

# LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DO JABOATÃO DOS GUARARAPES (LEI N. 972/2013, ALTERADA PELA LEI N. 1.361/2018)

EMENTA: ESTABELECE A LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DO JABOATÃO DOS GUARARAPES

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
CAPÍTULO II - DA DIVISÃO TERRITORIAL	4
Seção I - Do Macrozoneamento	4
Seção II – Da Macrozona Rural	5
Seção III - Da Macrozona Urbana	5
Subseção I - Zona de Adensamento Construtivo Alto (ZAA);	5
Subseção II -Zona de Adensamento Construtivo Médio (ZAM);	6
Subseção III -Zona de Adensamento Construtivo Baixo (ZAB);	6
Subseção IV -Zona de Adensamento Restrito (ZAR);	6
Subseção V - Zona Expansão Urbana (ZEU);	6
Subseção VI - Zona de Interesse Produtivo 1 e 2 (ZIP 1 e ZIP 2);	6
Seção IV - Das Zonas Especiais	7
Subseção I - Zona de Processamento de Exportação– ZPE;	7
Subseção II -Zona Especial Aeroportuária - ZEA	7
Subseção III -Zona de Proteção Ambiental – ZPA	7
Subseção IV -Zona de Conservação dos Corpos D´Água – ZCA	8
Subseção V -Zona Especial de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural - ZHC	9
Subseção VI -Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS	9
Seção V -Dos Imóveis de Interesse Especial	10
Subseção I -Dos Imóveis Especiais de Interesse Histórico Cultural - IEHC Subseção II - Dos Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde – IPAV	10
Seção VI - Do Sistema Viário	11

CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO	12
Seção I -Da Definição dos Parâmetros Urbanísticos	12
Subseção I - Do Coeficiente de Aproveitamento	12
Subseção II - Da Taxa de Solo Natural	13
Subseção III -Dos Afastamentos	13
Seção II - Das Condições de Ocupação do Solo por Zona	18
CAPÍTULO IV - DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS	19
Seção I - Das Disposições Gerais para os Usos e Atividades Urbanas	19
Seção II - Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego	20
Seção III - Dos Usos Geradores de Incômodo à Vizinhança	22
Seção IV - Dos Empreendimentos de Impacto	30
CAPÍTULO V - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	31
CAPÍTULO VI - DO PARCELAMENTO DO SOLO	33
Seção I -Das Disposições Gerais do Parcelamento do Solo	33
Seção II - Dos Requisitos Técnicos e Urbanísticos do Loteamento	35
Subseção I - Das Areas Públicas	35
Subseção II - Das Quadras e Lotes	37
Subseção III - Das Faixas “Non Aedificandi” e das Areas de Preservação Permanente	38
Seção III - Dos Requisitos Técnicos e Urbanísticos do Desmembramento	40
Seção IV - Dos Requisitos Técnicos e Urbanísticos do Remembramento	40
Seção V - Da Demarcação	41
Seção VI - Das Investiduras e dos Recuos	41
Seção VII - Das Disposições Complementares para o Parcelamento do Solo	42
CAPÍTULO VII - DA COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE URBANISTICA - CEAU	42
CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS ANEXOS	
ANEXO 1 Glossário	44
ANEXO 2 Classificação Funcional das Vias Existentes e Propostas	46

ANEXO 3 Requisitos de Estacionamento de Veículos para Usos e Atividades Urbanas	50
ANEXO 4 Parâmetros Urbanísticos	50
ANEXO 4 A Parâmetros Urbanísticos Por Zona	50
ANEXO 4 B Afastamentos	50
ANEXO 5 Representações Gráficas	52
ANEXO 6 Usos e Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodo a Vizinhança / Natureza de Incomodidade	52
ANEXO 7 Classificação das Atividades e Requisitos de Instalação por Nível de Incomodidade	53
ANEXO 7A Classificação das Atividades por Nível de Incomodidade na Fonte ANEXO 7B Requisitos de Instalação por Nível de Incomodidade.	53
ANEXO 8 Representação Gráfica das Análises de Localização	53

## **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Em atendimento às disposições do artigo 78, da Lei Complementar nº 002 de 11 de Janeiro de 2008, que instituiu o Plano Diretor do Município do Jaboatão dos Guararapes e em conformidade com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, fica aprovada, nos termos desta lei, a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município do Jaboatão dos Guararapes.

Art. 2º. A presente lei tem como finalidades:

I - a complementação e detalhamento dos parâmetros para a ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor;

II - o detalhamento das diretrizes de parcelamento do solo constantes no Plano Diretor;

III - a definição de atividades potencialmente geradoras de incômodos a vizinhança, disciplinando sua instalação;

IV- a definição de locais com restrições para atividades especiais, geradoras de impacto ambiental, de tráfego e urbanístico;

V- a definição de diretrizes para retenção temporária nos lotes, dos acréscimos dos escoamentos pluviais gerados pela sua impermeabilização

Art. 3º. As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de alvarás de localização, habite-se, aceite-se, parcelamento do solo e certidões.

Art. 4º. A organização do espaço urbano do Município do Jaboatão dos Guararapes propiciará a sua integração à Região Metropolitana do Recife.

Art. 5º. Fazem parte integrante desta Lei, complementando seu texto, os Anexos de números 1 a 8

## **CAPÍTULO II DA DIVISÃO TERRITORIAL**

### Seção I

#### Do Macrozoneamento

Art. 6º. O território do Município do Jaboatão dos Guararapes fica dividido em duas Macrozonas complementares,- delimitadas no Mapa 03, do Anexo I, do Plano Diretor, Lei Complementar nº 02/2008:

I - Macrozona Rural corresponde à porção do território municipal com características rurais e onde também incide fortemente as restrições ambientais, cabendo predominantemente à prática de atividades do setor primário, turismo rural e ecológico, que serão exercidas de forma compatível com a proteção dos mananciais;

II - Macrozona Urbana corresponde à porção urbanizada do território que dispõe de infraestrutura, equipamentos públicos e serviços urbanos, compreendendo também as áreas indicadas para urbanização futura onde deverá ser progressivamente ofertada a infraestrutura urbana e equipamentos necessários à sua ocupação.

## Seção II

### Da Macrozona Rural

Art. 7º. Na Macrozona Rural o parcelamento do solo deverá atender ao regramento do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-no tocante ao tamanho do módulo rural.

Art. 8º. Na Macrozona Rural, onde incidem as restrições estabelecidas pela legislação estadual de proteção dos mananciais – Lei Estadual nº 9.860/86, deverão ser adotados os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo nela definidos.

## Seção III

### Da Macrozona Urbana

Art. 9º. A Macrozona Urbanada Município de Jaboatão dos Guararapes está dividida em 06 (seis) zonas identificadas e delimitadas em mapa constante delimitadas no Mapa 03, do Anexo I, do Plano Diretor, Lei Complementar nº 02/2008:

I - Zona de Adensamento Construtivo Alto (ZAA);

II - Zona de Adensamento Construtivo Médio (ZAM);

III- Zona de Adensamento Construtivo Baixo (ZAB);

IV - Zona de Adensamento Restrito (ZAR);

V - Zona de Expansão Urbana (ZEU)

VI - Zona de Interesse Produtivo 1 e 2 (ZIP1 e ZIP2)

Parágrafo Único: No trecho da Macrozona Urbana onde incidem as restrições estabelecidas pela legislação estadual de proteção dos mananciais – Lei Estadual nº 9.860/86, deverão ser adotados os parâmetros de parcelamento do solo e uso e ocupação nela definidos.

## Subseção I

### Zona de Adensamento Construtivo Alto (ZAA)

Art. 10. A Zona de Adensamento Construtivo Alto (ZAA), caracterizada pelo seu potencial construtivo de média e alta densidade para otimização do aproveitamento das redes de infraestrutura instaladas ou com possibilidade de implantação, atuará como fator de incremento ao desenvolvimento das atividades turísticas e habitacionais. Encontra-se identificada e delimitada nos Anexos I (Mapa 03) e IV do Plano Diretor, Lei Complementar nº 02/2008:

## Subseção II

### Zona de Adensamento Construtivo Médio (ZAM)

Art. 11. A Zona de Adensamento Construtivo Médio (ZAM) caracteriza-se por apresentar ocupação de baixa densidade disposta de lotes com capacidade de ocupação mais verticalizada, tem a finalidade de compatibilizar o crescimento urbano com a necessidade de conservação da qualidade ambiental da cidade e de valorização da paisagem local, respeitadas as limitações da infraestrutura instalada ou com possibilidade de implantação. Encontra-se identificada e delimitada nos Anexos I (Mapa 03) e IV do Plano Diretor, Lei Complementar nº 02/2008:

## Subseção III

### Zona de Adensamento Construtivo Baixo (ZAB)

Art. 12. A Zona de Adensamento Construtivo Baixo (ZAB) corresponde aos assentamentos situados em áreas alagáveis e em morros, com extensas ocupações irregulares. Encontra-se identificada e delimitada nos Anexos I (Mapa 03) e IV do Plano Diretor, Lei Complementar nº 02/2008:

## Subseção IV

### Zona de Adensamento Restrito (ZAR)

Art. 13. A Zona de Adensamento Restrito (ZAR), é aquela onde predominam ocupações irregulares em áreas alagáveis em condição crítica de risco ambiental e social e destina-se ao reordenamento da ocupação atual, condicionado-se sua urbanização às restrições de drenagem e oferta de infraestruturas. Encontra-se identificada e delimitada nos Anexos I (Mapa 03) e IV do Plano Diretor, Lei Complementar nº 02/2008:

## Subseção V

### Zona Expansão Urbana

Art. 14. A Zona de Expansão Urbana – ZEU é caracterizada pela ocupação rarefeita com presença de grandes vazios, correspondendo à área entre o Rio Jaboatão e o Eixo de Integração e pela existência de amenidades naturais, corresponde às áreas entre o Rio Jaboatão e a BR-232, às áreas adjacentes à Mata de Manassú Encontra-se identificada e delimitada nos Anexos I (Mapa 03) e IV do Plano Diretor, Lei Complementar nº 02/2008:

## Subseção VI

### Zona de Interesse Produtivo 1 e 2

Art. 15. As Zonas de Interesse Produtivo 1 e 2 (ZIP 1 e ZIP 2) têm importância estratégica pela sua localização e extensão devendo concentrar empreendimentos industriais, de logística e grandes equipamentos institucionais e de apoio à produção. Encontra-se identificada e delimitada nos Anexos I (Mapa 03) e IV do Plano Diretor, Lei Complementar nº 02/2008:

## Seção IV

### Das Zonas Especiais

Art. 16. As Zonas Especiais, distribuídas nas macrozonas em que se divide o território municipal, compreendem as áreas que podem sobrepor-se às zonas estabelecidas no zoneamento municipal por exigirem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo e classificam-se em:

I – Zona de Processamento de Exportação – ZPE;

II - Zona Especial Aeroportuária ZEA;

III – Zona de Proteção Ambiental – ZPA;

IV – Zona de Conservação dos Corpos D'Água – ZCA;

V - Zona Especial de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural – ZHC;

VI – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 17. Deverá ser realizada, no prazo de um ano, a revisão e a delimitação precisa, com levantamento topográfico de campo e caracterização ambiental, dos limites das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, das Zonas de Conservação de Corpos d'Água - ZCA e das Zonas de Proteção Ambiental - ZPA.

Parágrafo Único – Até a delimitação das Zonas Especiais conforme estabelecido no caput deste artigo, a aprovação de projetos e obras em áreas limítrofes destas zonas fica condicionada à apresentação de levantamentos topográficos de delimitação do lote e do sítio onde se insere, realizados às expensas do empreendedor, para dar suporte à análise dos órgãos competentes.

#### Subseção I

##### Zona de Processamento de Exportação – ZPE

Art. 18. A Zona de Processamento de Exportação – ZPE, criada pelo Decreto Federal S/N de 27 de Janeiro de 2010, corresponde a área espacialmente delimitada, onde as empresas voltadas para a exportações gozam de incentivos tributários e cambiais, além de procedimentos aduaneiros simplificados.

#### Subseção II

##### Zona Especial Aeroportuária - ZEA

Art. 19. A Zona Especial Aeroportuária ZEA compreende área do entorno do Aeroporto Internacional dos Guararapes – Gilberto Freyre sujeitas às restrições estabelecidas por instrumento normativo editado pelo Departamento de Aviação Civil - DAC.

#### Subseção III

## Zona de Proteção Ambiental – ZPA

Art.20 As Zonas de Proteção Ambiental - ZPA são aquelas com características físico-geográficas relevantes para a conservação da biodiversidade local e da qualidade climática e paisagística do município.

§ 1º A Zona de Proteção Ambiental - ZPA incorpora as Reservas Ecológicas assim consideradas pela Lei Estadual Nº 9.989 de 13 de janeiro de 1987, recategorizadas pela Lei estadual 14.324 de 03 de junho de 2.011 e abaixo identificadas:

I - Mata de Manassu;

II - Mata de Mussaíba;

III - Mata de Jangadinha;

IV - Mata do Engenho Salgadinho;

V - Mata do Sistema Gurjaú.

§ 2º - A Zona de Proteção Ambiental - ZPA compreende também as áreas estuarinas dos Rios Jaboatão e Pirapama constituídas por manguezais ou restingas definidas pela Lei Estadual Nº 9.931 de 11 de dezembro de 1986.

§ 3º - Zona de Proteção Ambiental – ZPA compreende ainda as áreas verdes que se constituem em amenidades pela importância das suas dimensões, do conjunto vegetal que a forma, ou da sua localização, devendo ser conservadas em razão da sua expressão ambiental para o município, mesmo não tendo sido incluídas na Lei Estadual nº 9.989, de 13 de janeiro de 1987.

I - Mata do Socorro (Quartel 14º BPM);

II - Mata do Engenho Macujé;

III - Mata da Capivara;

IV - Entorno da Mata de Jangadinha;

V - Entorno da Mata de Manassu.

## Subseção IV

## Zona de Conservação dos Corpos D'Água – ZCA

Art. 21. As Zonas de Conservação dos Corpos D'Água- ZCA-compreendem as margens dos corpos d' água superficiais seguintes:

I - Área em volta da Barragem de Duas Unas;

II - Área em volta da Lagoa Olho D'Água;



III - Faixa de Proteção do Rio Jaboatão;

IV - Faixa de Proteção do Rio Duas Unas;

V - Faixa de Proteção do Rio Tejipló.

#### Subseção V

##### Zona Especial de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural - ZHC

Art. 22. A Zona Especial de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural (ZHC) tem como objetivo proteger áreas e bens que encerram valores culturais reconhecidos, tangíveis e intangíveis, assegurando a qualidade ambiental das áreas próximas e a proteção rigorosa do bem de valor histórico e cultural. , subdividindo-se em:

I - ZHC 1, Parque Histórico Nacional dos Montes Guararapes (Decreto nº 68. 527 de 19 de abril de 1971) e Igreja de Nossa Senhora dos Prazeres (Tombamento SPHAN, nº 334, folha 2, de 03 de agosto de 1948);

II - ZHC 2, Povoado de Muribeca dos Guararapes (Muribeca Vila), Ruínas da Igreja N. Sra do Rosário dos Homens Pretos e Igreja Nossa Senhora do Rosário;

III - ZHC 3, Sede do Engenho Duas Unas;

IV - ZHC 4, Conjunto da Rede Ferroviária do Jaboatão (Vila Operária);

V - ZHC 5, Conjunto da Rede Ferroviária Federal (Oficina Mecânica);

VI - ZHC 6, Colônia dos Padres Salesianos (Santuário Basílica de N. Sra. Auxiliadora);

VII - ZHC 7, Engenho Megaípe (sul do Povoado Muribeca Vila);

VIII - ZHC 8, Engenho Santana (próximo ao Povoado de Socorro);

IX - ZHC 9, Antiga Usina Muribeca. Parágrafo único. Lei específica definirá os perímetros de preservação do patrimônio histórico e cultural, bem como os parâmetros específicos de uso e ocupação do solo nas respectivas áreas de proteção.

