



## **LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2019.**

### **DISPÕE SOBRE O ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA CIDADE DE IBIMIRIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE IBIMIRIM**, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições constitucionalmente definidas e estabelecidas na Lei Orgânica do Município, faz saber que o Plenário da Câmara Municipal de Vereadores, VOTOU, APROVOU e eu SANCIONO a presente Lei:

#### **TÍTULO I da Política Urbana**

##### **CAPÍTULO I Das Disposições Gerais**

Art. 1º –Esta Lei Complementar dispõe sobre o ordenamento urbano de Ibimirim e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, para a construção de uma cidade mais justa e sustentável, coma proteção e recuperação do patrimônio ambiental, paisagístico e cultural.

Art. 2º –As disposições desta Lei Complementar aplicam-se à produção, organização, uso e ocupação do solo urbano de Ibimirim e os instrumentos normativos da Lei orientarão o desempenho dos agentes públicos, na produção e gestão do espaço urbano.

Art. 3º – Fica instituído o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana de Ibimirim, de acordo com os dispositivos desta Lei Complementar, e as diretrizes fixadas nas Leis Federais 6.766/79,9.785/99 e 10.257/2001e Constituição Federal, artigos 182 e 183.

**PARÁGRAFO ÚNICO**–Zoneamento é a divisão urbanística do espaço com o objetivo de identificar para cada uma de suas áreas, sua melhor utilização e ocupação em função do sistema viário, das infraestruturas, do seu meio ambiente e dos outros atributos, como garantia da qualidade ambiental e da qualidade de vida.

##### **CAPÍTULO II Dos Objetivos da Política Urbana**

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



Art. 4º – São objetivos da Política Urbana:

- I - O pleno desenvolvimento das funções sociais e econômicas da cidade; da propriedade urbana e a garantia do direito a uma cidade sustentável;
- II - Justiça social e redução das desigualdades sociais;
- III - Direito à cidade para todos, com suas funções básicas de habitar, trabalhar, circular e recrear;
- IV - Justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
- V - Direito ao acesso à terra e à habitação digna;
- VI - Conciliar o desenvolvimento urbano com a preservação e recuperação do meio ambiente e dos bens culturais;
- VII - Incremento da eficiência e da eficácia da administração pública.

### **CAPÍTULO III**

#### **Da Função Social da Propriedade Urbana e da Cidade**

Art. 5º – A cidade e a propriedade urbana cumprem sua função social quando se realiza sua efetiva utilização na realização de atividades de interesse urbano e do bem estar coletivo.

PARÁGRAFO ÚNICO – São atividades de interesse urbano aquelas próprias às funções sociais da cidade e ao bem estar dos cidadãos:

- I - A habitação;
- II - As atividades produtivas;
- III - A mobilidade urbana e a circulação de bens e informações;
- IV - A preservação do patrimônio cultural, artístico e paisagístico;
- V - A preservação do meio ambiente e o seu uso racional;
- VI - A oferta de oportunidades de trabalho, lazer e cultura.

### **TÍTULO II**

#### **Do Ordenamento Territorial**

### **CAPÍTULO I**

#### **Do Uso e Ocupação do Solo**





Art. 6º – São objetivos desta Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo:

- I - Planejar o uso e a ocupação do solo urbano; e
- II - Normatizar, disciplinar, orientar e incentivar o desenvolvimento urbano com as condições de vida urbana sustentável.

## **CAPÍTULO II Das Áreas Urbana e Rural**

Art. 7º – Ficam instituídas a Área Urbana e a área rural do município.

- I - A área urbana do Município é constituída pela sede municipal e área urbanizada do Distrito do Moxotó;
- II - A área urbana da sede municipal é definida pelo perímetro urbano, estabelecido em lei própria do Perímetro Urbano;
- III - A área rural compreende todo o restante da área do Município, excluída a área urbana definida nesta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO III Do Zoneamento Urbano**

Art. 8º – O zoneamento do uso e ocupação do solo regulamenta o uso do espaço urbano, a função social da propriedade e suas intensidades de aproveitamento, no interesse do bem estar social e da cidade sustentável.

