centro Local 2, atendendo as exigências de acessibilidade universal, observadas as faixas de serviço, circulação e transição, conforme os padrões definidos no Plano Diretor, indicadas como modelo para a implantação dos demais passeios públicos;

III - A implantação de sistema adequado de drenagem de águas pluviais, superficial e/ou subterrâneas, observadas as características dos imóveis e as soluções de engenharia mais pertinentes e inovadoras;

IV - A implantação de rede de abastecimento de água, para ser acoplado ao sistema público;

V - A implantação de sistema de captação de esgotamento sanitário, para ser acoplado ao sistema público;

VI - A implantação do sistema de tratamento do esgotamento sanitário, onde não houver sistema público para acoplar;

VII - A implantação de rede de energia elétrica, com sistema de iluminação pública;

VIII - A implantação da arborização e do mobiliário urbano nas Zonas de Centro local 2;

§1º Os sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, bem como a rede de energia elétrica e o sistema de iluminação pública a que alude este artigo deverão se adequar aos padrões das respectivas concessionárias de serviço público.

§2º Caso não haja condições técnicas e econômicas, por parte das concessionárias de serviços de abastecimento d'água e de esgotamento sanitário, incluindo o destino final de esgotos, o empreendedor deverá arcar com os custos de implantação, operação e manutenção dos referidos serviços.

§3º O empreendedor deverá apresentar as soluções para destinação e esgotamento sanitário conforme as normas vigentes, no caso de tratamento individual a implantação, operação e manutenção será de responsabilidade do proprietário do lote.

Art. 46 Em consonância com a Lei Estadual nº 9.990/87, o Município não aprovará loteamento sem anuência do Estado, quando:

I - Localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, paisagístico e arqueológico, assim definidas por Legislação Estadual ou Federal;

II - Localização em áreas limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município;

III - Abranger área superior a 1.000.000,00 m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 47 Apresentado regularmente o projeto de parcelamento, a prefeitura comunicará ao interessado sua aprovação ou rejeição, conforme os prazos definidos pela Lei Municipal 114/2021.

Parágrafo único. Os prazos de análise para aprovação ou rejeição do projeto de parcelamento poderão ser alterados, quando da modernização dos procedimentos de aprovação e licenciamento, a serem instituídos através de Decreto Municipal.

Art. 48 No ato de ciência de aprovação do parcelamento, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I - Apresentar os projetos executivos do parcelamento e de sua infraestrutura, conforme a NBR 16.636-3/2020, incluindo os projetos executivos de arborização e mobiliário urbano;

II - Executar as obras e serviços relativos aos projetos, em prazo proporcional à área do loteamento e previsto no alvará, que não ultrapassará 04 (quatro) anos, sob pena de caducidade do ato de aprovação;

III - Hipotecar, mediante escritura pública, área de terreno cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja, na época da aprovação do projeto, igual ou superior ao custo das obras a serem realizadas.

CAPÍTULO V
Da Execução, Fiscalização e Embargos

Art. 49 A execução, por etapas, das obras de loteamento poderá ser autorizada, quando:

I - O termo de acordo fixar o prazo máximo para execução das obras;

II - Executadas, na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Art. 50 Pagos os tributos devidos e assinados o termo de acordo e a escritura de hipoteca, a

Prefeitura expedirá o respectivo alvará.

Art. 51 O loteador deverá manter os documentos da aprovação do parcelamento no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 52 Quando as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

§1º Os embargos serão acompanhados de intimação para regularização das obras, com prazo fixado.

§2º Verificada pela Prefeitura a remoção da causa do embargo o mesmo será levantado.

Art. 53 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área hipotecada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo único. Caso, no prazo estabelecido, não tenham sido realizadas as obras e serviços, a Prefeitura executá-los-á, promovendo ação competente para adjudicar a seu patrimônio a área hipotecada.

CAPÍTULO VI
Dos Parâmetros de Ocupação do Solo

Seção I
Da Ocupação do Solo no Lote

Art. 54 As condições de aproveitamento e ocupação dos terrenos ficam definidas, em função do zoneamento, conforme os seguintes parâmetros urbanísticos reguladores do uso e da ocupação do solo urbano:

I - Taxa de Ocupação (TO);

II - Taxa de Solo Natural (TSN);

III - Cota de Arborização (CA);

IV - Afastamento Frontal (AF), Afastamentos Laterais (AL) e de Fundos (ALF).

V - Gabarito (GA)

Subseção II
Da Taxa de Ocupação

Art. 55 A Taxa de Ocupação (TO) corresponde à área máxima de impermeabilização do terreno definida pelo percentual expresso entre a área de projeção das edificações, incluindo os beirais, calçadas, piscinas e reservatórios, etc., sobre o plano horizontal, e a área do lote ou terreno.

§1º Para efeito da aferição da Taxa de Ocupação máxima serão considerados todos os pavimentos da edificação, com exceção dos beirais da cobertura desde que não ultrapassem 2,00m (dois metros) de extensão horizontal;

§2º Os percentuais máximos de Taxa de Ocupação (TO) permitidos para cada Zona estão definidos na tabela do Anexo 04 desta Lei;

Subseção III
Da Taxa de Solo Natural

Art. 56 A Taxa de Solo Natural (TSN) é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, sem impermeabilização ou pisos, tratada com vegetação e variável por Zona.