#### Subseção VI

##### Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 23. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados ou propostos pelo Poder Público, com a prioridade de garantir a permanência da população no local onde está assentada, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária ou produção de habitações de interesse social.

#### Seção V

## Dos Imóveis de Interesse Especial

Art. 24. Os Imóveis Especiais são aqueles que, por suas características peculiares são objeto de grande valor para a coletividade, por apresentarem valor histórico e cultural ou qualidades ambientais e paisagísticas ímpares, devendo receber tratamento especial através de parâmetros e legislação específica, classificando-se em:

I - Imóveis Especiais de Interesse Histórico Cultural - IEHC

II - Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde - IPAV

Art. 25. Lei Municipal estabelecerá, para os Imóveis Especiais de Interesse Histórico Cultural (IEHC) e para os Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde (IPAV), critérios específicos de uso e ocupação, respeitadas as diretrizes previstas no Plano Diretor.

### Subseção I

#### Dos Imóveis Especiais de Interesse Histórico Cultural (IEHC)

Art. 26. Os Imóveis Especiais de Interesse Histórico Cultural (IEHC), abaixo indicados, possuem qualidades estéticas e históricas, significados culturais e afetivos ou que constituam referências urbanas, ambientais e de memória que devem ser protegidos e preservados para as gerações atuais e futuras:

I- IEHC 1, Igreja da Piedade (Tombamento SPHAN, nº 406, folha 72, em 04 de agosto de 1952);

II- IEHC 2, Sede do Engenho Macujé;

III- IEHC 3, Edifício da Secretaria de Turismo (Rua Marilita Martins, centro do distrito do Jaboatão);

IV- IEHC 4, Capela de N. Sra do Loreto (Decreto Municipal nº 218/80, de 31 de dezembro de 1980 – declara de interesse especial de preservação cultural);

V- IEHC 5, Cine Floriano (Rodovia PE 07 – Bairro do Socorro);

VI- IEHC 6, Edifício Leão Coroado (Rua Visconde do Rio Branco, Jaboatão centro);

VII- IEHC 7, Antigo Mercado Público ou Casa da Cultura do distrito do Jaboatão;

VIII- IEHC 8, Igreja Matriz de Santo Amaro (Rua Santo Amaro – Distrito do Jaboatão);

IX- IEHC 9, Igreja de Nossa Senhora do Livramento;

X- IEHC 10, Igreja de Nossa Senhora do Rosário (centro do Distrito do Jaboatão);

XI- IEHC 11, Santuário Basílica de N. S. Auxiliadora (Colônia dos Padres);

XII- IEHC 12, antiga delegacia de polícia, rua Henrique Capitulino (Centro do Distrito do Jaboatão);

XIII- IEHC 13, imóvel residencial (avenida Barão de Lucena nº 650, A e B, centro do Distrito do Jaboatão);

XIV- IEHC 14, prédio da Guarda Municipal, rua Santo Amaro no. 14 (centro do Distrito de Jaboatão);

XV- IEHC 15, imóvel residencial (Rua 13 de maio, de esquina vizinho ao no. 160, centro do Distrito do Jaboatão);

XVI- IEHC 16, Cine-Teatro Samuel Campelo (Praça do Rosário nº 510, Centro do Distrito do Jaboatão).

## Subseção II

### Dos Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde – IPAV

Art. 27. Os Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde (IPAV), isolados ou em conjunto possuem área verde contínua e significativa para a amenização do clima e qualidade paisagística da cidade, cuja manutenção gera bem estar à coletividade, identificados da seguinte forma.

I- IPAV 1, Fábrica de Pólvora Elephante;

II- IPAV 2, Área entre as Matas do Açude Jangadinha e o Açude Campo Grande;

III - IPAV 3, Área denominada Moenda de Bronze.

## Seção VI

### Do Sistema Viário

Art. 28. As vias existentes e propostas estão classificadas em arteriais, coletoras, locais, estradas rurais e ciclovias, assim entendidas de acordo com as definições seguintes:

I - Vias Arteriais: aquelas caracterizadas por interseções em nível, geralmente controladas por semáforos, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões do município compreendendo as rodovias federais, estaduais e vias municipais, que fazem a interligação entre os três centros comerciais e de serviços e os seis distritos do município, bem como, com a Cidade do Recife e os demais municípios vizinhos (Cabo de Santo Agostinho, Moreno e São Lourenço da Mata);

II - Vias Coletoras: destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou vias arteriais, compreendendo as que estruturam internamente os seis distritos municipais e complementam as ligações entre os distritos ou entre os centros comerciais e de serviços, bem como as vias que dão acesso às estradas rurais;

III -Vias locais: caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas, classificadas, por exclusão, como aquelas que não estejam compreendidas em qualquer das outras categorias;

IV - Ciclovias: aquelas destinadas, exclusivamente, ao trânsito de bicicletas, para garantia do fluxo seguro dessa modalidade, tanto em atividades de lazer, quanto de transporte propriamente dito, a serem implantadas na faixa de praia e em regiões planas do município que apresentem ou venham a apresentar uso intensivo deste transporte.

Parágrafo único. As vias existentes e propostas, classificadas segundo a hierarquia definida neste artigo, estão relacionadas no Anexo 2 desta Lei e representadas graficamente no Mapa 02 do Anexo I do Plano Diretor, Lei Complementar nº 02/2008.

### **CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### Seção I

##### Da Definição dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 29. Para os efeitos desta lei ficam definidos os seguintes índices de regulação da ocupação do território que devem ser atendidos concomitantemente:

I – Coeficiente de Aproveitamento;

II - Taxa de Solo Natural;

III - Afastamentos.

#### Subseção I

##### Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 30. O Coeficiente de Aproveitamento corresponde a um índice definido por zona que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção permitida, determinando o potencial construtivo do terreno.

Art. 31. Os Coeficientes de Aproveitamento estabelecidos para cada zona, estão discriminados no Anexo 4A desta lei.

Art. 32. Para efeito do cálculo da área de construção decorrente da aplicação dos Coeficientes de Aproveitamento definidos no Art. 30, serão adotadas as seguintes regras:

I - Não serão computados os Subsolos, Semienterrados, Cobertura e os Pavimentos Vazados (fechados em apenas 40% de sua superfície) de uso coletivo do prédio, destinados a estacionamento e ou área de lazer;

II - Para edificações destinadas a Hotel e Apart-hotel poderá ser acrescido ao Coeficiente de Aproveitamento da zona o índice 1,00, a ser adquirido através do Instrumento da Outorga Onerosa (Solo Criado).

III - Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento para edificações de Hotel e Apart-hotel, não serão computadas as áreas destinadas a estacionamentos de veículos, circulações verticais e horizontais (inclusive hall, by-pass e casa de máquinas), além de salas destinadas a reuniões, convenções, lazer e alimentação até o limite de 20% da área útil destinada aos quartos.

IV - Para os imóveis não condominiais, poderão ser dispensadas do cálculo da área total de construção, em cada zona, as áreas destinadas ao estacionamento de veículos.

#### Subseção II

##### Da Taxa de Solo Natural

Art. 33. A Taxa de Solo Natural - TSN é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação e variável por Zona.

Art. 34. A Taxa de Solo Natural estabelecida para cada zona está discriminada no Anexo 4A desta lei.

§ 1º. As quadras esportivas, passeios ou acessos, quando revestidos por material impermeável, bem como as piscinas, não serão consideradas áreas de solo natural;

§ 2º. Do total da Taxa de Solo Natural exigida, será admitido  $\frac{1}{4}$  (um quarto), tratado com revestimento permeável.

#### Subseção III

##### Dos Afastamentos

Art. 35. Os Afastamentos representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, laterais e fundos.

§ 1º. Os afastamentos frontal, laterais e de fundos serão medidos segundo uma perpendicular à linha divisória do terreno, traçada a partir do ponto médio de cada segmento da linha poligonal, definida pela projeção da edificação no plano horizontal, e obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas no Anexo 4B desta lei.

§ 2º. Para efeito da definição do ponto médio (ver Fig. 1 do Anexo 5) dos segmentos da linha poligonal referida no § 1º deste artigo, não serão consideradas:

I - as reentrâncias existentes nesses segmentos; (ver Fig. 2 do Anexo 5).

II - as partes da edificação relativas às caixas de escada, halls, elevadores e antecâmaras, desde que os afastamentos destas partes em nenhum ponto sejam inferiores a 70% do afastamento calculado, preservado o afastamento inicial previsto no Anexo 4B desta Lei. (ver Fig. 3 do Anexo 5).

§ 3º - Ressalvadas as exceções previstas nesta Lei, nenhum ponto das linhas poligonais referidas nos §1º e 2º poderá estar situado a uma distância menor que 70% do Afastamento Calculado e nunca inferior ao Afastamento Inicial estabelecido.

Art. 36. Nos terrenos com largura mínima igual ou superior a 12m (doze metros), será admitida a compensação de afastamentos, desde que atendidos os seguintes requisitos (ver Fig.4 do Anexo 5):

I – a redução do afastamento no(s) trecho(s) objeto de saque poderá atingir, no máximo 10% (dez por cento) do afastamento regulamentar/calculado, não devendo o afastamento resultante ser inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo 4B desta Lei;

II – a extensão total dos trechos objeto de saque não poderá exceder a 1/3 (um terço) da extensão da fachada onde se situam;

III – a área ocupada pelo trecho objeto do saque deverá ser compensada, através de recuo, na fachada onde se situa.

Art. 37. Nos terrenos com largura mínima igual ou superior a 24m (vinte e quatro metros), será admitida a compensação de afastamentos, desde que atendidos os seguintes requisitos: (ver Fig. 4 do Anexo 5)

I – a redução do afastamento no(s) trecho(s) objeto de saque poderá atingir, no máximo 15% (quinze por cento) do afastamento regulamentar/calculado, não devendo o afastamento resultante ser inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo 4B desta Lei;

II – a extensão total dos trechos objeto de saque não poderá exceder a 1/3 (um terço) da extensão da fachada onde se situam;

III – a área ocupada pelo trecho objeto do saque deverá ser compensada, através de recuo, na fachada onde se situa.

Art. 38. A compensação de afastamento não poderá ser utilizada concomitantemente com o afastamento médio e/ ou com a adoção de saliências sobre fachadas conforme previsto no art. 42 desta Lei.

Art. 39. Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão definidos em função do número de pavimentos, observados os critérios dispostos nos parágrafos deste artigo e as condições estabelecidas no Anexo 4B.

§ 1º. As edificações térreas poderão colar nas divisas laterais e de fundos, desde que obedecidos o afastamento frontal inicial para o logradouro e os demais parâmetros da legislação.

§ 2º. As edificações com 2 (dois) pavimentos poderão colar em duas das divisas, ou seja, duas laterais ou uma lateral e os fundos, desde que obedecidos o afastamento inicial para a outra divisa e para o logradouro, previstos no Anexo 4B, bem como os demais parâmetros da legislação.

§ 3º. Para as edificações com até 2 pavimentos quando apresentarem vãos abertos para os vizinhos nas divisas laterais e de fundos, deverão apresentar obrigatoriamente afastamento mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as referidas divisas.

§ 4º. Para as edificações com mais de 2 (dois) e até 4 (quatro) pavimentos, os afastamentos frontais, laterais e de fundos serão iguais aos respectivos afastamentos iniciais previstos no Anexo 4B desta Lei.

§ 5º. Para as edificações a partir de 5 (cinco) pavimentos, os afastamentos serão obtidos através das seguintes fórmulas : Afastamento Frontal Onde:  $AF = \text{afastamento frontal}$   $AF = AFI + 0,25 \cdot (n-4)$   $AFI = \text{afastamento frontal inicial} = 5,00\text{m}$   $n = \text{numero de pavimentos}$ . Afastamento Lateral Onde:  $AL = \text{Afastamento Lateral}$   $AL = ALI + 0,25 \cdot (n-4)$   $ALI = \text{Afastamento Lateral Inicial} = 3,00\text{m}$   $n = \text{numero de pavimentos}$  Afastamento Fundos = Afastamento Lateral.

§ 6º. Para as edificações a partir de 5 (cinco) pavimentos, situadas na orla marítima, o afastamento frontal para referida via será obtido através da seguinte fórmula : Afastamento Frontal Onde:  $AFO = \text{afastamento frontal para Orla}$   $AFO = AFI + 0,50 \cdot (n-4)$   $AFI = \text{afastamento frontal inicial} = 5,00\text{m}$   $n = \text{numero de pavimentos}$ .

§ 7º. Para a aplicação das fórmulas mencionadas nos parágrafos 5º e 6º, não serão computados os seguintes pavimentos:

I - O pavimento semienterrado, desde que obedecida a cota máxima de 1,90m (um metro e noventa centímetros) para o desnível médio entre o meio fio e a laje de cobertura deste pavimento;

II - O pavimento casa de máquinas.

§ 8º - As edificações com mais de 2 (dois) pavimentos poderão colar o térreo e 1º pavimento, em duas das divisas, ou seja, duas laterais ou uma lateral e os fundos, desde que obedecidos o afastamento inicial para a outra divisa e para o logradouro, bem como os demais parâmetros da legislação;

§ 9º Nos casos dos pavimentos semienterrados será obedecido o afastamento frontal inicial podendo colar nas divisas laterais e/ou de fundos, desde que obedecida a Taxa de Solo Natural da Zona.

§ 10A altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou de fundos não poderá exceder a cota de 7.50 m (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do nível do meio fio, admitindo-se um peitoril relativo ao piso do 2º pavimento com altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), conforme Fig. 5 do Anexo 5, ou 1,10m (um metro e dez centímetros), quando afastado 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das respectivas divisas, conforme Fig. 6 do Anexo 5;

Art. 40. Nos casos de lotes com mais de uma frente, existirão tantos afastamentos frontais, quantas forem as frentes do lote para logradouro público, devendo os demais afastamentos serem tratados como laterais ou fundos.

Art. 41. É permitida a redução de afastamentos nos seguintes casos:

I - As partes da edificação relativas às caixas de escadas, halls, elevadores e antecâmaras poderão ter os afastamentos reduzidos em até 30% (trinta por cento) dos afastamentos exigidos, de acordo com as fórmulas indicadas no § 5º e 6º do Artigo 39, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo 4B desta Lei;

II - Nos terrenos com mais de uma testada, poderá ser admitido para uma das testadas afastamento reduzido em até 30% (trinta por cento) do afastamento exigido, de acordo com as

fórmulas indicadas no § 5º e 6º do Artigo 39, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo 4B desta Lei;

III – Para edificações situadas em lotes com mais de uma testada, voltadas para vias de diferentes hierarquias, o afastamento reduzido admitido no inciso anterior, só poderá ser utilizado na face do lote voltada para a via de menor hierarquia;

IV – Para edificações situadas em lotes com mais de uma testada situados na orla marítima o afastamento inicial admitido no inciso II deste artigo, não poderá ser utilizado na face do lote voltada para o mar.