- I - O zoneamento urbano é o instrumento desta Lei Complementar, para controlar o processo de uso e ocupação do solo, em suas intensidades construtivas, em suas localizações, na volumetria das edificações, e em usos específicos, em função da qualidade de vida urbana, conforme requisitos das Leis Federais 10.257/2001, 9.785/99 e 6.766/79;
- II - Zoneamento urbano é o sistema regido pela lei que regula o parcelamento, o uso e ocupação do solo urbano por parte dos agentes de produção do espaço urbano;
- III - O zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo, atendem à política urbana para a cidade sustentável e promovem a integração de usos compatíveis de modo a reduzir os custos do desempenho urbano.

Art. 9º – O Zoneamento do uso e ocupação do solo de Ibimirim é constituído por 06(seis)tipologias de zonas:

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



- I - A ZCCS – Zona Central de Comércio e Serviços;
- II - A ZPEU – Zona Prioritária de Expansão Urbana;
- III - A ZORC – Zona de Ocupação Residencial Consolidada;
- IV - As ZEIS – As Zonas Especiais de Interesse Social;
- V - A ZPAR – A Zona de Proteção Ambiental Rigorosa do Rio Moxotó;
- VI - A ZI – Zona Industrial.

Art. 10 – A **Zona Central de Comércio e Serviços – ZCCS** é o centro tradicional da cidade, com grande concentração de atividades econômicas de comércio e serviços; com a presença expressiva de residências e de funções urbanas de caráter institucional.

PARÁGRAFO ÚNICO – A ZCCS é formada pelas Av. Manoel Vicente/ Av. Castro Alves e pelas ruas Santa Isabel/Av. Duque de Caxias.

Art. 11 – **A Zona Prioritária de Expansão Urbana – ZPEU** é formada por quatro grandes eixos viários favoráveis à expansão urbana com maior potencial de densidade construtiva, maior potencial de densidade de fluxos e de demografia.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os Eixos Viários considerados são os da BR-110, na Boa Vista; BR-110, nas Lajes; PE-360, nas Lajes; e o Rodoanel.

Art. 12 – **A Zona de Ocupação Residencial Consolidada – ZORC** é formada pelo bairro do Centro, exclusão feita da área da ZCCS, e ainda pela Agrovila 01, Bairro Padre Cícero e Vila da Caixa.

Art. 13 – **As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS** são constituídas por:

- I -A ZEIS 01: Bairro Beira Rio, Areia Branca, Areia Preta e áreas contíguas;
- II - A ZEIS 02: Bairro da Boa Vista, excluindo-se as faixas lindeiras da BR-110;
- III - A ZEIS 03: Bairro das Lajes, excluindo as faixas lindeiras da BR-110 e da PE-360;
- IV - A ZEIS 04: Bairro da Av. Brasil e Cohab Nova.

Art. 14 – **A Zona de Proteção Ambiental Rigorosa do Rio Moxotó – ZPAR** é constituída por uma faixa, que se estende a 300,0 m. (trezentos Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



metros) de cada lado do rio, a partir do percurso recorrente(histórico) do eixo das águas dentro do perímetro urbano.

Art. 15 – **A Zona Industrial – ZI** é composta por 02(dois) segmentos espaciais distintos:

- I -O primeiro segmento é localizado ao longo da BR-110, na Boa Vista, em direção a Arcoverde, e se estende por 800,00 m. de cada lado do eixo viário e por 1.500 m. de dimensão, depois das habitações da Boa Vista até o perímetro urbano;
- II - O segundo segmento é localizado ao longo da PE-360, após o bairro das Lajes em direção à Petrolina, estendendo-se por 1.500 m. além das habitações das Lajes; e a 800,0 m. de cada lado do Eixo Viário da PE-360.

## **CAPÍTULO IV Dos Usos do Solo**

### **SEÇÃO I Dos Usos**

Art. 16—Considera-se uso do solo, para fins desta Lei Complementar, a utilização de áreas urbanas, segundo sua destinação urbanística e a função social da propriedade, objetivando a ocupação integrada do espaço urbano e a qualidade de vida do cidadão.

Art. 17— Todos os usos do solo compatíveis poderão instalar-se no espaço urbano, obedecidas as normas e parâmetros urbanísticos do zoneamento do uso e ocupação do solo urbano.