Art. 57 Os percentuais mínimos de Taxa de Solo Natural (TSN) exigidos para cada Zona estão definidos na tabela do Anexo 04 desta Lei;

Art. 58 Os percentuais mínimos de Taxa de Solo Natural (TSN) deverão ser implantados na sua totalidade, no afastamento frontal das edificações;

Art. 59 Para permitir a fiscalização da taxa de solo natural, o imóvel manterá:

I - 70% da superfície das vedações frontais em materiais visualmente permeáveis, tais como grades, elementos vazados ou laminados de vidro;

II - Os imóveis acima de 02 (dois) pavimentos deverão ter a vedação de que trata o inciso anterior a uma distância de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contados a partir do paramento, mantendo esta área entre a vedação e o passeio público com jardineiras, de altura de 0,30m (trinta centímetros), em toda a extensão correspondente à vedação permeável.

Subseção IV
Cota de Arborização

Art. 60 A Cota de Arborização (CA) é referente ao número mínimo de árvores existentes ou a serem plantadas no lote urbano, conforme Anexo 04, e de acordo com as seguintes condições:

I - Deverá ser implantada no afastamento frontal das edificações;

II - Deverá priorizar a utilização de espécies arbóreas de pequeno ou médio porte, com diâmetro mínimo de copa de três metros;

III - Obedecerá ao número mínimo de 01 (uma) árvore a cada 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) de área do lote;

IV - As árvores deverão ser plantadas com a distância mínima de 5,00m (cinco) metros entre os caules.

Subseção V
Dos Afastamentos

Art. 61 Os Afastamentos representam as distâncias que devem ser mantidas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

§1º Nenhum ponto das linhas poligonais que formam a projeção da edificação poderá estar situado a uma distância menor que o afastamento mínimo exigido.

§2º Quando se tratar de polígonos irregulares os afastamentos laterais e de fundos serão medidos segundo uma perpendicular à linha divisória, traçada a partir do ponto médio de cada segmento da linha poligonal, definida pela projeção da edificação no plano horizontal.

§3º Nos casos definidos pelo §2º, os afastamentos não poderão ser inferiores a 1,20m (um metro e vinte centímetros), mantendo quaisquer aberturas a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites laterais e de fundo do lote.

Art. 62 Os afastamentos frontal, lateral e de fundos das edificações são definidos em função do zoneamento e do número de pavimentos, observados os critérios dispostos na tabela do anexo 04 desta Lei.

Art. 63 Para as edificações até 02 (dois) pavimentos, os afastamentos obedecerão às seguintes condições:

I - Os afastamentos laterais poderão ser nulos em todas o Zoneamento Urbano;

II - O afastamento de fundo mínimo de 1,50m em todo o Zoneamento Urbano;

III - O afastamento frontal poderá ser nulo nas seguintes zonas e setores, observando o Art. 66 desta Lei:

a) Zona de Centro Secundário;
b) Zona de Centro Local;
c) Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural - Setor de Preservação Restrito (SPR).

IV - O afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros) nas seguintes zonas e setores:

a) Zona de Centro Principal;
b) Zona de Consolidação Urbana, setores 1 e 2;
c) Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural - Setor de Preservação Ambiental 1 e 2;

V - O afastamento frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) na nas seguintes zonas e setores:

a) Zona de Eixo Metropolitano;
b) Zona de Expansão Urbana;

VI - O afastamento frontal mínimo de 10,00m (dez metros) na Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável.

§1º Para qualquer tipo de abertura nas fachadas laterais e de fundos das edificações, deverá ser mantido o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as divisas.

§2º A altura total das edificações com afastamentos laterais nulos não poderá exceder à cota de 11,00m (onze metros), medida a partir do nível do meio-fio.

Art. 64 Para as edificações acima de 02 (dois) até 04 (quatro) pavimentos, os afastamentos obedecerão às seguintes condições:

I - Os afastamentos laterais poderão ser nulos na Zona de Centro Secundário e Zona de Centro Local.

II - Os afastamentos laterais mínimo de 2 (dois) metros nas seguintes zonas e setores:

a) Zona de Centro Principal;
b) Zona de Eixo Metropolitano;
c) Zona de Consolidação Urbana – Setores 1 e 2;
d) Zona de Expansão Urbana- Setor 1.

III - O afastamento de fundo mínimo de 3 (três) metros nas seguintes zonas e setores:

a) Zona de Centro Principal;
b) Zona de Centro Secundário;
c) Zona de Centro Local;
d) Zona de Eixo Metropolitano;
e) Zona de Consolidação Urbana, setores 1 e 2
f) Zona de Expansão Urbana – Setor 1

IV - O afastamento frontal mínimo de 5 (cinco) metros nas seguintes zonas e setores:

a) Zona de Centro Principal;
b) Zona de Centro Secundário;
c) Zona de Centro Local;
d) Zona de Eixo Metropolitano;
e) Zona de Consolidação Urbana, setores 1 e 2;
f) Zona de Expansão Urbana – Setor 1;

Art. 65 Os lotes de esquina têm duas frentes e deverão obedecer aos afastamentos nas duas faces da edificação, até o segundo pavimento.