Art. 42. Poderão avançar sobre os afastamentos, saliências das fachadas decorrentes de brises, jardineiras, caixas de ar condicionados, colunas vigamentos, pórticos ou outros elementos plásticos desde que não caracterizem piso de compartimentos e que o avanço exceda a 0,70m (setenta centímetros) sobre o afastamento regulamentar, respeitados os afastamentos iniciais estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo Único – Será admitido o avanço sobre o afastamento inicial, excepcionalmente, quando se tratar de caixas de ar condicionado em edificações de no máximo 4 (quatro) pavimentos destinadas ao uso habitacional.

Art. 43. Poderão avançar sobre os afastamentos, pérgulas e, beirais de no máximo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de largura, desde que não deitem água sobre o vizinho.

Art. 44. Poderão ocupar o afastamento frontal marquises, guarita, antecâmara de guarita, depósito de lixo, central de gás e medição desde que respeitadas as condições estabelecidas na Lei de Edificações e Instalações do Município.

Art. 45. Os afastamentos para as construções do tipo galpão deverão obedecer as seguintes condições:

I - Não serão admitidos afastamentos nulos para nenhuma das divisas, qualquer que seja a altura da edificação;

II – Os afastamentos mínimos serão duas vezes os afastamentos iniciais indicados no Anexo 4B desta Lei, para construções de até 7,50m (sete vírgula cinquenta metros) de altura;

III – Os afastamentos mínimos estabelecidos no inciso II deste artigo, deverão ser acrescidos de mais 0,50m (zero vírgula cinquenta metros), para cada 2,60m (dois vírgula sessenta metros) ou fração, acima dos 7,50m (sete vírgula cinquenta metros) de altura;

IV – Em terrenos com área a partir de 3.000,00 (três mil metros quadrados), os afastamentos mínimos deverão ser de 20,00m (vinte metros) quando se tratar de recuo frontal e de 10,00m (dez metros) quando se tratar de recuos laterais, de fundos e entre blocos;

Art. 46. Os afastamentos das construções destinadas a abrigar Atividades Potencialmente Geradoras de Incomodo - APGI, classificadas no nível 3 de incomodidade, estarão sujeitas a análise especial pela Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU, podendo ser mais restritivos do que o estabelecido nesta lei.



Art. 47. Os Postos de Abastecimento e Serviços de Veículos deverão atender as seguintes restrições específicas de afastamentos:

I - A cobertura do pátio de abastecimento deverá apresentar afastamentos mínimos de 3,00m (três metros) para o logradouro público e para os lotes vizinhos;

II - As bombas de abastecimento, bem como a estrutura de suporte da cobertura do pátio de abastecimento, deverão respeitar o afastamento frontal da zona onde se encontra inserido e apresentar afastamento mínimo de 4,00m (quatro metros) para os lotes vizinhos e para edificação existente no próprio lote;

III - O tanque subterrâneo de armazenamento de combustível deverá apresentar afastamento mínimo de 3,00 (três metros) para os lotes vizinhos e para edificação existente no próprio lote.

Art. 48. Nas construções habitacionais e não-habitacionais afastamentos entre blocos deverão obedecer às seguintes situações, sempre considerando como referência a edificação com maior número de pavimentos:

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

II - Quando as faces dos blocos tiverem apenas abertura em uma delas, apresentando-se a outra face cega, o afastamento entre os blocos deverá ser igual a 1 ½ vez (uma vez e meia) o recuo lateral calculado;

III - Quando as faces dos blocos forem cegas, o afastamento entre blocos deverá ser igual ao recuo lateral calculado;

Art 49. Para as edificações habitacionais a maior dimensão do bloco, em plano horizontal, não poderá exceder a 40,00m (quarenta metros).

Art. 50. Para as edificações de uso não habitacionais e mista a maior dimensão do bloco, em plano horizontal, não poderá exceder a 80,00m (oitenta metros). Parágrafo Único - Encontram-se excluídas do caput deste artigo as edificações do tipo galpão onde a maior dimensão do bloco, em plano horizontal, não poderá exceder a 350,00m.

Art. 51. Será admitido o conjunto habitacional em condomínio caracterizado pela construção, verticalizada ou não, de um conjunto de unidades/subunidades habitacionais autônomas desde que sem parcelamento do solo em lotes, cabendo a cada unidade/subunidade uma fração ideal do terreno e áreas comuns, com circulação interna própria e condições de acesso ao empreendimento conforme estabelecido na presente Lei.

Art. 52. O conjunto habitacional horizontal em condomínio poderá ser constituído de unidades habitacionais isoladas entre si, agrupadas, geminadas ou superpostas.

Art. 53. O conjunto residencial em condomínio não poderá ser instalado em terreno com área superior a 6,25 hectares;

Art. 54. O conjunto residencial em condomínio deverá atender aos diversos aspectos da presente lei e as seguintes exigências:

I – Atender a todos os parâmetros de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de solo natural, afastamentos, da zona em que estiver inserido, não sendo admitido o afastamento nulo para as divisas laterais e fundos do terreno, em nenhuma situação;

II – Atender aos requisitos de vagas de estacionamento de veículos estabelecidos no Anexo 3;

III – Ofertar um acréscimo de, no mínimo 1% sobre o total das vagas exigidas, para o estacionamento de veículos de visitantes no interior do terreno do empreendimento.

IV- Deverá ser ofertada vaga para veículo de serviço no interior do lote com dimensão mínima de 10,00mx4,00m

## Seção II Das Condições de Ocupação do Solo por Zona

Art. 55. Na hipótese de um terreno situar-se em mais de uma zona, prevalecerão os parâmetros urbanísticos da zona mais restritiva.

Art. 56. Os loteamentos na ZEU poderão vincular até 20% (vinte por cento) dos lotes resultantes para constituir um Setor de Serviços onde poderá incidir o coeficiente básico de 1,5 podendo atingir o coeficiente máximo de 2,5 mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir. Parágrafo Único: O Setor de Serviços será constituído de quadras ou lotes contínuos.

Art. 57. Nas Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZPA definidas nos § 1º e 2º e 3º do artigo 20 deverão ser observadas as restrições impostas pela Legislação Estadual pertinente.

Art. 58. Nas Zonas Especiais de Proteção Ambiental- ZPA definidas nos § 3º do artigo 20 o uso e instalação de equipamentos de apoio à conservação ambiental serão aquelas definidas no Plano de Manejo específico que deverá ser elaborado pela municipalidade, aprovado em Decreto de regulamentação.

Art. 59. Na Zona de Conservação dos Corpos D Água - ZAC é permitida a construção de equipamentos de pequeno porte de apoio ao funcionamento das atividades de lazer e conservação ambiental, respeitadas as restrições da Área de Preservação Permanente nos termos da norma federal e demais condições estabelecidas pela Lei Estadual de Proteção dos Mananciais.

Art. 60. Nas ZAA, ZAM e ZAB será exigido sistema de retenção de águas pluviais no interior do lote, nos empreendimentos multifamiliares e não habitacionais com área de terreno igual ou maior que 1.000,00m<sup>2</sup> com área impermeabilizada superior a 500m<sup>2</sup>

Art. 61. Nas ZIP1, ZIP2, ZAR, ZEU e ZPE será exigido sistema de retenção de águas pluviais no interior do lote em todos os empreendimentos com área impermeabilizada superior a 500m<sup>2</sup>.

Art. 62. Nas ZIP1, ZIP2, ZEU e ZPE serão exigidos, em todos os empreendimentos, condições de estacionamento, carga e descarga e acessos, que reduzam impactos no sistema viário, sujeita a Análise Especial pelo Órgão Técnico competente e a Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU;

Art. 63. Nas ZAB, ZAR, ZIP 1, ZIP 2, ZPE para aprovação de novas edificações, projeto de adequação do terreno, com soluções de drenagem, deverá ser elaborado pelo empreendedor e ser submetido à aprovação do município.

Parágrafo único. A execução das obras de drenagem constantes do projeto mencionado no caput deste artigo serão realizadas as expensas do empreendedor.

Art. 64. Até revisão e a delimitação precisa, com levantamento topográfico de campo, dos limites das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, das Zonas de Conservação de Corpos d'Água - ZCA e das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA prevista no Plano Diretor Lei Complementar nº 002/2008, a aprovação de projetos e obras em áreas limítrofes as referidas zonas fica condicionada à apresentação de levantamentos topográficos de delimitação do lote e do sítio onde se insere, realizados às expensas do empreendedor, para dar suporte à análise dos órgão competentes.

Art. 65. As condições de parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS obedecerão aos parâmetros específicos definidos no projeto de urbanização elaborado para cada ZEIS pelo Órgão Municipal competente, responsável pela urbanização destas zonas, com a participação das instâncias de gestão das ZEIS. Parágrafo Único - As novas ZEIS a serem criadas sobrepor-se-ão às demais zonas estabelecidas nesta lei;

#### CAPÍTULO IV DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS

##### Seção I Das Disposições Gerais

Art. 66. Para os fins desta Lei, os usos urbanos classificam-se nas seguintes categorias:

I - habitacional;

II - não-habitacional;

III - misto. § 1º HABITACIONAL - é o uso destinado à moradia. § 2º NÃO HABITACIONAL - é o uso destinado ao exercício de atividades urbanas comerciais, industriais, serviços e outros. § 3º MISTO - é aquele constituído de uso habitacional mais uso não habitacional, qualquer que seja a atividade urbana, dentro de um mesmo lote.

Art. 67. O uso misto só poderá ser admitido quando o uso não-habitacional não prejudicar o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores e quando tiverem acesso independente a logradouro público e estacionamentos que atenda isoladamente cada uso.

Art. 68. Todos os usos e atividades poderão instalar-se no território municipal, desde que obedçam às condições estabelecidas nesta Lei quanto à sua localização em função das vias componentes do sistema viário, da zona em que se localiza, do potencial de incomodidade da atividade e da disponibilidade de infraestrutura, excetuados os abaixo relacionados:

I - Fábrica de artigos pirotécnicos, pólvoras, explosivos;

II - Fábrica de materiais radioativos, produtos químicos explosivos e seus elementos acessórios;

III - Presídios.

IV -Atividade que faça uso de explosivos no perímetro da Macrozona Urbana

Art. 69. Os usos ou atividades, quaisquer que sejam a categoria, pelo seu caráter de incomodidade, são classificados em:

I - Geradores de Interferência no Tráfego;

II - Geradores de Incômodo à Vizinhança;

III - Empreendimentos de Impacto.

Seção II Dos Usos e Atividades Geradores de Interferência no Tráfego

Art. 70. Para os fins desta Lei, são considerados Usos e Atividades Geradores de Interferência no Tráfego:

I – Usos e atividades com hora de pico do tráfego coincidente com o pico de tráfego geral;

II – Usos e atividades que podem causar interferências sobre o sistema viário em decorrência de operações de carga e descarga e/ou embarque e desembarque;

III – Usos e atividades que atraem grande fluxo de público, demanda de veículos e áreas de estacionamento.

Art. 71. Com o objetivo de disciplinar o tráfego, o Município exigirá vagas de estacionamento diferenciadas em função da natureza dos usos e atividades, da área de construção e da classificação hierárquica das vias urbanas.

Paragrafo Único - As exigências previstas no caput deste artigo estão discriminadas no Anexo 3 desta Lei.

Art. 72. Para efeito do cumprimento das exigências previstas no artigo anterior são estabelecidas as seguintes condições:

I - Exigências de estacionamento, bem como a previsão de local para manobra, carga e descarga de mercadorias, quando aplicáveis, deverão ser atendidas no interior do lote do empreendimento, inclusive para aqueles usos que requererem análise especial;

II- Edificações do tipo galpão, em terrenos com área a partir de 3.000,00 (três mil metros quadrados), além de local para manobra e carga/descarga de mercadorias, deverá apresentar área de espera para, no mínimo, dois veículos de carga, no interior do lote do empreendimento;

III - Edificações existentes, que não ofereçam local para carga e descarga de mercadoria no interior do lote do empreendimento, deverão respeitar horário de carga e descarga estabelecido em legislação específica;

IV - Para os usos não habitacionais serão dispensadas do cômputo da área de construção, hall, circulações e instalações sanitárias, para efeito de aplicação dos requisitos de vagas de estacionamento;

V - Serão dispensadas do cômputo da área total de construção as áreas destinadas ao abrigo de frota de veículos, para efeito de aplicação dos requisitos de vagas de estacionamento;

VI - Quando a relação vaga/área construída for fracionada e superior a 0,5(cinco décimos), o número de vagas deverá ser arredondado para o valor imediatamente superior;

VII - O cálculo das vagas de estacionamento exigidas para os casos de reforma, com acréscimo de área, sem mudança de uso, incidirá sobre a área acrescida, adicionada ao número de vagas já existentes;

VIII - Para os casos de reforma, sem mudança de uso e sem acréscimo de área construída, deverá ser mantido o número de vagas para estacionamento existente antes da reforma;

IX - Quando a edificação estiver em terreno lindeiro a duas vias de níveis hierárquicos diferentes, prevalecem as exigências de estacionamento da via de nível mais restritivo;

X - Nos terrenos que tiverem opção de acesso por mais de uma via o acesso às áreas de estacionamento se fará obrigatoriamente pela via de menor hierarquia urbana.

XI - Para os empreendimentos que demandarem número total de vagas de estacionamento superior a 300 (trezentas), será exigida análise especial pelo Órgão Municipal competente e Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU no que se refere à localização, ao impacto no tráfego e às condições de acesso;

XII - Empreendimentos localizados nas Vias Arteriais e Coletoras que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 100(cem) e/ou gerarem tráfego de ônibus e caminhões de carga, serão permitidos desde que:

a) Os acessos sejam feitos pelas vias laterais aos lotes ou paralelas a Via Arterial ou Coletora;

b) Exclusivamente no caso de uso habitacional, os acessos efetuados por via lateral ao lote mantenham uma distância mínima de 10m (dez metros) da testada do lote lindeira a Via Arterial ou Coletora, quando não for possível o atendimento ao estabelecido nesta alínea, em virtude da dimensão do lote, o empreendimento deverá ser analisado pela Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU;

c) Nos usos não-habitacional e misto, os acessos por via lateral ao lote mantenham uma distância mínima de 20m (vinte metros) da testada do lote lindeira a Via Arterial ou Coletora, quando não for possível o atendimento ao estabelecido nesta alínea, em virtude da dimensão do lote, o empreendimento deverá ser analisado pela Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU;

XIII - Nas ZHC, ZPA, ZCA e ZEIS o quantitativo de vagas de veículo e demais requisitos de estacionamento serão objeto de análise especial pela Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU;

XIV - Nas edificações que abrigarem usos não especificados no Anexo 3 desta Lei, o quantitativo de vagas será objeto de análise especial pela Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU;

XV - A localização de creche, pré-escola, escolas de ensino fundamental e médio, escolas de ensino superior, assim como hospitais e agências bancárias, nas vias Arteriais e Coletoras, serão objeto de análise especial pela Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU.

XVI – As atividades que gerarem intenso movimento de embarque e desembarque de passageiros, tais como creche, pré-escola, escolas de ensino fundamental e médio, hospitais, agências bancárias, hotelaria, quando instaladas nas vias Arteriais e Coletoras, deverão apresentar área destinada a embarque e desembarque, paralela a via, no interior do lote do empreendimento.

XVII - Nas vagas de estacionamento a céu aberto será obrigatório o plantio de uma árvore a cada 4 (quatro) vagas com mudas a partir 1,5m de altura, amparada inicialmente com tutor e cerca de proteção, conforme orientação técnica do Órgão Municipal competente.

XVIII - Os acessos as edificações habitacionais multifamiliares e não habitacionais que demandarem mais de 50 vagas de veículos, deverão ter seus portões de acesso instalados a 5,00m do alinhamento, garantindo espera no interior do lote.