- I - Entende-se por uso habitacional, aquele destinado à moradia;
- II - Consideram-se usos produtivos aqueles destinados às atividades econômicas: comerciais, de prestação de serviços e industriais;
- III - Considera-se uso misto aquele destinado a mais de um tipo de atividade urbana, dentro de uma mesma unidade de lote;
- IV - Entende-se por Uso Institucional o planejamento do espaço urbano destinado aos setores administrativos, socioculturais, educacionais, de saúde, aos usos mantidos como serviços básicos das administrações governamentais; assistência social e cultos religiosos;
- V - Entende-se por Uso de Lazer, o conjunto de áreas verdes, praças, parques e similares, e aqueles destinados ao lazer ativo, educativo e passivo do cidadão;

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



VI - Considera-se Uso Especial de Preservação do Patrimônio, as áreas destinadas à proteção e recuperação do patrimônio ambiental e histórico.

Art. 18 – Em qualquer zona é admitido o uso do lote ou edificação para qualquer tipologia de uso, desde que permitida, tolerada ou compatível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei Complementar e demais diplomas legais.

Art. 19–As atividades urbanas constantes da tipologia dos usos comercial, serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta Lei Complementar classificam-se quanto ao porte:

- a) Pequeno porte – área de construção até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- b) Médio porte – área de construção entre 101,00m<sup>2</sup> (cento e um metros quadrados) a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- c) Grande porte – área de construção superior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) até 1.200 m<sup>2</sup>;
- d) Atividades Especiais, são aquelas de maior Interferência no Ambiente Urbano, com área de construção superior a 1.200,00 m<sup>2</sup>.

## **SEÇÃO II**

### **Dos Parâmetros Urbanísticos**

Art. 20– Para efeito desta Lei Complementar, em cada zona, os critérios de uso e ocupação do solo são estabelecidos por parâmetros urbanísticos, conforme Anexos, partes integrantes desta Lei:

- I - Taxa de ocupação - é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção vertical da edificação e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;
- II - Coeficiente de aproveitamento – é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável para construção;
- III - Altura da edificação - é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno; ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



IV - Os afastamentos das divisas do Lote, são definidos pelas distâncias mínimas ou as distâncias iniciais mínimas da edificação a cada uma das divisas do lote, resultando em afastamentos frontal, lateral e de fundos;

V - Dimensão mínima do lote - é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote.

Art. 21 – Aos parâmetros urbanísticos já definidos, torna-se obrigatório no uso e ocupação do solo a Taxa de Solo Natural – TSN, para melhorar o conforto térmico e ambiental da cidade.

PARÁGRAFO ÚNICO – A TSN é a relação entre a parcela do solo natural a ser ocupada por vegetação e a área total do mesmo.

Art. 22 – Para a Zona Urbana será definido o coeficiente de aproveitamento básico, mínimo, e o máximo, os quais expressam o potencial construtivo, inerente aos lotes urbanos.

Art. 23 – Para o cálculo da área total da construção, definido pelo coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as seguintes áreas:

- I - Área de circulação vertical coletiva.
- II - Dos pavimentos destinados a garagem, estacionamento ou guarda de veículos;
- III - Dos pavimentos térreos vazados, ou pilotis, utilizados para fins comuns em edificações de usos residenciais e não residenciais;
- IV - Dos pavimentos de subsolo e semienterrado, destinados a usos comuns em edificações residenciais multifamiliares ou de uso misto.

Art. 24 – Na Zona Urbana as edificações terão, no máximo, 04(quatro) pavimentos acima do nível do solo, exceto para as que tiverem elevadores.