Art. 66 As edificações acima de 04 (quatro) pavimentos terão os seguintes afastamentos:

I - O afastamento frontal inicial de 3,00m (três metros), acima do segundo pavimento;

II - Os afastamentos laterais e de fundos iniciais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), acima do segundo pavimento;

III - Os afastamentos frontal, laterais e de fundos resultantes de acordo com a fórmula de progressão;

IV - As edificações situadas em lote de esquina terão os seguintes afastamentos:

a) Afastamento frontal inicial de acordo com o número de pavimentos;
b) Afastamentos laterais nulos até o segundo pavimento;
c) Afastamento lateral e de fundos iniciais de 2,00m (dois metros), acima do segundo pavimento;
d) Afastamentos frontal, laterais e de fundos resultantes de acordo com a fórmula de progressão, podendo manter o afastamento frontal inicial para uma das frentes da edificação.

Art. 67 Os Afastamentos Resultantes aplicáveis a todas as partes da edificação e progressivos em função do número de pavimentos serão calculados de acordo com as seguintes fórmulas:

AFR = AFI + (n-2) x 0,20
ALFR = ALFI + (n-2) x 0,20

Parágrafo único.Para efeito das fórmulas do inciso anterior, considera-se:

n = número de pavimentos da edificação;
AFR = Afastamento Frontal Resultante;
ALFR = Afastamento Lateral e de Fundos Resultante
AFI = Afastamento Frontal Inicial;
ALFI = Afastamento Lateral e de Fundos Inicial.

Art. 68 O alinhamento predominante será adotado quando a quadra apresentar 50% (cinquenta por cento) dos seus lotes ocupados e, acima 50% das edificações estejam alinhadas de forma sequencial.

Art. 69 As edificações com até 02 (dois) pavimentos poderão adotar o alinhamento frontal predominante, mediante aprovação de memorial justificativo simplificado, contendo:

I - Planta da quadra, com locação da edificação proposta e levantamento dos afastamentos das demais edificações que definem o afastamento predominante na face de quadra;

II - Levantamento fotográfico das edificações da face de quadra.

Subseção VI
Dos Gabaritos

Art. 70 O gabarito é medida expressa pela relação vertical da medida entre o meio-fio e a cobertura do último pavimento habitável da edificação, sendo:

I - O pavimento habitável quaisquer locais de permanência, podendo ter uso residencial ou não, comum ou privativo;

II - Os pavimentos destinados exclusivamente a ático, casa de máquinas e caixa d´água não serão considerados;

Parágrafo único. Em terrenos com aclive ou declive os gabaritos das edificações tomarão como referência o meio-fio da testada principal do lote, sendo computadas apenas a medida acima do meio fio, desconsiderados pavimentos no subsolo, conforme anexo 06.

Art. 71 Para efeitos da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, previsto em Lei, os gabaritos básico e máximo da Zona de Eixo Metropolitano, Zona de Consolidação Urbana 01 e Setor de Estruturação Turística, conforme anexo 01 desta Lei.

CAPÍTULO VIII
Disposições Gerais

Art. 72 O conjunto habitacional são agrupamentos de edificações de uso uni ou multirresidencial caracterizados como condomínios horizontais ou verticais, vinculados à programas oficiais subsidiados pelo Governo Federal, devendo obedecer às normativas estabelecidas pelos programas.

Art. 73 Os conjuntos habitacionais só serão disponibilizados para ocupação pelos seus adquirentes, quando a infraestrutura urbana e social, previamente aprovada e licenciada, estiver completamente instalada trecho a trecho ou de forma global.

Art. 74 Os afastamentos praticados nos conjuntos habitacionais obedecerão:

I - Os afastamentos frontal, lateral e de fundos, estabelecido pelo zoneamento urbano, conforme anexo 01;

II - Os afastamentos mínimos entre blocos de apartamentos com até 02 (dois) pavimentos de 3,00m (três metros);

III - Os afastamentos mínimos entre blocos de apartamentos com de até 04 (quatro) pavimentos de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Art. 75 Nas edificações construídas antes da vigência desta Lei, serão permitidas obras de reforma, reconstrução parcial, acréscimos ou consertos, desde que sejam observadas as condições estabelecidas nesta Lei.

§1º As reformas com mudança de uso e/ou acréscimo de área construída, entendidas como aquelas onde poderá haver alteração do perímetro, da área ou da volumetria da edificação existente, resultando em acréscimo de área, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Respeitar o Gabarito e a Taxa de solo Natural definidos para a Zona onde se situa, nos termos desta Lei;

II - Atender às exigências de afastamentos para as divisas, sendo facultado manter o alinhamento da edificação original onde os afastamentos exigidos nesta Lei forem superiores aos existentes.

§2º As reformas que não apresentem mudança de uso nem acréscimo de área construída, entendidas como aquelas onde poderá haver alteração do perímetro ou da volumetria da edificação existente, sem implicar em acréscimo de área, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Manter o Gabarito existente antes da reforma, sendo dispensado de apresentar Taxa de Solo Natural, ficando sujeita à incidência do PRAV – Projeto de Revitalização e/ou Implantação de Área Verde;

II - Atender às exigências de afastamentos para as divisas, sendo facultado manter o alinhamento da edificação original onde os afastamentos exigidos nesta Lei forem superiores aos existentes;

§3º A prerrogativa de manter os parâmetros urbanísticos existentes nas edificações a serem reformadas só será concedida às construções devidamente legalizadas perante os órgãos competentes do município, que poderão vistoriar a edificação para efeito de verificar a regularidade das mesmas.

TÍTULO II
Do Usos e Atividades

CAPÍTULO I
Dos Usos e Atividades Urbanas

Art. 76 Para os fins desta Lei, os usos urbanos classificam-se nas seguintes categorias:

I - Residencial;

II - Não residencial;

III - Misto.