Art. 73. Para o acesso às áreas de estacionamento de veículos será permitido o rebaixamento do meio-fio, desde que:

I - O número total de vagas seja inferior ou igual a 6 (seis), com extensão máxima do meio-fio rebaixado de 15,00m (quinze metros);

II - O número total de vagas seja inferior ou igual a 10 (dez) com extensão máxima do meio-fio rebaixado de 15,00m (quinze metros) podendo ser atendidas 5 (cinco) vagas através de único acesso ao interior do lote;

§ 1º Quando o terreno ou a exigência de vagas do empreendimento não se enquadrar nas hipóteses previstas nos incisos I e II do caput deste artigo, somente será permitido o rebaixamento do meio-fio em um único ponto, observada a extensão máxima de 7m (sete metros) ou em dois pontos distintos com extensão máxima de 4m (quatro metros) cada, para a entrada e saída de veículos.

Art. 74. Quando os terrenos forem de esquina o rebaixamento do meio-fio poderá ser permitido, desde que o seu início fique a uma distância mínima de:

I - 10m (dez metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para as vias Arteriais e Coletoras;

II - 5m (cinco metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para as vias locais.  
Parágrafo único. Excetua-se do disposto nos incisos I e II deste artigo o rebaixamento do meio-fio para o acesso do deficiente físico.

### Seção III Dos Usos e Atividades Potencialmente Geradores de Incômodo à Vizinhança

Art. 75. São considerados Potencialmente Geradores de Incômodo à Vizinhança:

I - Usos e atividades potencialmente geradores de sons e ruídos;

II - Usos e atividades potencialmente geradores de poluição atmosférica;

III - Usos e atividades que envolvem riscos de segurança;

IV - Usos e atividades potencialmente geradores de resíduos com exigências sanitárias. Parágrafo único. As Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodo à Vizinhança – APGI - em função da natureza de incomodidade, estão definidas no Anexo 6 desta lei, e são classificadas nos níveis 1, 2 e 3, conforme previsto no Anexo 7A desta lei.

Art. 76. A instalação das Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodo à vizinhança - APGI - em função da sua classificação indicada no artigo anterior, obedecerá aos requisitos estabelecidos nos Anexo 7B desta lei, sujeita ainda às análises previstas neste artigo, sem prejuízo do cumprimento das exigências feitas pelos órgãos competentes do Estado e da União, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. As análises referidas no caput deste artigo classificam-se em:

I - Análise Técnica, compreendendo: a. Análise de localização e demais restrições específicas de localização; b. Análise de nível de incomodidade; c. Análise dos requisitos técnicos de instalação.

II- Análise Especial, que será efetuada pela Comissão Especial de Análise Urbanística - CEAU, quando a natureza da incomodidade a exigir, nas situações indicadas no Anexo 6 desta lei.

Art. 77. As atividades não constantes do Anexo 6 desta lei e que, entretanto, causem incômodo a vizinhança por sons e ruídos, riscos de segurança, resíduos com exigências sanitárias e poluição atmosférica deverão atender aos requisitos técnicos de instalação estabelecidos no Anexo 7B da presente Lei.

Art. 78. A análise do nível de incomodidade far-se-á em função da natureza e do grau de incomodidade, tendo por objetivo a sua classificação em níveis 1, 2 e 3, conforme previsto no Anexo 7A desta Lei.

Parágrafo Único – Para efeito da classificação em níveis 1, 2 ou 3 de incomodidade, conforme previsto no Anexo 7A desta Lei, excepcionalmente para depósito de material para reciclagem, será considerado o volume de material armazenado e não o material produzido por dia.

Art. 79. Para efeito da classificação das atividades e requisitos técnicos de instalação, por nível de incomodidade, serão considerados os seguintes períodos e respectivos horários:

I - Diurno - das 7:01h às 18:00h;

II - Vespertino - das 18:01h às 22:00h;

III - Noturno - das 22:01h às 7:00h.

~~Art. 80. A análise de localização referente às APGIs, classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, levará em conta a predominância da ocupação não habitacional, nos imóveis situados no entorno do imóvel objeto da análise, sejam confinantes, defrontantes ou circundantes, não sendo considerados os lotes vagos.~~

Art. 80. A análise de localização referente às APGIs, classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, levará em conta a predominância da ocupação não habitacional, nos imóveis situados no entorno do imóvel objeto da análise, sejam confinantes, defrontantes e circundantes, não sendo considerados os lotes vagos e/ou sem uso.(NR) **(ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

~~Parágrafo Único — Para efeito da análise de localização prevista no caput deste artigo serão consideradas as atividades que possuem Inscrição Mercantil no Município do Jabotão dos Guararapes.~~

~~Parágrafo Único — Para efeito da análise de localização prevista no caput deste artigo serão consideradas as atividades que possuem Inscrição Mercantil no Município do Jabotão dos Guararapes, facultando-se a realização de vistoria técnica no local para verificação do uso e da situação em que se encontra o imóvel. Em caso de divergência entre as informações constantes nos sistemas do Município e a situação encontrada na ocasião da vistoria, deve-se ser considerado o uso existente no local.~~

§ 1º. Para efeito da análise de localização prevista no caput deste artigo serão consideradas as atividades que possuem Inscrição Mercantil no Município do Jabotão dos Guararapes. (NR)

§ 2º. Facultar-se a realização de vistoria técnica no local para verificação do uso e da situação em que se encontra o imóvel. (AC)

§ 3º. Em caso de divergência entre as informações constantes nos sistemas do Município e a situação encontrada na ocasião da vistoria, deve-se ser considerado o uso existente no local. (AC) ” **(ALTERADAS PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

Art.81. A análise de localização para as atividades classificadas no nível 1 de incomodidade, compreende a análise das atividades instaladas dentro dos limites dos lotes confinantes, só podendo ser instaladas se houver no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com ocupação não habitacional, de acordo com o gráfico 1 constante do Anexo 8 desta lei.

Art.82. A análise de localização para as atividades classificados no nível 2 de incomodidade, compreende duas etapas a seguir indicadas, que deverão ser atendidas concomitantemente, conforme os gráficos 2 e 3 constantes do Anexo 8 desta lei: I - Análise das atividades instaladas dentro dos limites dos lotes confinantes, só podendo ser instaladas se houver no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com ocupação não-habitacional; II - Análise das atividades instaladas dentro dos limites dos lotes defrontantes, só podendo ser instaladas se houver no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com ocupação não-habitacional.

Art. 83. A análise de localização para os usos e atividades classificados no nível 3 de incomodidade, compreende três etapas a seguir indicadas e que deverão ser atendidas concomitantemente, conforme os gráficos 4 e 5 constantes do Anexo 8 desta lei:



I - Análise das atividades instaladas dentro dos limites dos lotes confinantes, só podendo ser instaladas se houver no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com ocupação não habitacional;

II - Análise das atividades instaladas dentro dos limites dos lotes defrontantes, só podendo ser instaladas se houver no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com ocupação não habitacional;

III - Análise das atividades instaladas dentro dos limites dos lotes circundantes, só podendo ser instalada se houver no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos referidos lotes com ocupação não habitacional, numa extensão de 100m (cem metros) para cada lado a partir do eixo do lote sob análise, e 50 m (cinquenta metros) em todas as direções, para os lotes de esquina.

~~Art. 84. Os Postos de Abastecimento e Serviços de Veículos deverão atender também as seguintes restrições específicas de localização, medidas a partir dos limites do terreno:~~

**Art. 84. Os Postos de Abastecimento e Serviços de Veículos a serem instalados, deverão atender também as seguintes restrições de localização, medidas a partir dos limites do terreno:(NR) (ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

~~I—Distância de raio mínimo de 200m (duzentos metros) de túneis, pontes e viadutos, canais e lagoas;~~

**I - Distância mínima de raio de 200m (duzentos metros) de túneis, pontes e viadutos, canais, lagoas e rios;(NR) (ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

~~II—Distância de raio mínimo de 200m (duzentos metros) dos limites de creches, escolas, universidades, hospitais, asilos e estabelecimentos que operem ou armazenem produtos inflamáveis e/ou explosivos incluindo outros postos de abastecimento e serviços de veículos;~~

**II - Distância mínima de raio de 200m (duzentos metros) dos limites de estabelecimentos que operem ou armazenem produtos inflamáveis e/ou explosivos, incluindo outros postos de abastecimento e serviços de veículos;(NR) (ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

~~III—Distância de raio mínimo de 500m de locais cujas atividades gerem concentração de grande contingente de pessoas.~~

**III - Não possuir nos imóveis confinantes e defrontantes ao Posto de Combustível: creches, escolas, universidades, hospitais, asilos, bem como locais de reunião de público, tais como: estádios, auditórios, ginásios, clubes, teatros, cinemas, parques de diversão, supermercados, cultos religiosos e salões de uso diverso. Para efeito desta análise serão consideradas as atividades que possuírem Inscrição Mercantil no Município do Jaboatão dos Guararapes.(NR) (ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

~~IV – As atividades citadas no inciso III deste artigo, não poderão ser instaladas em imóveis confinantes aos Postos de Combustíveis já fixados.~~

IV – As atividades citadas no inciso III deste artigo, não poderão ser instaladas em imóveis confinantes e defrontantes aos Postos de Combustíveis já fixados.(AC)

§ 1º - Fica excluída da restrição do inciso II do Art. 84 a instalação de atividades de revenda de gás liquefeito de petróleo - Gás LP, devendo entretanto serem garantidas as distâncias mínimas de segurança determinadas pela NBR 15514 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.(AC)

§ 2º - Os Postos de Abastecimento de Combustíveis existentes, cuja localização não atenda às condições estabelecidas neste artigo, não poderão realizar reformas que resultem na ampliação do número de tanques de combustíveis ou do número de bombas de abastecimento.(AC) **(ALTERADAS PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

~~Art. 85. Fica vedada a instalação de Postos de Abastecimento de combustíveis e Serviços de Veículos em:~~

“ Art. 85. Fica vedada a instalação de Postos de Abastecimento e Serviços de Veículos em: **(ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

I - Terrenos cujos acessos estejam localizados em vias públicas com larguras mínimas inferiores a 12,00m (doze metros);

II – Terrenos com área inferior a 900m<sup>2</sup>.

§ 1.º - Os Postos de Abastecimento de Combustíveis existentes, que não atendam às condições estabelecidas neste artigo, não poderão realizar reformas que resultem na ampliação do número de tanques de combustíveis ou do número de bombas de abastecimento.

§ 2.º - Os Postos de Abastecimento de Combustíveis que já se encontram instalados até a publicação da presente lei, operando sem o devido licenciamento, deverão ser regularizados mediante análise especial dos órgãos competentes, desde que:

a) comprovem a aprovação de projetos ou plantas de instalação, emissão de alvará de funcionamento ou qualquer outro documento expedido pelo Município que reconheça a existência da atividade de comércio varejista de combustíveis no Imóvel ou outorga de registro de Posto Revendedor de Combustíveis concedido pela ANP;

b) promovam a adequação de suas instalações a fim de garantir a segurança de sua atividade e atendam às normas aplicáveis, bem como aos critérios de projeto, montagem e operação determinados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

c) o local, onde estejam instalados os equipamentos desses estabelecimentos, não seja necessário ao Poder Público para obras de alargamento das vias de tráfego ou para construção de imóvel para assistência à população. (AC)

§ 3.º - Os estabelecimentos de que trata o caput deste artigo, que estiverem funcionando sem licenciamento urbanístico ou ambiental, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de publicação da presente lei, para solicitação da regularização de sua situação perante o Município. (AC)

§ 4.º - A execução das obras necessárias para a adequação do posto às determinações desta Lei não poderá exceder o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de publicação da presente lei. (AC) **ALTERADAS PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018**

Art. 86. Ficam dispensadas de análise de localização:

I - As APGIs classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade a serem instaladas nas vias Arteriais e Coletoras existentes e propostas;

II - As APGIs classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, nas edificações a serem reformadas com fontes de ruídos ou sons já instalados legalmente, desde que a área acrescida pela reforma seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) da construção existente;

III - As APGIs classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, nas edificações a serem reformadas com fontes de ruídos ou sons já instalados legalmente, desde que não implique no acréscimo de área do terreno, por remembramento;

~~IV - As APGIs classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, a serem instaladas em centros comerciais, existentes e legalizados, com 12 (doze) ou mais subunidades;~~

IV - As APGIs classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, a serem instaladas em centros comerciais, existentes, com 12 (doze) ou mais subunidades; (NR) **ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018**

V - As APGIs, como atividade complementar, inserida em atividade principal, não classificada como APGI;

VI - As APGIs, inseridas no perímetro das ZIP 1, ZIP 2 e ZPE.

~~VII - As APGIs, por ocasião da renovação do alvará de localização, de atividades regularmente instaladas e licenciadas antes da vigência da presente lei.~~

VII - As APGIs regularmente instaladas e licenciadas, por ocasião da renovação do seu alvará de localização, desde que não tenha havido acréscimo de novas atividades das atividades exercidas pela empresa, com exceção das modificações previstas no inciso II deste artigo. (NR) **ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018**

VIII - As APGIs inseridas nos 3 centros comerciais e de serviços do município (Jaboatão, Cavaleiro e Prazeres); conforme polígono a ser delimitado em instrumento normativo específico;

IX – As APGIs classificadas nos níveis 1 e 2 de incomodidade, com exceção das atividades referentes a: Lojas de materiais de construção inacabados; Comércio, manuseio e estocagem de produtos químicos inflamáveis e explosivos e similares; Lojas de armas, munições, e fogos de artifício e materiais inflamáveis; Comércio varejista de produtos químicos e similares potencialmente danosos ao meio ambiente; Serviços de reparação e manutenção de veículos, máquinas, motores de grande porte ou não, portáteis e similares; Serviços de reparação e manutenção em geral, exceto eletrodomésticos, portáteis e similares; Boates, clubes noturnos em geral, restaurantes e bares com música ao vivo e/ou quaisquer equipamentos que produzam som amplificado, casas de shows; Lava-jatos; Postos de abastecimento de combustíveis; Indústrias poluentes e perigosas, as quais não estão dispensadas da análise de localização; (AC)

X – As APGIs instaladas em imóvel que possua Alvará de Habite-se para a atividade de uso não habitacional requerida, inclusive as localizadas nas ZCAs, referidas no artigo 89, desde que não tenha havido alteração nas atividades exercidas pela empresa e no imóvel, além de obrigarem-se às adequações necessárias em relação à legislação no que pertine aos níveis de incomodidade e requisitos técnicos de instalação, previstos nas alíneas “b” e “c” do inciso I do Parágrafo Único do Art. 76 desta lei; (AC)

XI - Os templos religiosos de qualquer culto, devendo atender aos requisitos técnicos de instalação por nível estabelecidos no Anexo 7B desta Lei. (AC)

XII - Os postos de revenda de Gás LP classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, devendo entretanto ser obedecidas as distâncias mínimas de segurança e demais critérios determinados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. (AC)

XIII- A legalização de Postos de Abastecimento de Combustíveis enquadrados no Art. 85. (AC)  
**(ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

Art. 87. As APGIs a serem instaladas na ZEA estarão sujeitas, além das restrições impostas por esta lei, as estabelecidas em instrumento normativo específico, editado pelo Departamento de Aviação Civil - DAC.

Art. 88. As APGIs a serem instaladas na área urbana onde incide a legislação estadual de Proteção dos Mananciais estarão sujeitas, além das restrições impostas por esta lei, as definidas pela Lei Estadual n. 9880/86.