### **SEÇÃO III** **Dos lotes Próprios para Edificar**

Art. 25 – É considerado próprio para edificar o lote que satisfaça aos requisitos seguintes:

- I - Tenha frente para logradouros público;

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



- II - Tenha dimensões e forma que atendam às exigências mínimas estabelecidas nesta Lei;
- III - Tenha aprovação do lote ou do loteamento pela Prefeitura Municipal;
- IV - Lotes de áreas de baixa-renda, de invasões urbanas consolidadas, existentes há mais de 5 anos, em conformidade com a administração municipal;
- V - Lotes, que atendam a Medida Provisória nº 2220 de 04.09.2001;
- VI - Os terrenos encravados entre lotes, anteriores a esta Lei, onde não existam construções também são considerados próprios para edificar, desde que essas dimensões constem das escrituras públicas ou outro documento de fé pública, e sejam observadas as determinações desta Lei.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O lote encravado existente até a vigência desta Lei Complementar, para ter o direito de construir deverá ter frente ou testada mínima de 5,00 m. (cinco metros), uma área mínima de 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados).

## **CAPÍTULO V Do Sistema Viário**

**Art. 26** – Para fins de ordenamento do uso e da ocupação do solo, as vias urbanas de Ibimirim classificam-se de acordo com as funções que desempenham na estrutura física e viária da área urbana.

- I - Vias Arteriais – V.A;
- II - Vias Coletoras – V.C;
- III - Vias Locais – V.L.

§ 1º - Vias Arteriais – fazem conexão entre bairros, e têm a função básica de atender às grandes demandas de viagens intraurbanas, assegurando melhor fluidez no tráfego, adequadas condições de acesso e de circulação, bem como segurança na travessia de pedestres.

§ 2º - Vias Coletoras – tem por função básica coletar e distribuir o tráfego das nucleações de bairros residenciais, comerciais, de serviços e outros, efetuando a alimentação das Vias Arteriais.



§ 3º - Vias Locais têm por função básica permitir o acesso às moradias e às demais atividades urbanas.

Art. 27 – As vias urbanas terão definidas as dimensões dos passeios e da pista de rolamento, dependendo de sua função urbana ou hierarquização, de acordo com esta Lei Complementar.

I - As Vias Arteriais, ou Vias Secundárias, terão largura normal de 20,00 m. (vinte metros), com no mínimo 04(quatro) faixas de trânsito, sendo 02(duas) para cada mão de trânsito de 3,00 m., cada uma; um canteiro central, de 2,00 m; além dos passeios ou calçadas de 3,00 m., no mínimo, de cada lado;

II - As Vias Coletoras terão largura normal mínima de 10,00 m. (dez metros) de pista de rolamento; e 2,50 m.(dois metros e cinquenta centímetros) de passeio ou calçada, de cada lado, ou quando necessário, no mínimo 2,00 m. (dois metros) de calçada de cada lado, em função de situações já existentes, antes da vigência desta Lei;

III - As Vias Locais terão largura normal mínima, de 8,00 m.(oito metros) de pista de rolamento e 2,00 m.(dois metros) de passeio, de cada lado, no mínimo.

Art. 28 – Nos loteamentos, o percentual de área utilizado pelo sistema viário é de até 20%(vinte por cento) da gleba a ser loteada, seguindo a análise de orientação prévia do órgão competente e os dispositivos da Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

§ 1º - Nos loteamentos de interesse social a percentagem pode ser inferior ao do "caput" desse artigo, e nunca inferior a 18% (dezoito por cento) da gleba, desde que mantidos os requisitos do sistema viário, conforme a lei do Parcelamento do Solo Urbano.

§ 2º - É proibida a ocupação e uso das faixas de domínio da BR-110 e da Via Estadual, PE-360, conforme a legislação vigente.

### **SEÇÃO ÚNICA** **Passeios Públicos ou Calçadas**

Art. 29 – Deve ser assegurada a continuidade do passeio público, tanto na sua largura, quanto na sua extensão, sendo proibido qualquer tipo de uso fixo e não removível, assim como o rebaixamento, ou descontinuidade da calçada, fora das normas definidas nas legislações urbanas.

I - É proibida a utilização do passeio público, ou de qualquer espaço público, por qualquer tipo de mobiliário urbano, salvo se for objeto

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



de autorização específica do órgão competente da Prefeitura, para uso temporário;

II - A construção sobre as calçadas deve ser objeto de demolição ou de retirada;

III - Todo o mobiliário urbano de um passeio, permitido pelo órgão competente, deve obedecer aos requisitos:

- a) O mobiliário deve ser padronizado, apresentar bom aspecto físico e estético e ser de fácil remoção;
- b) O mobiliário não deve ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) da largura da área do passeio.