§1º Considera-se residencial o uso destinado à moradia.

§2º O uso não-residencial é destinado ao exercício de atividades urbanas (comerciais, industriais e outras).

§3º O uso misto é aquele constituído de mais de um uso (residencial e não- residencial) ou mais de uma atividade urbana (residencial e não- residencial) dentro de um mesmo lote.

Art. 77 Todos os usos e atividades poderão instalar-se no território municipal, desde que obedeçam às condições estabelecidas nesta lei quanto à sua localização em função da zona em que se situa, do seu potencial impacto ou do seu potencial de incomodidade.

Art. 78 O potencial de impacto diz respeito a atividades complexas que podem causar impacto mensuráveis ou alterações no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, ou ter repercussão ambiental significativa.

Art. 79 O potencial de incomodidade diz respeito a atividades que possam gerar desconforto ou inconveniência ao bem-estar público na escala da vizinhança imediata.

Parágrafo único. O licenciamento de usos e atividades levará em consideração:

I - A natureza da atividade, em função de seus propósitos, considerando-se o uso, tal como definido nesta lei, e os tipos de atividades, baseando-se, principalmente, na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) que deverá ser utilizada como instrumental de apoio na aplicação das regras relativas ao uso do solo;

II - O porte do imóvel, em termos tanto das dimensões do lote em si, quanto da área edificada sobre o lote, conforme os parâmetros definidos nessa lei.

Art. 80 A regulação de usos e atividades tem como objetivo assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade e particularmente o respeito ao direito de vizinhança.

Art. 81 Todos os usos e atividades estão sujeitos, além das definições dessa lei, às normas ambientais, normas de vigilância sanitária e normas de segurança contra incêndio e pânico, sejam definidas na esfera municipal, na estadual ou na federal.

Art. 82 No perímetro urbano pode ocorrer, em condição excepcional, a presença de imóveis rurais e atividades econômicas de agricultura, pecuária, produção florestal, naquelas glebas que ainda não foram parceladas para fins urbanos.

Art. 83 Nas atividades agrícolas inseridas no perímetro urbano é vedado o uso de agrotóxicos e afins conforme legislação pertinente.

Art. 84 As atividades rurais inseridas no Perímetro Urbano deverão manter, no interior da sua gleba, uma faixa de proteção de pelo menos 30 m (trinta metros) de distância a parcelamentos urbanos já instalados ou que venham a ser licenciados, na qual não será realizada atividade produtiva, devendo ser mantida vegetação nativa, protegida por cercas quando se tratar de atividade pecuária.

Art. 85 Deverão ser observadas as mesmas regras relativas a ruídos e poluição praticadas no Perímetro Urbano em que se encontra o empreendimento.

Art. 86 O poder público poderá requerer do empreendedor a realização de Estudo Ambiental (EA) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) caso se evidenciem sinais de poluição ou na ocorrência de denúncias registradas junto às autoridades municipais.

Art. 87 No Perímetro Urbano, mesmo em áreas já parceladas para fins urbanos, serão também admitidas atividades agrícolas de pequena escala e princípios sustentáveis na forma de produção agroecológica urbana, que estará sujeita ao licenciamento e fiscalização ambiental.

Art. 88 Os usos residenciais estarão sujeitos a processo de licenciamento nos termos do que se define no Código de Obras e Edificações, observadas as situações determinadas nesta lei relativas aos Empreendimentos de Impacto.

Art. 89 O uso residencial é classificado em duas categorias:

I - Uniresidencial, que corresponde a um imóvel edificado que constitui um único domicílio de indivíduo, família ou grupo coabitante;

II - Multiresidencial, que corresponde a uma edificação ou conjunto de edificações que compreende um agrupamento de unidades habitacionais distintas e independentes.

Parágrafo único. Não pode ser classificado como de uso residencial o empreendimento que possua instalações permanentes dedicadas a serviços similares à atividade hoteleira.

Art. 90 Os usos uniresidenciais de até 50,00m² (cinquenta metros quadrados) terão procedimento sumário de licenciamento.

Art. 91 Nas unidades de uso residencial poderão ser registrados Microempreendedores Individuais (MEI), nos termos das normas federais, desde que mantida no imóvel sua função principal de habitação, ainda que compartilhada com atividade econômica de pequena escala e respeitadas as normas ambientais, sanitárias e de segurança cidadã.

Art. 92 Os usos não-residenciais são admitidos em todas as Zonas Urbanas, observadas as condições impostas nesta lei, bem como as normas ambientais.

Art. 93 O licenciamento urbanístico de usos não residenciais poderá se dar de forma simultânea com o licenciamento ambiental, quando as normas vigentes exigirem este último procedimento.

Art. 94 O licenciamento urbanístico e o ambiental são instrumentos independentes e o empreendimento poderá estar sujeito a ambos para sua plena aprovação e operação.

Art. 95 Na hipótese de exigência paralela de Estudo Ambiental (EA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o EIV poderá contar com parte do conteúdo já desenvolvido para o EIA, desde que respeitadas as determinações desta lei sobre seu conteúdo e abordagem técnica.

Art. 96 No perímetro urbano não serão admitidas Indústrias Extrativas, à exceção daquelas extrativas de minerais não metálicos – referente a pedras, areia e argila – as quais poderão se instalar em

caráter transitório sob previsão de medidas de recuperação ambiental no período de vigência da licença, a serem aprovadas pelo órgão municipal de responsável pelo licenciamento ambiental.