~~Art. 89. Fica proibida a instalação de APGIs nas ZPAs e ZCAs.~~

“ Art. 89. Fica proibida a instalação de APGIs nas ZPAs e ZCAs, exceto nos casos de hipótese prevista no inciso X do art. 86. (NR) ”

Parágrafo Único - Ficam excluídas da proibição do parágrafo 89 as APGIs instaladas em imóvel localizado nas ZCAs, desde que o mesmo possua Alvará de Habite-se para a atividade requerida. **(ALTERADAS PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

Art. 90. A análise dos requisitos de instalação atenderá às exigências constantes do Anexo 7B desta lei, obedecidos os padrões ali estabelecidos para cada nível, de conformidade com a natureza da incomodidade.

Art. 91. Nenhuma Atividade Potencialmente Geradora de Incômodo à Vizinhança - APGI - por ruídos ou sons, poderá ser instalada nas proximidades de escolas, bibliotecas, hospitais, clínicas e cemitério, quando gerarem, nos limites destas propriedades, níveis de ruído iguais ou superiores a 50 decibéis -db(A) nos períodos diurno e vespertino e 45 decibéis – db (A) no período noturno.

§ 1º Para efeito de enquadramento nas exigências previstas no caput deste artigo, a análise considerará próximos à APGI aquelas escolas, hospitais, clínicas e cemitérios, inseridos em área delimitada por uma circunferência com raio de 100m (cem metros), medidas a partir dos limites do terreno;

§ 2º As escolas, hospitais, clínicas e cemitérios que venham a se instalar, posteriormente à APGI, na área delimitada no parágrafo anterior, deverão adequar-se à exigência prevista no caput deste artigo.

Art. 92. A Análise Especial, prevista no Inciso II do parágrafo único do Art. 76 desta lei, será efetuada pela Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU, quando a natureza da incomodidade a exigir, nas situações indicadas no Anexo 6 desta lei, e consistirá na apreciação final das análises de localização estabelecidas nos artigos 80 a 83 podendo ser mais restritiva do que o estabelecido no referido artigo.

~~Art. 93. As consultas de viabilidade, aprovação dos projetos ou expedição dos alvarás de localização, relativos às APGIs sujeitas a Análise Especial, na forma prevista no inciso II do parágrafo único do Art. 76 desta lei, ficarão condicionadas, ainda, aos seguintes procedimentos:~~

**Art. 93. A aprovação dos projetos ou expedição dos alvarás de localização, relativos às APGIs sujeitas à Análise Especial, na forma prevista no inciso II do parágrafo único do Art. 76 desta lei, ficarão condicionadas, ainda, aos seguintes procedimentos: (ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

I - O interessado deverá comprovar, perante o órgão municipal competente, a publicação no Diário Oficial do Estado, ou do Município ou em jornais locais de grande circulação, de anúncio indicando a instalação pretendida, ficando a publicação exigidas às expensas do requerente.

II - No prazo de 30 dias após a publicação, qualquer pessoa física ou jurídica, cujo imóvel esteja localizado no perímetro definido na análise de localização, poderá manifestar-se por escrito, perante o órgão municipal competente, discordando da pretendida instalação.

~~Parágrafo Único — Esgotado o prazo referido no Inciso II deste artigo a solicitação será submetida à apreciação da Comissão Especial de Análise Urbanística — CEAU para emissão de parecer final.~~

§ 1º - Esgotado o prazo referido no Inciso II deste artigo a solicitação será submetida à apreciação da Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU para emissão de parecer final. (RENUMERADO)

§ 2º. Ficam excluídas da análise de que trata o caput deste artigo as atividades a serem instaladas em imóveis que possuam Habite-se para a atividade de uso não habitacional solicitada, desde que não tenha havido alteração nas atividades exercidas pela empresa e no imóvel, e o interessado promova as adequações e/ou adaptações necessárias indicadas pela CEAU, quando as desconformidades afluírem o sossego, a saúde e a segurança da vizinhança. (AC) ” **(ALTERADAS PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

#### Seção IV

##### Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 94. Os empreendimentos de impacto são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica instalada, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Art. 95. São considerados empreendimentos de impacto:

I - edificações de uso não habitacional localizadas em áreas com mais de 1 ha (um hectare), ou cuja área construída ultrapasse 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados)

II - edificações de uso habitacional localizadas em áreas com mais de 2 ha (dois hectare), ou cuja área construída ultrapasse 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);

III - Os empreendimentos residenciais com 100 (cem) ou mais subunidades.

Art. 96. São considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independentemente da área construída e da área do terreno onde venha a ser implantado:

I - Shopping Center;

II - Centrais de Armazenamento

III- Central de Transportes;

IV - Centrais de Abastecimento;

V - Estações de Tratamento de água, esgoto e/ou lixo;

VI - Terminais de Transporte;

VII - Garagem de veículos de transporte de passageiros;

VIII - Cemitérios;

IX- Hipermercados e Supermercados;

X - Escola de Ensino Superior;

XI - Centro de Diversão;

XII – Hospitais;

XIII – Exploração Mineral.

Art. 97. A aprovação de Empreendimentos de Impacto no Município estará condicionada a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo chefe do Poder Executivo, que poderá delegar a Secretaria competente.

Art. 98. Até regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, os empreendimentos enquadrados nos artigos 95 e 96, deverão apresentar Memorial Justificativo do Empreendimento de Impacto, contendo análises e estudos seguindo roteiro a ser definido pelo Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU.

§ 1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), ou o Memorial Justificativo do Empreendimento de Impacto, até a regulamentação do EIV, serão objeto de apreciação preliminar pela Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU e pelo Conselho Municipal de Política Urbana – C MPU, para posterior homologação do Executivo.

§ 2º - O Poder Executivo poderá condicionar a aprovação do Empreendimento de Impacto ao cumprimento, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará.

§ 3º - Para a instalação de Empreendimentos de Impacto, os cidadãos do município serão necessariamente cientificados, através de publicação em Diário Oficial ou Jornal de grande circulação, às custas do requerente, para apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias, impugnação devidamente fundamentada a ser apreciada obrigatoriamente pela CEAU e pelo C MPU.

Art. 99. Todo e qualquer empreendimento cuja implantação acarretar movimentação de terra/terraplenagem, qualquer que seja o uso ou atividade, a área total do terreno ou da construção, terá sua aprovação condicionada a anuência prévia do órgão responsável pelo licenciamento ambiental no âmbito do Município.

Art. 100. Não será concedida anuência para atividade mineradora que utilizam explosivos na zona urbana do município. Parágrafo Único – Excepcionalmente poderá ser autorizada a exploração mineral vedada no caput desse artigo na ZEU e ZIP1 respeitada a legislação específica de regência.

Art. 101. A concessão de anuência para atividade mineradora no perímetro do município fica condicionada à elaboração, aprovação e cumprimento dos instrumentos exigidos na legislação ambiental pertinente.

Parágrafo Único – A renovação da licença de operação a ser emitida pelo órgão ambiental competente fica condicionada a nova anuência do município.

## CAPÍTULO V Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 102. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV - é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e

compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Art. 103. O EIV será exigido para todos os empreendimentos de impacto previstos nos artigos 95 e 96 desta lei, mesmo quando tal enquadramento decorrer de:

I - Construção;

II - Ampliação, quando esta for superior a 50% (cinquenta por cento) da área regularmente existente;

III - Funcionamento de atividades.

**Parágrafo único. Fica dispensado de apresentação do EIV na solicitação do alvará de localização e funcionamento as atividades a serem instaladas em imóveis que possuam Habite-se para a atividade de uso não habitacional solicitada desde que atenda, simultaneamente as seguintes condições: (AC)**

**I – Não tenha havido alterações nas atividades exercidas pela empresa; (AC)**

**II – Não tenha havido alterações no imóvel; (AC)**

**III – Tenha apresentado o EIV em processos de licenciamento urbanísticos anteriores. (AC) ”  
(ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018)**

Art. 104. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente e/ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - Adensamento populacional;

II - Uso e ocupação do solo;

III - Valorização imobiliária;

IV - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - Poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - Vibração; X - Periculosidade; XI - Geração de resíduos sólidos;

XII - Riscos Ambientais;



XIII - Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 105. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar do empreendedor, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários.

§1º As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º O Habite-se ou Aceite-se da Obra e o Alvará de Localização só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 106. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 107. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

## CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

### Seção I Das Disposições Preliminares

Art. 108. O parcelamento do solo e as modificações da propriedade urbana no Município do Jabotão dos Guararapes guardarão conformidade com as legislações federal e estadual pertinentes. Art. 109. O parcelamento do solo no Município do Jabotão dos Guararapes atenderá à função social da propriedade urbana, em conformidade com o Plano Diretor de Jabotão dos Guararapes.

Art. 110. As condições de parcelamento, estabelecidas no capítulo VI desta Lei, aplicar-se-ão a todas as zonas que integram a macrozona urbana e que compõem o território municipal, exceto:

I – Nas Zonas Especiais de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural – ZHC, onde é proibida a modificação do parcelamento do solo;

II – Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que estão sujeitas a legislação específica;

III - Nas Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), nas Zonas de Conservação dos Corpos D'Água (ZCA), onde fica proibido o parcelamento do solo, até elaboração e formalização por Decreto dos respectivos planos de manejo, quando cabível.

Art. 111. É proibido o parcelamento do solo: I - Em terrenos sem condições geológicas estáveis para edificação; II - Em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis; III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%;

IV - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

V - Em áreas de Proteção Ambiental ou de Preservação do Patrimônio Cultural;

VI - Nos Imóveis Especiais de Interesse Histórico Cultural (IEHC) e nos Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde – IPAV;

VII - Quando a legislação específica assim determinar.

Art. 112. O parcelamento do solo deverá observar a adequação ao sistema de circulação e transporte existente e/ou projetado.

Art. 113. Dependerá de anuência prévia dos órgãos competentes do Estado, a aprovação dos projetos de parcelamento do solo nas seguintes condições:

I - Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais e outras sujeitas à jurisdição estadual, na forma da respectiva legislação;

II - Quando localizados em área limítrofe do Município de Jabotão dos Guararapes;

III - Quando o parcelamento abranger área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

Art. 114. O parcelamento do solo e as modificações da propriedade urbana no Município de Jabotão dos Guararapes far-se-ão através de:

I - Loteamento;

II - Desmembramento;

III - Remembramento;

IV – Demarcação.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º Remembramento é a unificação de dois ou mais terrenos contíguos ou de parte deles, passando a constituir um novo terreno.

§ 4º 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. 115. Será exigido loteamento de áreas de terreno superiores a 6,25 ha (seis vírgula vinte e cinco hectares), quando destinadas a edificações para uso habitacional ou misto. Art. 116. Será exigido loteamento de áreas de terreno superiores a 10 ha (dez hectare), quando destinadas ao uso não habitacional.

#### Seção II Dos Requisitos Técnicos e Urbanísticos do Loteamento

Art. 117. 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. 118. Para efeito de aprovação do loteamento o proprietário do terreno, mediante apresentação de certidão do Cartório do Registro Geral de Imóveis, deverá cumprir as seguintes etapas:

- I – Consulta previa a Prefeitura do Jaboatão dos Guararapes;
- II – Apresentação e aprovação do projeto de arruamento;
- III – Execução das obras de infraestrutura;
- IV – Obtenção do termo de verificação ou de aceitação das obras de que trata o inciso anterior;
- V – Apresentação e aprovação do projeto geral do loteamento.

Parágrafo único – O loteador deveser cumprir, ainda, as exigências técnicas dos órgãos competentes do Estado e da União. Art. 119. As obras de infraestrutura previstas no artigo anterior, deverão ser executadas no prazo máximo de 24 meses para viabilizar a aprovação do loteamento. Parágrafo único - o município poderá aprovar o projeto de loteamento, antes da conclusão total das obras de infraestrutura, desde que o loteador dê em garantia, quadras do loteamento, para assegurar o cumprimento das exigências legais pertinentes àquela execução. Art. 120. Aprovado o loteamento, deveser averbado no Cartório do Registro Geral de Imóveis, no prazo máximo de 12 meses.

Parágrafo único – O registro imobiliário do loteamento implica na transferência para o domínio publico do Município, das vias de circulação e dos espaços destinados as áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários, constantes dos projetos de arruamento e loteamento.

#### Subseção I Das Áreas Públicas

Art. 121. Todo terreno a ser parcelado deveser destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total para áreas públicas, destinadas à implantação das vias de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, nas proporções abaixo indicadas:

- I - 20% (vinte por cento) para o sistema viário (vias de circulação);
- II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;
- III - 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários. Art. 122. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários 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.

Art. 123. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ter declividade superior a média das declividades das quadras defrontantes.

Art. 124. 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.

Art. 125. A implantação das áreas verdes obedecerá às diretrizes estabelecidas pelo órgão competente do Município.

§ 1º A critério do órgão municipal competente, poderão ser consideradas áreas verdes, as faixas non aedificandi previstas nesta legislação, desde que não inseridas no interior dos lotes.

§ 2º 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. 126. As vias de circulação deverão:

I - Integrar-se com a estrutura urbana e com o sistema viário oficial da vizinhança, existente ou projetado;

II - Harmonizar-se com a topografia local;

Art. 127. As vias de circulação de veículos deverão enquadrar-se ao sistema viário previsto no Plano Diretor, composto das seguintes vias:

I - Via Arterial ;

II - Via Coletora;

III - Vias Locais.

Art. 128. As vias de circulação acima definidas, deverão apresentar as larguras mínimas a seguir estabelecidas:

I – Arterial - 3,00m (três metros) de passeio de cada lado da via , duas faixas de rolamento de 9,00m (nove metros) cada e um canteiro central de 2,00m (dois metros), totalizando 26,00m (vinte e seis metros) de largura;

II – Coletora – 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de passeio de cada lado da via, duas faixas de rolamento de 6,00m (seis metros) cada e um canteiro central de 1,00m (um metro), totalizando 18,00m (dezoito metros) de largura;

III – Local – 2,50m ( dois vírgula cinquenta) de passeio de cada lado da via, uma faixa de rolamento de 7,00m (sete metros), totalizando 12,00m (doze metros) de largura.

Parágrafo único – Os passeios deverão apresentar uma faixa contínua de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, livre de árvores, postes mobiliário urbano ou de quaisquer obstáculos que reduzam ou dificultem a circulação de pedestres.

#### Subseção II Das Quadras e Lotes

Art. 129. A quadra terá área máxima de 2,0ha (dois hectares), não podendo sua extensão ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) profundidade máxima 80,00m (oitenta metros).

Art. 130. As extremidades de quadra apresentarão uma terceira face, próxima ao vértice formado pelos alinhamentos adjacentes. Parágrafo único. A terceira face será um único segmento de reta, definido por dois pontos situados sobre cada um dos alinhamentos e afastados entre si no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros). Figura 7 do Anexo 5.

Art. 131. O lote deverá ter no mínimo 10,00m (dez metros) de frente, 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com 3,00m (três metros) de raio.

§ 1º Quando localizado em esquina, o lote deverá ter, pelo menos, 15,00m (quinze metros) de frente, 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros).

§ 2º O lote localizado às margens das Vias Arteriais existentes e propostas, conforme o anexo 2 desta lei, obedecerá às dimensões mínimas, a seguir indicadas:

a) 12,00m (doze metros) de frente, 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros), quando constituir terreno central de quadra;

b) 15,00m (quinze metros) de frente, 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros), quando constituir terreno de esquina.

§ 3º Quando a superfície edificável do lote estiver engastada no interior da quadra, a frente do lote poderá possuir o mínimo de 5,00m (cinco metros) de testada desde que utilizada exclusivamente como faixa de acesso ao interior do lote.

§ 4º O cálculo da área será restrito à superfície delimitada pelas divisas do terreno, incluindo-se a terceira face nos casos de lote em extremidade de quadra.