§ 1º - É tolerado o uso temporário do espaço público, para fins educativos, festivos e culturais, conforme requisitos desta Lei Complementar.

§ 2º - O mobiliário não deverá criar problemas à paisagem cênica ou urbana das praças, logradouros e calçadas e nem à mobilidade das pessoas.

§ 3º - Para as áreas de lazer, áreas de pedestres e similares, as barracas e as bancas deverão ter, no máximo, 2,00 m. por 2,50 m., conforme projeto da secretaria competente.

## **CAPÍTULO VI**

### **Das Vagas de Estacionamento ou de Garagem de Veículos**

Art. 30 – Todo projeto de construção deverá determinar a área para estacionamento e guarda dos veículos.

§ 1º - Para reduzir os impactos na infraestrutura viária e o uso do sistema viário como estacionamento, tomam-se obrigatórios os requisitos de vagas de estacionamento ou vagas de garagem para todos os tipos de usos do solo para os imóveis novos.

§ 2º - O número e dimensão das vagas de estacionamento ou garagem, para os usos do solo urbano são os seguintes:

- I - Para uso residencial unifamiliar ou multifamiliar: 1(uma) vaga de garagem por unidade, para cada unidade a partir de 100,00 m<sup>2</sup>. (cem metros quadrados);
- II - Para o uso não residencial de comércio e serviços: uma vaga e estacionamento para cada 60,00 m<sup>2</sup>. (sessenta metros quadrados) de área construída ou fração.



Art. 31 – Para os estabelecimentos produtivos de supermercados, mercadinhos, galerias comerciais, mercados atacadistas, clubes recreativos, casas de festas, e outros usos similares geradores de interferência no tráfego, com área construída acima de 180,00 m<sup>2</sup>. (cento e oitenta metros quadrados) há o requisito de uma vaga de estacionamento a cada intervalo ou fração de 50,00 m<sup>2</sup>. (cinquenta metros quadrados) de área construída.

PARÁGRAFO ÚNICO – Para efeito de dimensionamento da vaga de estacionamento ou de garagem as dimensões mínimas serão de 5,00 x 3,00 m. (cinco metros por três metros); ao que somam as áreas de circulação e de manobra do veículo, quando for o caso.

## **CAPÍTULO VII**

### **Dos Empreendimentos de Impacto**

Art. 32 – Empreendimentos de Impacto são aqueles, públicos ou privados que, quando implantados, venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou, ainda, que tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou no espaço natural circundante.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Poder Executivo poderá condicionar a aprovação da instalação ou do Memorial Justificativo, à realização de obras necessárias para atenuar os impactos que o empreendimento poderá acarretar, e às expensas do empreendedor.

## **SEÇÃO ÚNICA**

### **Dos Usos Geradores de Impactos à Vizinhança**

Art. 33–Todos os usos do solo poderão instalar-se no espaço urbano, desde que respondam aos requisitos do zoneamento urbano, e não se constituam enquanto incômodos nocivos e perigosos à vizinhança.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os usos geradores de incômodos à vizinhança, só poderão instalar-se, de acordo com os requisitos desta Lei Complementar, e outros a serem definidos pelo órgão competente da Prefeitura, sem prejuízo das legislações Federais e Estaduais, com suas exigências específicas.

Art. 34–Os usos considerados potencialmente geradores de impactos à vizinhança são:

- I - Usos potencialmente geradores de sons e ruídos acima do permitido;
- II - Usos potencialmente geradores de poluição atmosférica;
- III - Usos que envolvem riscos de segurança;

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



IV - Usos potencialmente geradores de resíduos com exigências sanitárias.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Os usos potencialmente geradores de incômodos à vizinhança, deverão ser objeto de regulamentação, pelo órgão competente da Prefeitura, para atender às exigências das legislações federal e estadual.

Art. 35 – É proibida a instalação na área urbana, de indústrias de artigos pirotécnicos, pólvoras, explosivos, de materiais radioativos, produtos químicos explosivos e outros similares, que envolvam riscos de segurança.