Art. 97 O uso de explosivos, não será permitido na atividade cotidiana de extração mineral em Perímetro Urbano, podendo ser requerida sua utilização em caráter excepcional e temporário, para extração mineral ou desmontes de rochas na construção civil, desde que observados os critérios da NBR-9653 da ABNT.

Art. 98 As atividades só deverão ser instaladas no território municipal após emissão do Alvará de Localização e Funcionamento por parte da Prefeitura de Igarassu, sem a qual será considerada em situação irregular.

Parágrafo único. As atividades econômicas consideradas de baixo impacto, conforme normas federais vigentes, poderão ser beneficiadas com a dispensa de licenciamento.

Art. 99 Nas análises para emissão de Alvarás de Localização e Funcionamento deverão ser observadas as definições apresentadas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

CAPÍTULO II
Dos Usos e Atividades nas Zonas Rurais

Art. 100 O uso do solo na Zona Rural e Zona Rural de Proteção dos Mananciais é caracterizado pelo predomínio de atividades de agricultura, pecuária, produção florestal e deverá observar as normas ambientais e da política agrária definidas na instância federal ou estadual.

Art. 101 O uso residencial nas Zonas Rurais estará sujeito a procedimentos sumários, autodeclaratórios, de licenciamento e cadastro, visando alimentar um sistema de planejamento e monitoramento do território municipal.

Art. 102 O processo de formação e crescimento de aglomerados rurais será monitorado pela administração municipal, visando identificar e inibir a eventual formação de novos núcleos de caráter urbano.

Art. 103 As atividades de comércio e serviços de pequena escala serão admitidas em aglomerados rurais, sujeitas a procedimentos sumários, autodeclaratórios, de Alvará de Localização e Funcionamento, visando alimentar um sistema de planejamento e monitoramento do território municipal.

Parágrafo único. Para fins de licenciamento sumário nos casos dispostos no caput, considera-se de pequena escala as instalações de comércio e serviços de até 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área construída.

Art. 104 As atividades de comércio e serviços, de média e grande escala, serão admitidas nas Zonas Rural e Rural de Proteção de Mananciais quando instaladas ao longo das rodovias federais ou estaduais.

Art. 105 São consideradas de média e grande escala, atividades que ocupem terrenos de pelo menos 1.000,00m² (mil metros quadrados), admitindo-se a formação de núcleos de comércio e serviços rodoviários, que agreguem mais de um empreendimento.

Art. 106 As atividades de comércio e serviços, de média e grande escala deverão ser licenciadas observando sua inserção numa gleba que obedeça ao módulo rural definido para o município, não podendo ser constituída como um desmembramento de caráter urbano.

Art. 107 As atividades industriais e de logística serão admitidas nas Zonas Rurais, desde que obedecidas as normas e procedimentos de licenciamento ambiental, assegurado o devido controle e monitoramento de impacto.

CAPÍTULO III
Das Incomodidades

Art. 108 As incomodidades se referem a potenciais efeitos negativos da instalação de usos não-residenciais relativos à escala da vizinhança, aos usos residenciais instalados nas proximidades e ao sossego público, no que tange à qualidade dos espaços públicos da região de entorno da atividade.

Art. 109 As incomodidades se referem a aspectos relativos a:

I - Condições de mobilidade;
II - Condições ambientais de vizinhança, referentes a:

a) Poluição atmosférica;
b) Poluição sonora;
c) Armazenamento de resíduos;
d) Condições sanitárias.

§1º Os critérios e normas relativas ao inciso I serão tratados em conformidade com o Plano de Mobilidade Municipal, observado o disposto nesta Lei.

§2º Os critérios e normas relativos ao inciso II serão tratados no licenciamento ambiental, nos termos das normas vigentes relativas aos limites admissíveis no meio urbano.

§3º. Os padrões de emissão de ruídos admissíveis são aqueles definidos por esta Lei, amparados na NBR 10.151 da ABNT e suas atualizações.

§4º Os critérios e normas relativos ao armazenamento de resíduos serão tratados no licenciamento ambiental, observadas as NBR 10.004, 10.006 e 11.174 da ABNT e suas atualizações.

§5º Os critérios e normas relativos às condições sanitárias serão tratados no licenciamento nos termos da Lei Federal nº 6.360/1976 e do Decreto Federal nº 8.077/2013, sob a responsabilidade do órgão responsável pela vigilância sanitária municipal.

Art. 110 As incomodidades relativas à mobilidade se referem aos impactos provocados pelas

atividades atratoras de veículos.