Art. 132. Será admitido lote com o mínimo de 5,00m (cinco metros) de frente e 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área nos seguintes casos:

I - Quando resultante do desmembramento de terreno ocupado por casas geminadas, unifamiliares, averbadas no Cartório de Registro Geral de Imóveis;

II - Quando destinado à demarcação de imóvel antigo, cujas dimensões não constem da respectiva certidão atualizada, do Cartório de Registro Geral de Imóveis;

III - Quando necessário à regularização de benfeitoria legalizável, tributada há mais de 8 (oito) anos na ocasião da aprovação desta lei;

IV - Quando necessário à definição de terreno, aprovado sem dimensões, em loteamento antigo, integrante de conjunto habitacional patrocinado por órgão governamental;

V - Quando remanescente de desapropriação.

Art. 133. Poderá ser admitida frente de terreno com acesso indireto à via pública, através de servidão, desde que sejam simultaneamente vinculados os terrenos, dominante e serviente, em certidão do Cartório de Registro Geral de Imóveis.

Art. 134. Quando o terreno possuir mais de uma testada satisfazendo à dimensão mínima, será considerada frente do terreno a da divisa que estiver voltada para a via de maior hierarquia. Parágrafo Único. Tratando-se de vias de mesma hierarquia, caberá ao proprietário eleger como frente, a testada que melhor lhe convier.

Art. 135. O segmento da divisa lateral do terreno, que incidir sobre o alinhamento deverá formar, com este, um ângulo compreendido entre 70º (setenta graus) e 110º (cento e dez graus).

Art. 136. São isentos das restrições concernentes a frente, área e ângulos, os terrenos:

I - Configurados em certidão do Cartório de Registro Geral de Imóveis;

II - Configurados em sentença judicial favorável, transitada em julgado;

III - Encravados entre propriedades contíguas, onde existam edificações regularmente averbadas no Cartório de Registro de Imóveis;

IV - Resultantes de projeto para modificação de logradouro público;

V - Remanescentes de desapropriação e destinados à rememoração de propriedade limdeira.

Art. 137. Fica proibida a constituição de lote cortado por curso d'água ou por sistema de serviços públicos.

Parágrafo único. É facultado ao Município, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, autorizar a criação de servidão de passagem, aérea ou subterrânea, nos casos de aproveitamento da superfície do terreno.

### **Subseção III Das Faixas Non Aedificandi e das Áreas de Preservação Permanente**

Art. 138. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente - APPs - podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infraestrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I - A vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais das Áreas de Preservação Ambiental - APPs;

II - A utilização da área não gere degradação ambiental;

III - Seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento;

IV - Haja licenciamento prévio do Órgão Ambiental competente.

Art. 139. Admite-se a intervenção ou supressão de vegetação em Áreas de Preservação Ambiental - APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pelas normas ambientais e mediante licenciamento ambiental.

Art. 140. São faixas non-aedificandi para os fins desta Lei:

I - Os terrenos que contenham fundos de vale, numa faixa medida sobre o plano horizontal, com 20,00m (vinte metros) de largura, de cada lado do eixo do talvegue;

II - Uma faixa de 15,00m(quinze metros) de cada lado dos terrenos que margeiem rodovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão Município;

III – Os terrenos localizados nas margens de rios e canais, numa faixa de 20,00 (vinte metros) de largura, compreendida entre o perímetro molhado em maré alta e a paralela a este;

IV – Os terrenos localizados nas margens de lagoas e açudes, numa faixa de 50,00 (cinquenta metros) de largura a partir do perímetro molhado no nível pluviométrico mais elevado.

Art. 141. Nos projetos de loteamento de terreno com declividade superior a 10% (dez por cento) deverá ser reservada uma faixa non aedificandi destinada a implantação dos serviços de escoamento d'água, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos competentes do Município e/ou do Estado.

Art. 142. A parte do terreno que apresentar declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) será reservada para a faixa non aedificandi.

Parágrafo único. A faixa non aedificandi prevista no caput deste artigo, poderá ser tratada com terraplanagem, na forma e condições estabelecidas pelos órgãos competentes do Município e/ou do Estado, não podendo essa terraplanagem exceder a 35% (trinta e cinco por cento) da aludida faixa.

Art. 143. É proibida a terraplanagem de terreno com declividade igual ou superior a 60% (sessenta por cento).

Art. 144. A faixa non aedificandi deverá estar incluída em lote, cuja área restante ofereça condições para construção.

Parágrafo único. Quando houver projeto aprovado para logradouro público ou o trecho já estiver urbanizado, fica dispensada a indicação de faixas non aedificandi que coincidirem com o projeto e trecho citados.

### **Seção III Dos Requisitos Técnicos e Urbanísticos do Desmembramento**

Art. 145. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas aos requisitos urbanísticos do loteamento, estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

Art. 146. No caso de desmembramento em terrenos ainda não parcelados e com área total ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) serão exigidos os 15% (quinze por cento) de sua área total para áreas públicas, sendo 5% (cinco por cento) destinados a equipamentos urbanos e comunitários e 10% (dez por cento) para áreas verdes.

Art. 147. O pedido de desmembramento será acompanhado de certidão do Cartório do Registro Geral de Imóveis, do memorial descritivo e da planta do terreno a ser desmembrado, contendo:

I - A indicação das vias existentes, quadras e loteamentos próximos;

II - A indicação de divisão de lotes pretendida na área; III - Outros elementos exigidos pelo órgão competente do Município.

Art. 148. Em qualquer caso de desmembramento é indispensável a aprovação da divisão geral do terreno, incluindo os lotes resultantes, a área do terreno restante, e as faixas, quando houver.

Parágrafo único. Quando a parte desmembrada não atender às condições para constituir lote autônomo, será requerido, conjuntamente, o remembramento dessa faixa ao terreno contíguo.

Art. 149. O desmembramento de terreno, contendo benfeitorias, obrigará a aprovação simultânea das plantas de modificação do terreno e dos projetos de reforma das edificações, quando necessárias, a critério do órgão competente do Município.

Art. 150. O desmembramento de terreno, ocupado por unidades autônomas, será instruído com planta explicativa da cota parte de terreno, correspondente a cada unidade resultante.

Art. 151. A existência de mais de uma edificação dentro de um mesmo terreno, nos casos permitidos em lei, bem como de passagens, de muros, muretas ou outras divisórias, não constitui desmembramento.

### **Seção IV Dos Requisitos Técnicos e Urbanísticos do Remembramento**

Art. 152. Aplicam-se ao remembramento, no que couber, as disposições relativas aos requisitos urbanísticos do loteamento estabelecidas na Seção II deste Capítulo.

Art. 153. O pedido de remembramento será acompanhado de certidão do Cartório do Registro Geral de Imóveis, do memorial descritivo e de planta dos terrenos a serem remembrados, contendo:

I - A indicação das vias existentes, quadras e loteamentos próximos;

II - A indicação da unificação dos lotes pretendida; III - Outros elementos, exigidos pelo órgão municipal competente.



Art. 154. O remembramento de terrenos com benfeitorias obriga a aprovação do projeto de reforma das mesmas, quando necessária à compatibilização das benfeitorias com o terreno resultante da operação.

Art. 155. Quando o terreno tiver edificações autônomas, o remembramento será instruído com planta, explicitando as cotas partes condominiais relativas ao terreno resultante da operação.

#### **Seção V Da Demarcação**

Art. 156. Caberá ao proprietário a iniciativa de promover a definição dos limites do seu terreno com os confinantes, para efeito de demarcação.

Art. 157. O interessado na demarcação deverá atender às seguintes condições:

I - Comprovar a propriedade, mediante certidão do Cartório do Registro Geral de Imóveis;

II - Demonstrar a configuração dos elementos a serem fixados ou retificados, necessários à exata definição do terreno;

III - Outros elementos exigidos pelo órgão competente do Município.

Art. 158. O pedido de demarcação poderá ser apresentado, simultaneamente, com o de desmembramento e de remembramento, desde que satisfaça, isoladamente, aos requisitos técnicos e jurídicos de cada imóvel envolvido.

Art. 159. Quando o pedido de demarcação se referir a parte de terreno, e houver uma superfície de terreno restante, o aludido pedido deverá ser acrescido de solicitação de desmembramento, ambos na forma estabelecida nesta Lei.

Art. 160. Os parcelamentos promovidos por órgãos governamentais e constantes do Arquivo de Projetos Urbanísticos aprovados pelo Município, cujas dimensões ou áreas não sejam possíveis identificar, poderão ter seus lotes demarcados, com base no título da propriedade original onde estiver inserido o empreendimento de cunho social.

#### **Seção VI Das Investiduras e dos Recuos**

Art. 161. Quaisquer modificações em terrenos atingidos por alteração de arruamento implicarão a definição dos terrenos dela resultantes, em estrita observância aos novos alinhamentos aprovados pelo Município.

Parágrafo único. A alteração prevista no caput deste artigo dependerá de ato do Poder Executivo, no qual serão identificados os imóveis atingidos.

Art. 162. É da responsabilidade do proprietário requerer ao Município a delimitação dos terrenos resultantes da modificação, para os fins de definição e avaliação das faixas comprometidas, sujeitas a recuo ou investidura.

Art. 163. O pedido de avaliação, previsto no artigo anterior, deverá ser acompanhado do título de propriedade que abranja a faixa a desapropriar e cujo registro tenha sido efetuado antes da data da aprovação do novo plano para logradouro público.

§ 1º As partes de terreno avançadas sobre logradouro público, em decorrência de invasão, não serão consideradas para efeito de recuo ou desapropriação.

§ 2º Para os fins previstos no caput deste artigo é obrigatória a apresentação de planta com todos os terrenos da quadra, respeitados a Planta Cadastral do Município, Planta do Loteamento, bem como, os projetos aprovados constantes dos arquivos municipais e, ainda, os títulos de propriedade.

Art. 164. É facultado ao proprietário de terreno, no qual exista parte sujeita a recuo, indicá-la como faixa permutada, respeitado o interesse do Município.

Parágrafo Único. A permuta prevista neste artigo poderá referir-se ao coeficiente de aproveitamento máximo e aos afastamentos para as divisas com a via pública, estando sujeita a análise pela Comissão Especial de Análise Urbanística – CEAU.

#### **Seção VII Das Disposições Complementares para o Parcelamento do Solo**

Art. 165. Todos os terrenos, logradouros públicos e as servidões serão lançados na Planta Cadastral do Município, imediatamente após registro e averbação, para fins de atualização e controle do sistema de planejamento municipal.

Art. 166. Para efeito de aplicação desta Lei, no âmbito de competência do Município, fica estabelecido que os projetos de parcelamento do solo e as modificações da propriedade urbana aprovados, serão válidas por 12 meses a partir da data da sua aprovação.

Art. 167. A aprovação, o licenciamento e a fiscalização não implicam quaisquer responsabilidades da PMJG quanto a erros de cálculo e de medição, de locação das quadras e dos seus terrenos, e pelas omissões dos proprietários prejudicados em virtude de invasão de terras.

Art. 168. A aprovação e a fiscalização de obras e serviços pela PMJG não implicará o reconhecimento de direitos sobre a propriedade.

Art. 169. Compete ao proprietário providenciar as anotações dos terrenos aprovados junto ao Cartório de Imóveis.

#### **CAPÍTULO VII DA COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE URBANÍSTICA - CEAU**

Art. 170. Fica criada a Comissão Especial de Análise - CEAU, vinculada à Secretaria Municipal responsável pela Análise e Licenciamento Urbanístico, como órgão consultivo e deliberativo, com a finalidade de analisar e emitir parecer sobre as questões urbanas e ambientais, submetendo-os à homologação do Secretário competente.

Art. 171. São atribuições da Comissão Especial de Análise Urbanística

–

CEAU:

I - Solicitar estudos e pesquisas de avaliação sobre a aplicação dos instrumentos de gestão urbana e submeter ao Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU);

II - Propor modificações na legislação urbanística, bem como nos procedimentos administrativos visando à aplicação desta Lei;

III - Analisar e dar parecer sobre a implantação de empreendimentos de impacto, geradores de interferência no tráfego e atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança;

IV - Analisar e dar parecer sobre casos omissos;

V - Propor normas e instruções sobre procedimentos decorrentes da legislação urbanística;

VI - Emitir parecer sobre casos especiais, previamente justificados, para decisão das autoridades competentes;

VII - Deliberar sobre situações peculiares decorrentes de decisão judicial transitada em julgado, ouvida a Procuradoria do Município;

VIII - Outras atribuições que lhe forem conferidas pela Secretaria competente e pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) na forma da Lei ou Regulamento.

Art. 172. A CEAU será composta por 7 (sete) membros titulares e igual número de suplentes, na forma abaixo discriminada:

I – 1 (um) representante da Secretaria Executiva de Mobilidade - SEMOBIL, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Humana - SEINFRA;

II - 1 (um) representante da Secretaria Executiva de Meio Ambiente, Habitação e Saneamento - SEMAHS, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade - SEDURBS;

III - 1 (um) representante da Secretaria Executiva de Controle Urbano e Ambiental - SECOAM, vinculada à Secretaria Municipal de Ordem Pública e Segurança Cidadã - SEMOPSC;

IV - 1 (um) representante da Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade - SEDURBS;

V - 3 (três) representantes da Secretaria Executiva de Gestão Urbana - SEGURB, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade - SEDURBS;

§ 1º Além dos membros permanentes e seus respectivos suplentes, comporão ainda a CEAU os membros eventuais, assim compreendidos como representantes de outros órgãos, com competência afeta às questões tratadas, ou técnicos convocados pela comissão para prestar esclarecimentos sobre assuntos pertinentes aos processos em discussão.

§ 2º Os membros eventuais participarão efetivamente das reuniões a que forem convidados, mas não terão direito a voto.

Art. 173. A presidência da CEAU será exercida por um dos representantes da Secretaria Executiva de Gestão Urbana - SEGURB, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade - SEDURBS

#### CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 174. Os projetos aprovados antes da vigência da presente lei terão validade de 01 ano, podendo ser revalidada uma única vez por igual período, devendo ingressar com a solicitação de licença de construção neste prazo.

Art. 175. Os processos ingressos até a data de promulgação da presente Lei terão suas análises baseadas nas legislações em vigor à época do seu ingresso.

Art. 176. As licenças de construção já emitidas antes da vigência da presente lei somente poderão ser renovadas caso a obra já tenha sido iniciada. Parágrafo único. Considera-se iniciada a obra cuja fundação e baldrames tiverem sido concluídos e estejam conformes com as especificações do projeto aprovado.

Art. 177. A legalização, a aprovação, o licenciamento e a fiscalização de obras e de usos e atividades, pelos órgãos competentes do Município, não implicam no reconhecimento do direito de propriedade, regido pela legislação civil.

~~Art. 178. A renovação dos alvarás de localização e de funcionamento far-se-á anualmente, após a realização, pelos órgãos competentes do Município, da constatação do total cumprimento desta Lei.~~

Art. 178. Os alvarás de localização e funcionamento terão prazo de validade de até 02 (dois) anos. A renovação dos alvarás de localização e de funcionamento far-se-á mediante requerimento do interessado e, após a realização, pelos órgãos competentes do Município, da constatação do total cumprimento desta Lei. (NR) **ALTERADA PELO ART. 1º DA LEI 1.361/2018**

Art. 179. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

#### **ANEXO 1 GLOSSÁRIO**

ACESSO - Local por onde se ingressa em um imóvel ou local público.

AFASTAMENTO - representa as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, laterais e fundos.