Art. 36 – É proibida a instalação de empresas que produzam poluição atmosférica, em níveis de emissão superior a 100 Kg/dia, nas áreas de uso habitacional, de uso misto com habitação e usos comercial e prestação de serviços.

### **TÍTULO III**

#### **Dos Instrumentos Jurídicos, Urbanísticos e de Indução ao Desenvolvimento**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Dos Instrumentos da Política Urbana**

Art. 37–Os institutos jurídicos, urbanísticos e de indução ao desenvolvimento urbano, instrumentos de uso, ocupação e organização do solo urbano definidos na lei federal Estatuto da Cidade, nº 10.257/2001, e outras legislações aplicáveis a Ibimirim são:

- I - A operação urbana consorciada;
- II - O Consórcio Imobiliário;
- III - A contribuição de melhoria;
- IV - Concessão de direito real de uso;
- V - A outorga onerosa do Direito de Construir;
- VI - A transferência do Direito de Construir;
- VII - Direito de superfície.
- VIII - Direito de preempção;





- IX - Usucapião especial de imóvel urbano – Concessão de uso especial para fins de moradia;
- X - Zona Especial de Interesse Social;
- XI - O estudo prévio de impacto de vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV;
- XII - A licença ambiental – EIA/RIMA;
- XIII - O laudo de vistoria de Edificação;
- XIV - Gestão democrática da cidade.

### **SEÇÃO I** **Da Operação Urbana Consorciada**

Art. 38 – Considera-se a operação urbana consorciada o conjunto de ações e intervenções coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, em consórcio ou participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, objetivando mudanças urbanísticas, melhorias da qualidade de vida, e valorização paisagístico-ambiental.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os requisitos técnicos e legais para a realização de operação urbana consorciada devem ser fixados por decreto do poder executivo, atendendo as exigências da Lei Federal Estatuto da Cidade.

### **SEÇÃO II** **Do Consórcio Imobiliário**

Art. 39 – O consórcio imobiliário é a forma de viabilização financeira de planos de urbanização ou de edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao poder público municipal um determinado imóvel; e após a realização das obras, recebe unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

- I - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário, será correspondente ao valor do seu imóvel antes das obras de urbanização ou edificação, realizadas com recursos públicos;
- II - O objetivo maior do consórcio imobiliário é o cumprimento da função social da propriedade pelo poder público, dada a impossibilidade do proprietário particular assim o fazer.

### **SEÇÃO III** **Da Contribuição de Melhoria**

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



Art. 40 – O poder municipal poderá instituir a contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas em conformidade com a Constituição Federal.

PARÁGRAFO ÚNICO – A contribuição de melhoria tem por base, a valorização de bem imóvel, decorrente de execução de obras públicas.

#### **SEÇÃO IV**

##### **Da Concessão do Direito Real de Uso**

Art. 41 – O instrumento jurídico da Concessão do Direito Real de Uso, é um direito real resolúvel, aplicável a imóveis públicos de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, utilização de interesse social, edificação, industrialização e habitação popular.

- I - A avaliação e licitação ficam dispensadas no caso de concessões destinadas à habitação popular, conforme Artigo 17, I, "f" da Lei Federal 8.666/93, com redação dada pela Lei Federal nº 8.883/94;
- II - A concessão do Direito Real de Uso poderá ser contratada coletivamente nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social.

§ 1º - A concessão poderá ser outorgada para uma associação comunitária ou uma cooperativa habitacional formada pelos beneficiários do programa.

§ 2º - A concessão poderá ser contratada de forma onerosa ou gratuita.

#### **SEÇÃO V**

##### **Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 42 – A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é o instrumento que permite ao Município outorgar onerosamente o direito de construir referente ao potencial construtivo adicional, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser realizada pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001), fixado o valor no ato da licença de construção e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos no presente Plano Diretor e em lei específica.

- I - O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo utilizado, limitado ao potencial construtivo máximo, e o potencial construtivo básico;
- II - Os recursos provenientes das contrapartidas financeiras advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, referente ao potencial

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



construtivo adicional, serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

## **SEÇÃO VI** **Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 43 – Lei municipal, baseada no Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A Transferência do Direito de Construir é o instrumento pelo qual o poder público autoriza o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local ou alienar o seu direito de construir até o Coeficiente de Aproveitamento Básico, em função de restrições específicas impostas pela legislação para proteção cultural ou ambiental, ou, ainda, por haver destinação pública prevista para o imóvel, melhoramento urbano relacionado ao transporte ou à política de habitação.