Art. 111 Com o objetivo de disciplinar as interferências no tráfego, os usos e atividades urbanas não-residenciais, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - Os usos industriais e de logística, que demandam tráfego intenso de veículos pesados, somente poderão se instalar em áreas que mantenham conexão viária às rodovias BR-101, PE-035 e PE-041;

II - Ofertar vagas de carga e descarga e de veículos exclusivamente no interior dos lotes, sendo o dimensionamento e provisão do número de vagas de veículo de responsabilidade do empreendedor, não podendo utilizar o logradouro para suprir as vagas privadas;

Art. 112 As áreas para vagas de estacionamento são estabelecidas, conforme as seguintes condições:

I - Serão dispensadas do cômputo da área total de construção as áreas destinadas a vagas de estacionamento desde que não possuam cobertura;

II - As vagas de estacionamento deverão ser internas ao lote e sob responsabilidade do empreendimento ou proprietário, não podendo utilizar o logradouro para suprir as vagas privadas;

III - As vagas de estacionamento poderão ser disponibilizadas em lote próximo, independente do uso, sob responsabilidade do empreendimento ou proprietário, sujeito à aprovação da municipalidade;

IV - Ficam dispensados da exigência mínima de vagas de estacionamento os empreendimentos não-residenciais em todas as zonas da cidade, ficando a critério do empreendimento a oferta do número mínimo de vagas, não podendo utilizar o logradouro para suprir as vagas privadas;

V - Todos os imóveis de uso não-residencial deverão ser dotados de bicicletário e ofertar no mínimo de 01 (uma) vaga no bicicletário para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) ou fração de área construída, considerando-se a área total de construção;

VI - Os empreendimentos de uso multiresidencial deverão ofertar vagas de estacionamentos internas ao lote ou em local lote próximo, conforme as seguintes condições:

a) Para automóveis, obrigatoriamente um número mínimo equivalente a 50% do número total de unidades habitacionais do empreendimento ou etapa, proporcionalmente;
b) Para motocicletas, um número mínimo equivalente a 25% do número total de unidades habitacionais do empreendimento ou etapa, proporcionalmente;
c) Número de vagas destinadas a bicicletas correspondente à uma vaga para cada unidade residenciais;
d) Não será obrigatório vagas para motos, desde que atendidos as vagas para automóveis na sua totalidade, sendo diminuída as vagas para motocicletas do total ofertado de veículos.

VII - Na Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural-ZEPHC e nas Zonas de Centro, a implantação de estacionamento será objeto de análise especial pelos órgãos competentes municipal e federal;

VIII - Nos terrenos que tiverem opção de acesso por mais de uma via, o acesso às áreas de estacionamento se fará **preferencialmente** pela via de menor hierarquia urbana, precedido de auência do órgão licenciador.

Art. 113 A implantação de Edifício Garagem, seja de caráter público ou privado, será precedida de análise da infraestrutura e serviços de mobilidade e do uso do solo no entorno do local proposto, com base em Estudo de Mobilidade a ser elaborado pelo interessado e submetido à prefeitura.

§1° Considera-se, para efeitos desta Lei, como "Edifício Garagem", a edificação com predominância de área construída destinada à oferta de vagas de estacionamento e circulação de veículos automotivos.

§2° Os edifícios garagem devem dimensionar suas áreas de armazenamento de veículos, bem como cancelas de controle de acesso, de tal forma que se garanta a internalização de filas de entrada e saída dos veículos.

CAPÍTULO IV
Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 114 São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles usos e atividades que podem causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, ou ter repercussão ambiental significativa, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais, não-habitacionais ou mistas.

Parágrafo único. A classificação como Empreendimento de Impacto implica a obrigação de apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme definido nesta Lei.

Art. 115 Na Zona de Eixo Metropolitano e na Zona de Consolidação Urbana são Empreendimentos de Impacto aqueles usos e atividades, residenciais ou não residenciais, que possuam:

I - Terreno com área igual ou superior a 1,00ha (um hectare);

II - Área construída igual ou superior a 10.000,00 m2 (dez mil metros quadrados).

Art. 116 Na Zona de Expansão Urbana e na Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável são considerados Empreendimentos de Impacto aqueles usos e atividades, residenciais ou não residenciais que possuam:

I - Terreno com área igual ou superior a 20,00ha (vinte hectares) ou;

II - Área construída igual ou superior a 20.000,00 m2 (vinte mil metros quadrados).

Art. 117 Em função da natureza da atividade e porte, são também considerados Empreendimentos de Impacto as atividades de classificação CNAE:

I - Na seção de Transporte, Armazenagem e Correios, quando tiverem área construída superior a 3.000,00m²;

II - Na seção Educação, quando tiverem área construída superior a 1.000,00m²;

III - Na seção Saúde Humana e Serviços Sociais, quando tiverem área construída superior a 5.000,00m²;

Parágrafo único. As instalações que se referirem apenas a instalações administrativas dessas categorias, sem a execução da atividade fim no terreno, não serão classificadas como Empreendimentos de Impacto.

CAPÍTULO VI
Dos Procedimentos para Licenciamento de Usos e Atividades

Art. 118 Os atos administrativos de licenciamento de usos e atividades devem ser orientados a simplificar, compatibilizar e integrar procedimentos, de modo a evitar a duplicidade de exigências e garantir a linearidade do processo, na perspectiva do usuário, conforme a Lei Federal nº 11.598/2007 que cria a Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios (REDESIM) e orienta o processo de registro e legalização de empresários e de pessoas jurídicas.

Art. 119 A Prefeitura Municipal de Igarassu deverá implementar sistema digital de licenciamento no prazo de 02 (dois) anos da promulgação desta Lei.

Art. 120 Os atos administrativos de licenciamento urbanístico relativo aos usos e atividades, tanto residenciais quanto não-residenciais, se classificam em:

I - Procedimento sumário: referindo-se àquele de base autodeclaratória do proponente para licenciamento de usos residenciais de pequena escala e não residenciais de baixo impacto;

II - Procedimento padrão: atos administrativos regulares para análise de atividades econômicas, conforme o zoneamento definido no Plano Diretor e as categorias de atividades, no licenciamento e emissão de Alvará de Localização e Funcionamento;

III - Procedimento excepcional: quando, em função dos níveis de incomodidade ou impacto, é exigida a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança ou Estudo de Impacto Ambiental.