ALINHAMENTO - linha determinada pelo Município como limite do lote ou terreno com logradouros públicos existentes ou projetados.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO - área construída sob cobertura, não se considerando como tal as que estiverem situadas sob beirais, marquises, pórticos e pérgulas.

ÁREA PÚBLICA - áreas destinadas às vias de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário bem como à espaços livres de uso público.

CEAU - Comissão Especial de Análise Urbanística.

CMPU. -Conselho Municipal de Política Urbana.

CONJUNTO HABITACIONAL - agrupamento de habitações isoladas ou acopladas, unifamiliares ou multifamiliares, obedecendo a uma planificação urbanística preestabelecida. db- Decíbeis (Unidade de Potência Sonora).

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

EQUIPAMENTO URBANO - equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás.

FAIXA NON AEDIFICANDI - superfície de terreno onde não é permitida construção de qualquer natureza.

INCOMODIDADE - efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área.

INFRAESTRUTURA - o sistema viário, os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, a iluminação pública, as redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública domiciliar.

INVESTIDURA - incorporação onerosa de uma área pública inaproveitável isoladamente, resultante de alteração do traçado urbano, ao terreno particular confinante.

LOGRADOURO - espaço livre, de uso público inalienável, reconhecido pela Municipalidade e designado por nome próprio destinado ao tráfego de veículo e ao trânsito de pedestres (avenida, rua, galeria, praça, jardim e outros).

LOTE - terreno resultante de parcelamento, com pelo menos uma divisa com logradouro público, com as dimensões mínimas e máximas estabelecidas nesta Lei, integrante de uma quadra.

LOTE CIRCUNDANTE - são considerados lotes circundantes aqueles situados no entorno do lote objeto de análise, obedecidas as condições estabelecidas nesta lei.

LOTE CONFINANTE - são considerados lotes confinantes aqueles que são limítrofes com o lote objeto de análise.

LOTE DEFRONTANTE - são considerados lotes defrontantes aqueles que estão situados na face da quadra oposta.

LOTE LINDEIRO - são considerados lotes lindeiros a um logradouro público aqueles que são limítrofes com este logradouro.

NPS - Nível de Pressão Sonora.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS - números pelos quais se definem e regulam as condições de implantação das edificações no solo urbano.

PAVIMENTO SEMIENTERRADO – pavimento cuja cota máxima é de 1,90m (um metro e noventa centímetros) para o desnível médio entre o meio fio e a laje de coberta deste pavimento;

QUADRA - conjunto contínuo de terrenos, cujo perímetro é delimitado por vias públicas.

RECUO (1) - superfície de área de terreno da propriedade particular, a ser incorporada ao logradouro público adjacente, em consequência do corte definido pelo novo alinhamento aprovado ou em decorrência de legislação específica.

RECUO (2) – é a área compreendida pelo afastamento entre a edificação e a via pública e as divisas laterais e de fundo.

SISTEMA VIÁRIO - compreende as áreas utilizadas para vias de circulação, parada ou estacionamento de pedestres ou veículos.

TAXA DE SOLO NATURAL - é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação e variável por Zona.

TESTADA - divisa do terreno com a via pública.

## **ANEXO 2**

### **CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL DAS VIAS EXISTENTES E PROPOSTAS**

#### **1. VIAS ARTERIAIS**

2. 1.1 VIAS ARTERIAIS EXISTENTES - BR-232, rodovia federal em pista dupla com canteiro central, que faz a ligação dos Distritos de Jaboatão, Curado e Cavaleiro, com a Cidade do Recife a leste e com o Município de Moreno a oeste, além de interligar estes distritos entre si e se constituir no principal acesso rodoviário do município ao interior do Estado de Pernambuco; - BR-101 (contorno Prazeres/Charneca), BR-101( contorno do Recife), rodovia federal em pista dupla com canteiro central, que faz a ligação do Distrito de Jaboatão dos Guararapes, com a parte oeste da Cidade do Recife ao norte, e com o Município do Cabo de Santo Agostinho e o porto de Suape ao sul, além de se constituir no principal acesso rodoviário do município em relação ao litoral norte e sul de Pernambuco, bem como com as regiões norte, nordeste, sudeste e sul do país; - BR-101 (antiga), Av. Júlio Maranhão, Estrada da Batalha, seqüência de vias que fazem a ligação do Distrito de Jaboatão dos Guararapes com a Cidade do Recife, o Porto do Recife e o Aeroporto Internacional dos Guararapes ao norte, através da Av. Mascarenhas de Moraes e com as vilas de Pontezinha e Ponte dos Carvalhos, localizadas no município do Cabo de Santo Agostinho ao sul; - BR-408, rodovia federal em pista simples, que a partir da BR-232, estrutura o Distrito do Curado, dá acesso ao Terminal Integrado de Passageiros – TIP, localizado no município do Recife e interliga o município do Jaboatão dos Guararapes com o município vizinho de São Lourenço da Mata e as regiões da mata norte e agreste setentrional de Pernambuco; - PE-07, Av. Barão de Lucena, Av. General Manoel Rabelo, seqüência de vias constituída por uma rodovia estadual em pista simples, no trecho rural entre

a cidade de Moreno e o centro comercial de Jaboatão, complementada por vias urbanas, que faz a ligação dos Distritos de Jaboatão e Cavaleiro, com a Cidade do Recife a leste e o município de Moreno a oeste, além de interligar estes dois Distritos; - Binário Av. Bernardo Vieira de Melo / Av. Ayrton Senna da Silva, Av. Senador Paulo Guerra, Rua Felício Barros M. Correa, Rua Aniceto Varejão, Av. Pres. Kennedy, Av. Castelo Branco, Rua Pe. Nestor de Alencar, conjunto de vias urbanas que estrutura toda a faixa de praia do município do Jaboatão dos Guararapes, como continuidade do sistema viário de Boa Viagem, localizado ao norte no município do Recife; - Estrada da Luz, Rua Conselheiro José Carlos Felipe, Rua Visconde do Rio Branco, Praça Adalgizio Lubambo, Rua Alberto Barreto, seqüência de vias urbanas, que interliga a área central do Distrito de Jaboatão com a BR-232, ao norte; - Eixo de Integração Jaboatão/Prazeres, rodovia Estadual- PE-17 em pista simples, que interliga o Distritos de Jaboatão dos Guararapes com o Distrito de Jaboatão e se constitui no acesso e elemento estruturador da região de Muribeca; - Binário Av. Barreto de Menezes / Av. Aarão Lins de Andrade, vias urbanas que interligam o Corredor litorâneo Binário Av. Bernardo Vieira de Melo / Av. Ayrton Senna da Silva, Av. Senador Paulo Guerra, Rua Felício Barros M. Correa, Av. Pres. Kennedy, Av. Castelo Branco com o Corredor BR-101 (antiga), Av. Júlio Maranhão, Estrada da Batalha, passando pelo centro comercial e de serviço de Prazeres; - Av. Governador Agamenon Magalhães, via urbana, que interliga a BR-232 com o Eixo PE-07, Av. Barão de Lucena, Av. General Manoel Rabelo, passando pelo centro comercial e de serviços de Cavaleiro; - Estrada de Curcurana, via municipal em pista simples, que interliga o Distrito de Jaboatão dos Guararapes, em sua parte sul a partir de Barra de Jangada com a Vila de Pontezinha no Município do Cabo de Santo Agostinho, de onde acessa a BR-101 (antiga), constituindo-se ainda no elemento estruturador e de acesso da parte sul da Lagoa do Náutico.

1.2 COMPLEMENTAÇÕES NAS VIAS ARTERIAIS ATUAIS - BR-232, implantação de retorno sob a ponte/viaduto existente sobre o Rio Tejiptó e o metrô e construção de passarela de pedestre, no trecho entre o retorno da BR-408 e a ponte/viaduto do Rio Tejiptó; - BR-101 (contorno do Recife), implantação de viaduto no acesso ao Eixo de Integração Jaboatão/Prazeres; e construção de passarela de pedestre, no trecho do pólo de logística de Prazeres; - BR-101 (antiga), Av. Júlio Maranhão, Estrada da Batalha, implantação de melhorias na Estrada da Batalha e implantação de ciclovia em toda extensão deste eixo; - BR-408, duplicação do trecho interseção com a BR-232 até o limite municipal, com implantação de viaduto no acesso ao Curado IV; - PE-07, Av. Barão de Lucena, Av. General Manoel Rabelo, alargamento do trecho, Pr. do Rosário/Acesso a Vila Rica, permitindo implantação de binário Av. Barão de Lucena/Rua Visconde do Rio Branco, entre o Acesso a Vila Rica e a Rua Alberto Barreto, o projeto desta intervenção deve garantir a expansão futura do metrô para Moreno e Vitória de Santo Antão; - Estrada da Luz, Rua Conselheiro José Carlos Felipe, Rua Visconde do Rio Branco, Praça Adalgizio Lubambo, Rua Alberto Barreto, construção de ponte sobre o Rio Duas Unas, entre a Estrada da Luz e a Rua Nobre de Lacerda, permitindo a implantação de binário Rua Cons. José Carlos Felipe/Rua Nobre de Lacerda e duplicação do trecho BR-232/Acesso ao Conjunto Multi Fabril; - Eixo de Integração Jaboatão/Prazeres, duplicação da via; - Binário Av. Aarão Lins de Andrade/Rua Cel. Francisco Galvão, concluir a implantação do binário no trecho de transposição do metrô e implantação de ciclovia; - Estrada de Curcurana, duplicação da via com implantação de ciclovia.

1.3 VIAS ARTERIAIS PROPOSTAS: - Acesso Oeste, liga a BR-232 com a Via de Contorno Sul, cruzando a PE-007 e o Rio Jaboatão; - Via de Contorno Sul, liga o Acesso Oeste com a Via Estruturadora Curado / Prazeres; - Via Estruturadora Curado / Prazeres, margeia o ramal ferroviário Curado / Prazeres, interligando a Av. George Willian Bultler no Curado com a BR-101 em Prazeres, passando sob o Viaduto da BR-232, que cruza o Rio Tejipió e o Metrô; - Perimetral Oeste, liga a BR-408 com a BR-101 (contorno Prazeres/Charneca), em Comporta e com a BR-101 (antiga), nas proximidades de Pontezinha. Superpondo trecho do Eixo de Integração Jaboatão/Prazeres, no seguimento Av. Gen. Manoel Rabelo/ aterro sanitário de Muribeca; - Via Metropolitana Sul, margeia a linha sul do metrô desde o limite Recife/Jaboatão dos Guararapes, até a Estação Cajueiro Seco, onde inflete no sentido leste contornando a Lagoa do Náutico de onde muda a sua diretriz até encontrar a BR-101 (antiga) após Pontezinha; - Acesso ao Paiva, liga a Via Metropolitana Sul, com a Praia do Paiva, localizada no município do Cabo de Santo Agostinho, construindo ponte sobre o Rio Jaboatão; - Binário Rua São Sebastião/Rua N. Sª do Loreto liga a Av. Bernardo Vieira de Melo com a BR-101(contorno do Recife), através da construção de viaduto sobre o metrô e alargamento das vias, composto pela seqüência de vias: Rua São Sebastião, Rua Nossa Senhora Aparecida, Rua Santa Helena, Rua Haiti, seguindo pela rua Monte Castelo; - Anel Sul, cruza a região de Dois Carneiros no sentido leste/oeste, desde o limite com Recife até, cruzar a ferrovia, quando muda de direção e passa a margear a ferrovia de onde demanda a BR-232 em sua intercessão com a BR-408. - Conclusão da Av. José Rodovalho (Beira Canal) no trecho entre a rua São Sebastião até a Rua Aniceto Varejão, ligando os bairros de Piedade a Jardim Piedade;

## 2. VIAS COLETORAS

2.1 VIAS COLETORAS EXISTENTES - A seqüência de vias: Av. Ministro Marcos Freire, Rua da Matriz, Rua Antonio Pereira, Rua Michelle Ferreira Macedo, Av. Newton Carneiro, que estruturam Muribeca Rua e Vila Palmares e dão acesso aos engenhos: Capelinha e Salgadinho no sentido oeste e Megaipe II ou de Cima e Megaipe I ou de Baixo no sentido sul; - Vias de acesso ao Monte dos Guararapes, Córrego da Batalha, Rua dos Sonhos e Estrada Velha do Jordão, dão acesso e estruturam a área dos Montes Guararapes; - Rua Dona Maria de Souza, Av. Agamenon Magalhães, Av. Ulisses Montarroyos, Rua Zequinha Barreto, Rua Candido Ferreira, Rua Armindo Moura, que estruturam os bairros de Piedade e Jardim Massangana; - Rua Santo Elias, Rua Treze de Maio, Praça Vereador Joaquim Carneiro, Rua Nossa Senhora do Carmo, Rua Nossa Senhora da Penha, Rua Castelo do Piauí, Rua Pio XII, Rua Nova Divinéia, Rua Recife, que dão acesso a região de Cajueiro Seco; - Av. Ulisses Montarroyos, Rua Criciúma, Av. Comercial, Rua Cruz Alta, Rua Cruzeiro do Sul, com a complementação da Av. Ulisses Montarroyos com cerca de 2,4 km, surge um importante corredor na articulação dos bairros de Piedade, Candeias e Barra de Jangada; - Rua Barão de Moreno, Rua Dom Carlos Coelho, Av. 01, Av. 03, Av. 04 dão acesso ao Conjunto Residencial Vila Rica, a Colônia dos Padres e aos engenhos: Palmeira, Macujê, Pedra Lavrada, Sucupema, Salvador, Camaçu, Penanduba Grande - Rua Henrique Capitulino, Rua Floriano Peixoto, Rua Prof. Osvaldo Marinho, Rua Agrípino de Freitas, Rua Boa Esperança, Estrada da Usina Jaboatão, Acesso ao Lote 56, estruturam a região do Centro e dão acesso aos bairros: Loteamento Vila Rica, Loteamento Comendador Edson de Oliveira, Lote 56; - Av. Manoel Bezerra Neves (Estrada da Piedade), dão acesso e estruturam os bairros de Santana, Vila Piedade, Lote 23, Lote 19; - Rua Conde Pereira Carneiro, Av. Costa Porto, Rua Serra da Mantiqueira, Rua Chapada do Araripe, Rua Serra do Exú, Av. Pres. Dutra e