Art. 121 O procedimento sumário objetiva garantir acesso à dispensa de licenciamento ou acesso a procedimentos simples e ágeis orientados pela autodeclaração de responsabilidade do proponente, assegurando também a alimentação e manutenção do Sistema de Informações Georreferenciado e seu Cadastro Multifinalitário para fins de planejamento.

Art. 122 A Prefeitura Municipal de Igarassu, por meio de seus órgãos competentes, realizará a Aprovação Rápida (AR) de projetos arquitetônicos de construção ou reforma de edificações que apresentem até 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída, de uso uniresidencial ou multiresidencial.

§1º Para os usos residenciais serão considerados os parâmetros e condições estabelecidas no Código de Obras que define o Procedimento de Aprovação Rápida.

§2º Para os usos não-residenciais classificados como de baixo impacto nos termos das normas federais vigentes, serão adotados os procedimentos nelas definidos para dispensa de licenciamento, cabendo à Prefeitura alimentar o Cadastro Multifinalitário para fins de planejamento.

Art. 123 O procedimento padrão se refere às atividades de licenciamento regular, compreendendo ingresso, tramitação, aprovação ou indeferimento, direito a recursos e arquivamento de processos, que deverão ser padronizados por meio de Decreto do Poder Executivo, observadas as disposições já firmadas nesta lei e demais instrumentos normativos vigentes.

Art. 124 O procedimento excepcional será identificado e caracterizado a partir do procedimento padrão, quando aspectos relativos ao dimensionamento ou natureza das atividades indicarem as condições definidas nos Capítulos III e IV, do Título II desta Lei, referentes a incomodidades e empreendimentos de impacto.

Art. 125 Decreto do Chefe do Executivo Municipal estabelecerá os procedimentos administrativos referentes aos atos administrativos de licenciamento de usos e atividades.

Art. 126 Ficam revogadas os textos legais seguintes:

I - Lei Nº 2.466 de 03 de novembro de 2003 (Planta Diretora)

a) Lei Complementar nº 045 de 30 de setembro de 2015 (Alteração)
b) Lei nº 2.964 de 18 de janeiro de 2016 (Alteração)
c) Lei Complementar nº 089 de 20 de agosto de 2018 (Alteração)
d) Lei Complementar nº 134 de 26 de setembro de 2022 (Alteração)
e) Lei nº 3.442 de 26 de setembro de 2022 (Alteração)

II - Lei Complementar nº 2.629 de 26 de dezembro de 2006 (Plano Diretor)

a) Lei Complementar nº 04A de 06 de outubro de 2010 (Alteração)
b) Lei Complementar nº 130 de 01 de junho de 20

Art. 127 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio de Afonso Gonçalves, Igarassu/PE, em 20 de fevereiro de 2025.

Elcione da Silva Ramos Pedroza Barbosa
Prefeita do Município de Igarassu


Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Parcelamento e Ocupação do Solo
Usos e Atividades
Diretrizes Gerais
Parâmetros de Parcelamento do Solo
Modalidades e Requisitos do Parcelamento
Procedimentos para o Parcelamento
Execução Fiscalização e Embargos
Parâmetros de Ocupação do Solo
Disposições Gerais
Usos e Atividade Urbanas
Usos e Atividades nas Zonas Rurais
Incomodidades
Empreendimentos de Impacto
Procedimentos para o Licenciamento de Usos e Atividades
Loteamento
Desmembramento
Remembramento
Demarcação
Condomínio de lotes
Loteamento de acesso controlado
Ocupação do Solo no Lote
Taxa de Ocupação
Taxa de Solo Natural
Cota de Arborização
Afastamentos
Gabaritos
Residencial
Não Residencial
Mista
Condições de Mobilidade
Condições Ambientais de Vizinhança.
Poluição Atmosférica
Poluição Sonora
Armazenamento de Resíduos
Condições Sanitárias

	ZONAS		SIGLA	Lote (mín) m²	Gleba Máxima (m²)		Testada (mín) m²	Remebramento / Desmebrament	LOTEAMENTO			CONDOMÍNIO DE LOTES				
					Residencial	Não residencial			Extensão Máxima de	Área Pública Mínima (35%) * Área Verde	Equipamentos	Gleba Mínima	Gleba Máxima	Área Máxima Privativa	Fração Ideal	Taxa de Solo Natural
ZONEAMENTO AMBIENTAL	Zona Rural e de Proteção de Mananciais		ZRPM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona Rural de Desenvolvimento Sustentáve		ZRDS	500	62.500	-	10	Sim	-	5	5	-	-	-	-	-
	Zona de Proteção Ambiental Permanente		ZPAP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona de Manejo e Conservação Ambiental		ZMCA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona de Reestruturação e Proteção Ambien		ZRPA	-	-	-	-	-								
				-												
ZONEAMENTO URBANO	Zona de Centro Principal		ZCP	160	62.500	100.000	10	Sim	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona de Centro Secundário		ZCS	160	62.500	100.000	10	Sim								
	Zona de Centro Local		ZCL	160	62.500	100.000	10	Sim	200	15	10	-	-	-	-	-
	Zona de Eixo Metropolitano		ZEM	450	62.500	100.000	15	Sim	250	15	10	-	-	-	-	-
	Zona de Consolidação Urbana		ZCU													
	Setor	1	ZCU-1	250	-	-	10	Sim	250	15	10	10.000	-	65%	270	20
		2	ZCU-2	250	-	-	10	Sim	250	15	10	10.000	-	65%	340	25
		3 (Estruturação Turística)	SET	360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona de Expansão Urbana		ZEU													
	Setor	1	ZEU-1	250	250.000	-	10	Sim	250	15	10	10.000	-	65%	400	20
		2	ZEU-2	360	250.000	-	10	Sim	250	15	10	10.000	-	65%	600	25
	Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentáv		ZUDS													
	Setor	1	ZUDS-1	360	250.000	-	12	Sim	250	15	10	10.000	-	65%	600	20
		2	ZUDS-2	360	250.000	-	15	Sim	250	15	10	10.000	-	65%	720	25
	Zona Especiais															
	Zona Especial de Interesse Social		ZEIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultu		ZEPHC													
	Setor	Restrito	SPR	200	-	-	10	Não	-	-	-	-	-	-	-	-
		Ambiental 1	SPA-1	250	-	-	12	Sim	-	-	-	-	-	-	-	
		Ambiental 2	SPA-2	250	-	-	12	Sim								

*Se o Sistema viário não complementar os 35%, a parte faltante será distribuída entre Área Verde e Equipamentos

PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS BÁSICOS

	ZONAS		SIGLA	OCUPAÇÃO														
				Afastamentos										Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Solo Natural (TSN)*	Cota de Arborização (CA)**	Gabarito Básico (pav)	Gabarito Máximo (pav)	Lote (mín) m²
				Até 2 pavimentos			Até 4 pavimentos			acima de 4 pavimentos									
				Frontal	Lateral	Fundo	Frontal	Lateral	Fundo	Frontal Inicial (AFI)	Lateral/Fundo Inicial (ALF)	Frontal Resultante (AFR)	Lateral/Fundo Resultante (ALFR)						
ZONEAMENTO AMBIENTAL	Zona Rural e de Proteção de Mananciais ***		ZRPM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável ***		ZRDS	5	nulo	1,5	5	2	3	5	3	-	-	70	15	-	4 pav	4 pav	500
	Zona de Proteção Ambiental Permanente ***		ZPAP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona de Manejo e Conservação Ambiental ***		ZMCA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona de Reestruturação e Proteção Ambiental ***		ZRPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
																	-	-	-
ZONEAMENTO URBANO	Zona de Centro Principal		ZCP	3(a) (b)	nulo	1,5	5	2	3	-	-	-	-	85	15	1	4 pav	-	250
	Zona de Centro Secundário		ZCS	nulo(a) (b)	nulo	1,5	5	nulo	3	-	-	-	-	80	20	1	4 pav	-	250
	Zona de Centro Local		ZCL	nulo(a) (b)	nulo	1,5	5	nulo	3	-	-	-		80	20	1	4 pav	-	180
	Zona de Eixo Metropolitano		ZEM	5(a) (b)	nulo	1,5	5	2	3	3	1,5	AFR = AFI + (n-2) x 0,20	ALFR = ALFI + (n-2) x 0,20	80	20	2	4 pav	15 pav	450
	Zona de Consolidação Urbana		ZCU																
	Setor	1	ZCU-1	3(a) (b)	nulo	1,5	5	2	3	3	1,5	AFR = AFI + (n-2) x 0,20	ALFR = ALFI + (n-2) x 0,20	70	30	1	4 pav	12 pav	250
		2	ZCU-2	3(a) (b)	nulo	1,5	5	2	3	-	-	-	-	70	30	1	4 pav	4 pav	250
		3 (Estruturação Turística)	SET	5(a) (b)	nulo	1,5	5	2	3	-	-	-	-	60	40	2	1 pav	6 pav	360
	Zona de Expansão Urbana		ZEU																
	Setor	1	ZEU-1	5	nulo	1,5	5	2	3	-	-	-	-	70	30	2	4 pav	-	250
		2	ZEU-2	5	nulo	1,5	-	-	-	-	-	-		50	50	3	2 pav	-	360
	Zona Urbana de Desenvolvimento Sustentável		ZUDS																
	Setor	1	ZUDS-1	10	nulo	1,5		-	-	-	-	-	-	50	50	3	2 pav	-	360
		2	ZUDS-2	10	nulo	1,5	-	-	-	-	-	-	-	40	60	3	2 pav	-	360
	Zona Especiais																		
	Zona Especial de Interesse Social ***		ZEIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural		ZEPHC																
		Restrito	SPR	nulo(a) (b)	nulo	1,5	-	-	-	-	-	-	-	80	20	1	1 pav	-	200
	Setor	Ambiental 1	SPA-1	3(a) (b)	nulo	1,5	-	-	-	-	-	-	-	85	15	2	2 pav	-	250
		Ambiental 2	SPA-2	3(a) (b)	nulo	1,5	5	2	3	-	-	-	-	70	30	2	4 pav	-	250

(a)	Afastamento predominante da via até o 2º pavimento
(b)	Em caso de ocorrencia de afastamento frontal é obrigatório o plantio de árvore de porte no mesmo.
*	Aplicada integralmente no afastamento frontal do lote
**	Referente ao lote mínimo
***	Projetos especiais a serem submetidos a comissão especifca com fins urbanos e ambientais