Av. Bom Jesus, dão acesso e estruturam os bairros de Sucupira, Dois Carneiros e Zumbi do Pacheco - Rua Leonardo da Vinci, Rua Dolores Duran, Rua Jacomé Bezerra, Rua Pedro de Souza, Rua Machado de Assis, Rua João Cabral de Melo Neto, Av. 08, Rua 14, Rua 15 Rua 10, Rua 07, Rua 05, Av. 01, dão acesso, estruturam e integram os bairros de Curado II, III, IV e V - Rua Ana Barreto, Rua do Progresso, Rua Boa Esperança, Av. Gonçalves Dias, estruturam e dão acesso ao bairro de Jardim Jordão, - Rua 01, Rua 15, Rua 03, Rua 16, Rua 04, Rua 02, dão acesso e estruturam o Conjunto Habitacional Muribeca; - Acesso ao Conjunto Marcos Freire, Av. Fernandes Vieira, Rua Filipe Camarão, Rua Barreto de Menezes, dão acesso ao Conjunto Habitacional Marcos Freire e permite uma ligação com a UR-06 e UR-11; - Rua Fábio Maranhão, 4ª Travessa Nova Descoberta, 3ª Travessa Nova Descoberta, Rua Sete de Setembro, Rua Serafim Lins Pinto, dão acesso e estruturam o bairro de Rio das Velhas; - Acesso Comporta, dá acesso ao bairro de Comporta; - Rua José da Câmara Vieira, dá acesso ao bairro de Sotave e a Via de Contorno Oeste da Lagoa do Náutico com a construção de viaduto sobre o metrô; - Rua Chile, Av. Ministro Marcos Freire, dão acesso aos bairros de Santo Aleixo e Vila Piedade; - Acesso ao Conjunto Multi Fabril; - Acesso a Fábrica Portela; - Acesso a Usina Bulhões; - Av. Alfredo Norberto, dá acesso ao Conjunto Residencial Guararapes; - Acesso Curado I, Rua 16, Rua 9, Rua 12, Rua 24 e Rua 21, dão acesso ao Curado I; - Rua Joaquim Tenório, Rua Silvino Macedo, Rua 15 de Novembro e Praça Rita Coelho, estruturam a área central de Cavaleiro; - Av. Marechal Cândido Rondon, dá acesso ao bairro de Sucupira e Alto do Vento; - Av. Dr. Manoel Carneiro Leão, dá acesso aos bairros de Sucupira e Dois Carneiros; - Rua Marechal Hermes da Fonseca, dá acesso ao bairro de Sucupira; - Rua Artur Xavier, dá acesso aos bairros de Floriano e Quitandinha; - Rua Jardim Floriano, dá acesso ao bairro de Floriano; - Rua Belém de Judá, dá acesso ao bairro de Alto Dois Carneiros; - Rua Manoel Botelho de Oliveira, Rua 40, Rua Frei Gaspar da Madre de Deus, dão acesso aos bairros de UR-06 e UR-11;

2.2 VIAS COLETORAS PROPOSTAS - Rua Mata Grande, ligando Cajueiro Seco a Pontezinha; - Via Estrutural da Muribeca, liga o Eixo de Integração Jaboatão/Prazeres com a Via de Contorno Sul; - Acesso a Muribeca, liga o Eixo de Integração Jaboatão/Prazeres, com a Via Estrutural da Muribeca; - Acesso a Lagoa Azul, liga a Av. Manoel Bezerra Neves (Estrada da Piedade) com o Eixo de Integração - Muribeca, de onde cruza o Rio Jaboatão e acessa a Av. Beira Rio Esquerda; - Av. Beira Rio Esquerda, tem início na Via Estruturadora Curado/Prazeres, acompanhando a margem esquerda do Rio Jaboatão até encontrar o Eixo de Integração Jaboatão/Prazeres; - Av. Beira Rio Direita, tem início no Eixo de Integração Jaboatão/Prazeres, acompanhando o Rio Jaboatão pela sua margem direita até encontrar a Via Estruturadora da Muribeca; - Ligação Comporta/Muribeca; - Ligação Comporta/Aterro Sanitário; - Acesso Sítio Carpina; - Binário Rua Jangadeiros/Rua João Fragoso de Medeiros; - Av. Abdo Cabus - Binário Rua Prof. Mário Ramos/Rua Gilberto Carlos Zarzar; - Via de Contorno Oeste da Lagoa do Náutico; - Contorno do Loteamento Manassu/Rua Azul; - Ligação Conjunto Residencial Guararapes/Curado I; - Av. Pau Brasil. ; - Ligação da Rua Porto Franco (lateral do Wall Mart) no trecho entre o Eixo de Integração e BR-101 antiga (lateral da Coca-Cola).

### 3. DAS CICLOVIAS

3.1 DAS CICLOVIAS PROPOSTAS: - Ciclovia da Via Metropolitana Sul; - Ciclovia da Via de Contorno Oeste da Lagoa do Náutico; - Ciclovia do Binário Rua São Sebastião/Rua Hidrolândia; - Ciclovia do Binário Rua Jangadeiros/Rua João Fragoso de Medeiros; - Ciclovia do Binário Rua

Prof. Mário Ramos/Rua Gilberto Carlos Zarzar; - Ciclovia da Estrada de Curcurana; - Ciclovia da Estrada da Batalha/Av. Júlio Maranhão/BR-101(antiga); - Ciclovia do Binário Av. Barreto de Menezes/Av. Aarão Lins de Andrade; - Ciclovia da Av. Ulisses Montarroyos

#### 4. CALÇADAS E PASSARELAS DE PEDESTRES

4.1. CALÇADAS E PASSARELAS DE PEDESTRES PROPOSTAS: - BR-232, no trecho interseção da BR-408/Rio Tejió; - BR-101 (contorno do Recife), no trecho do pólo de logística de Prazeres; - BR-408; - Construção de passarela na BR-101(antiga) Estação Pontezinha; - Construção de passarela na BR-101, rua lagoa do Náutico; - Construção de passarela na BR-101 rua Tutun.

#### ANEXO 3 REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS E ATIVIDADES URBANAS

#### ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

#### ANEXO 4 A - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA

OBSERVAÇÃO 1: Para os Usos que possuem abastecimento, entrada e saída de mercadoria, será obrigatório pátio de descarga mínimo de 10,00 X 4,00m localizado inteiramente dentro do perímetro do lote.

OBSERVAÇÃO 2: Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, não serão computados os Subsolos, Semi -enterrados, Cobertura e os Pavimentos Vazados (fechados em apenas 40% de sua superfície) de uso coletivo do prédio, destinados a estacionamento e ou área de lazer.

OBSERVAÇÃO 3: Para edificações destinadas aHotel e Apart-hotel poderá ser acrescido ao Coeficiente de Aproveitamento da zona o índice 1,00, a ser adquirido através do Instrumento da Outorga Onerosa (Solo Criado). Para o calculo do Coeficiente de Aproveitamento para edificações de Hotel e Apart-hotel, não serão computadas as áreas destinadas a estacionamentos de veículos, circulações verticais e horizontais (inclusive hall, by-pass e casa de maquinas), alem de salas destinadas a reuniões, convenções, lazer e alimentação até o limite de 20% da área útil destinada aos quartos.

OBSERVAÇÃO 4: Exigência de sistemas de retenção de águas pluviais nos empreendimentos multifamiliares e não habitacionais.

OBSERVAÇÃO 5: Análise especial e exigências de soluções de drenagem.

OBSERVAÇÃO 6 : resolução de estacionamento (dentro do lote do empreendimento) e acessos para veículos de grande porte que reduzam impactos no sistema viário.

OBSERVAÇÃO 7: Os loteamentos na ZEU poderão vincular até 20% (vinte por cento) dos lotes resultantes para constituir um Setor de Serviços onde poderá incidir o coeficiente básico de 1,5 podendo atingir o coeficiente máximo de 2,5 mediante Outorga Onerosado Direito de Construir.

OBSERVAÇÃO 8 : Análise especial

OBSERVAÇÃO 9 : Observar parâmetros estabelecidos por instrumento normativo específico editado pelo Departamento de Aviação Civil - DAC.

OBSERVAÇÃO 10: Observar parâmetros do Plano de Preservação e Legislação Específica.

OBSERVAÇÃO 11: Observar parâmetros específicos do Plano de Regularização Urbanística e Fundiária a ser elaborado para cada ZEIS.

OBSERVAÇÃO 12 : Observar a Política Municipal de Habitação de Interesse Social

OBSERVAÇÃO 13: Nas unidades demarcadas na norma estadual observar as definições específicas e o Sistema Estadual de Unidades de Conservação. Naquelas não demarcadas na norma estadual, o Plano de Manejo específico elaborado pela municipalidade, aprovado em Decreto de regulamentação, definirá condições de uso e instalação de equipamentos de apoio à conservação ambiental.

OBSERVAÇÃO 14 : Permitida a construção de equipamentos de pequeno porte de apoio ao funcionamento das atividades de lazer e conservação ambiental, respeitadas as restrições da Área de Preservação Permanente nos termos da norma federal e as condições de Proteção dos Mananciais definidas na Lei Estadual.

OBSERVAÇÃO 15: Adoção das restrições estabelecidas pela legislação estadual de proteção dos mananciais – Lei Estadual nº 9.860/86

#### ANEXO 4- PARÂMETROS URBANÍSTICOS

##### ANEXO 4B - AFASTAMENTOS

- 1- As edificações térreas poderão colar nas divisas laterais e fundos, desde que obedecidos o afastamento frontal inicial para o logradouro e os demais parâmetros da legislação.
- 2- 2 - As edificações com 2 (dois) pavimentos poderão colar em duas das divisas, ou seja, duas laterais ou uma lateral e os fundos, desde que obedecidos o afastamento inicial para a outra divisa e para o logradouro, bem como os demais parâmetros da legislação.
- 3- Para as edificações com até 2 pavimentos quando apresentarem vãos abertos para os vizinhos nas divisas laterais e de fundos, deverão apresentar afastamento mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as referidas divisas.
- 4- Para as edificações com mais de 2 (dois) e até 4 (quatro) pavimentos, os afastamentos frontais, laterais e de fundos serão iguais aos respectivos afastamentos iniciais. 5 - Para as edificações a partir de 5 (cinco) pavimentos, os afastamentos serão obtidos através das seguintes fórmulas : Afastamento Frontal Onde:  $AF = \text{afastamento frontal}$   
 $AF = AFI + 0,25 \cdot (n-4)$  AFI = afastamento frontal inicial = 5,00m n = numero de pavimentos. Afastamento Lateral Onde:  $AL = \text{Afastamento Lateral}$   $AL = ALI + 0,25 \cdot (n-4)$  ALI = Afastamento Lateral Inicial = 3,00m n = numero de pavimentos Afastamento Fundos = Afastamento Lateral. 6 - Para as edificações a partir de 5 (cinco) pavimentos situadas na orla marítima, o Afastamento Frontal para referida via será obtidos através das seguintes fórmulas : Afastamento Frontal Onde:  $AFO = \text{afastamento frontal para Orla}$   
 $AFO = AFI + 0,50 \cdot (n-4)$  AFI = afastamento frontal inicial = 5,00m n = numero de pavimentos. 7 -As edificações com mais de 2 (dois) pavimentos poderão colar o térreo e 1º pavimento, em duas das divisas, ou seja, duas laterais ou uma lateral e os fundos, desde que obedecidos o afastamento inicial para a outra

divisa e para o logradouro, bem como os demais parâmetros da legislação; 8 - Para as construções de até dois pavimentos inseridas em conjunto residencial em condomínio será exigido um afastamento mínimo de 1,50m.

## ANEXO 5 - REPRESENTAÇÕES GRÁFICAS

### REPRESENTAÇÕES GRÁFICAS DOS AFASTAMENTOS

FIGURA 1 – Art. 35 § 2º

AF – Afastamento Frontal Calculado

PM – Ponto Médio

AL – Afastamento Lateral Calculado

AL Min. – 70% do calculado (não inferior ao inicial)

AF Min. – 70% do calculado (não inferior ao inicial)

FIGURA 2 – Art.x35 § 2º - Inciso I

AL – Afastamento Lateral Calculado

PM – Ponto Médio

AL Min. – 70% do calculado não inferior ao inicial - Reentrância

## ANEXO 5 - REPRESENTAÇÕES GRÁFICAS(CONTINUAÇÃO)

### REPRESENTAÇÕES GRÁFICAS DOS AFASTAMENTOS

FIGURA 3 – Art 35 § 2º Inciso II

## ANEXO 5 - REPRESENTAÇÕES GRÁFICAS (CONTINUAÇÃO)

REPRESENTAÇÕES GRÁFICAS DOS AFASTAMENTOS FIGURA 5 (§ 10º do artigo 39)

ALTURA MÁXIMA PARA O AFASTAMENTO NULO

FIGURA 6 (§ 10º do artigo 39) ANEXO 5 - REPRESENTAÇÕES GRÁFICAS(CONTINUAÇÃO)

TERCEIRA FACE - FIGURA 7 - Artigo 130 ANEXO 6

USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODO A VIZINHANÇA /

NATUREZA DA INCOMODIDADE

ANEXO 6 (CONTINUAÇÃO)

USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODO A VIZINHANÇA /

NATUREZA DA INCOMODIDADE

\* Atender também restrições específicas, conforme artigos 84e 85 desta lei.

ANEXO 6 (CONTINUAÇÃO)

USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODO A VIZINHANÇA /

NATUREZA DA INCOMODIDADE ANEXO 6 (CONTINUAÇÃO) USOS E ATIVIDADES

POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODO A VIZINHANÇA / NATUREZA DA

INCOMODIDADE ANEXO 7

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E REQUISITOS DE INSTALAÇÃO PORNÍVEL DE

INCOMODIDADE

## ANEXO 7A

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR NÍVEL DE INCOMODIDADE NA FONTE. ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RUÍDOS OU SONS

ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RESÍDUOS COM EXIGÊNCIAS SANITÁRIAS EFLUENTES LÍQUIDOS LIXO ANEXO 7 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE ANEXO 7A (CONTINUAÇÃO). CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR NÍVEL DE INCOMODIDADE NA FONTE ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA EMISSÃO DE MATERIAL PARTICULADO (E) GASES E VAPORES ( INCLUSIVE QUEIMA DE COMBUSTÍVEIS ) ANEXO 7 CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE ANEXO 7A (CONTINUAÇÃO). CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR NÍVEL DE INCOMODIDADE NA FONTE

ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RISCOS DE SEGURANÇA ESTOCAGEM DE EXPLOSIVOS DEPÓSITO DE COMBUSTÍVEIS E INFLAMÁVEIS LÍQUIDOS DEPÓSITO DE GÁS GLP ANEXO 7 CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE ANEXO 7B REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE. ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RUÍDOS OU SONS NPS - Nível de Pressão Sonora db(A) - Decibél, na curva de compensação ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RESÍDUOS COM EXIGÊNCIAS SANITÁRIAS. EFLUENTES LÍQUIDOS LIXO ANEXO 7 CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE ANEXO 7B (CONTINUAÇÃO) REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE. ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA EMISSÃO DE MATERIAL PARTICULADO GASES E VAPORES ( INCLUSIVE QUEIMA DE COMBUSTÍVEIS ) ANEXO 7 CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE ANEXO 7B (CONTINUAÇÃO) REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE. ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORAS DE INCÔMODOS À VIZINHANÇA POR RISCOS DE SEGURANÇA ESTOCAGEM DE EXPLOSIVOS DEPÓSITO DE COMBUSTÍVEIS E INFLAMÁVEIS LÍQUIDOS DEPÓSITO DE GÁS GLP(GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO)

OBS.: 1. As atividades que envolvem o uso de explosivos devem ser previamente submetidos à apreciação do Exército; 2. Não é permitida a instalação de fábrica de fogos, pólvoras ou explosivos e seus elementos acessórios, no perímetro urbano da cidade. ANEXO 8 REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DAS ANÁLISES DE LOCALIZAÇÃO GRÁFICO 1 - ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PARA OS USOS E ATIVIDADES CLASSIFICADAS NO NÍVEL 1 GRÁFICO 2 - ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PARA OS USOS E ATIVIDADES CLASSIFICADAS NO NÍVEL 2 ANEXO 8 (CONTINUAÇÃO) REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DAS ANÁLISES DE LOCALIZAÇÃO GRÁFICO 3 - ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PARA OS USOS E ATIVIDADES CLASSIFICADOS NO NÍVEL 2 LOTE DE ESQUINA GRÁFICO 4 - ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PARA OS USOS E ATIVIDADES CLASSIFICADOS NO NÍVEL 3 ANEXO 8 (CONTINUAÇÃO) REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DAS ANÁLISES DE LOCALIZAÇÃO GRÁFICO 5 ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PARA USOS E ATIVIDADES CLASSIFICADOS NO NÍVEL 3 LOTE DE ESQUINA