## **SEÇÃO VII** **Do Direito de Superfície**

Art. 44 – O proprietário urbano poderá conceder a outra pessoa o direito de superfície do seu terreno:

- I - O direito de superfície poderá ser concedido por tempo determinado ou indeterminado;
- II - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno.

## **SEÇÃO VIII** **Do Direito de Preempção**

Art. 45 – O direito de preempção confere ao Poder Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



- I - O direito de preempção fica assegurado ao Poder Público Municipal durante o prazo de 01(um) ano;
- II - Os procedimentos legais do direito de preempção, são os constantes nos artigos 26 e 27, da Lei Federal 10.257 – Estatuto da Cidade.

### **SEÇÃO IX**

#### **Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano e da Usucapião Coletiva**

Art. 46—Será conferido o título de domínio àquele que possuir como sua, área ou edificação urbana de até 250,00 m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados) por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

- I - O direito de domínio só poderá ser conferido uma única vez, ao mesmo proprietário;
- II - O herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão;
- III -As áreas urbanas com mais de 250,00 m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados) ocupadas por população de baixa-renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição são susceptíveis de serem usucapiadas coletivamente, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

### **SEÇÃO X**

#### **Da Zona Especial de Interesse Social**

Art. 47 – O instrumento da Zona Especial de Interesse Social objetiva primordialmente à melhoria do espaço urbano produzido, com sua requalificação urbanística, para fins de habitação de interesse social com ações:

- I - De complementação de infraestruturas, serviços e equipamentos urbanos;
- II - Produção, manutenção e recuperação de habitações de interesse social;
- III -Regularização fundiária de áreas ocupadas de interesse social;





IV - Utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos pertinentes a áreas de interesse social;

V - Implantação de planos ou programas especiais de uso e ocupação do solo, e de urbanização.

### **SEÇÃO XI**

#### **Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança(RIV)**

Art. 48 – O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) tornam-se obrigatórios para os empreendimentos privados ou públicos em área urbana, que possam causar impactos na qualidade de vida da população residente e quando o impacto ambiental incidir sobre as características ambientais do entorno de um imóvel ou conjunto de imóveis.

### **SEÇÃO XII**

#### **Da Licença Ambiental**

Art. 49 – A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades, utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como, os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar, degradação ambiental, de acordo com a Resolução Conama nº 001/86 ou legislação que venha a sucedê-la, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, ou da Secretaria de Administração sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

PARÁGRAFO ÚNICO – A licença ambiental só será emitida após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente(EIA/RIMA).

### **SEÇÃO XIII**

#### **Do Laudo de Vistoria de Edificação e Loteamento**

Art. 50 – Fica criado o instrumento de Laudo de Vistoria de Edificação e Loteamento.

§ 1º - O Laudo de Vistoria de Edificação e Loteamento tem como finalidade garantir que as condições de segurança, habitabilidade, estética, características do projeto originalmente aprovadas encontrem-se mantidas, permitindo a utilização do imóvel.

§ 2º - O Laudo de Vistoria de Edificação e Loteamento aplica-se a qualquer imóvel no território do Município, a partir de sua efetiva utilização.



§ 3º - O Laudo de Vistoria de Edificação e Loteamento poderá ser solicitado por qualquer pessoa, física ou jurídica, quando o imóvel situado em área contígua ao de sua propriedade ou posse, esteja causando prejuízo ou ameaçando a integridade física e/ou patrimonial das pessoas.

#### **SEÇÃO XIV**

##### **Da Gestão Democrática da Cidade**

Art. 51 – A gestão democrática urbana tem como objetivos:

- I - O ordenamento das funções sociais da cidade e da propriedade;
- II - A gestão democrática será indutora, catalisadora e mobilizadora da ação cooperativa e integrada dos diversos agentes econômicos e sociais atuantes na cidade.

#### **CAPÍTULO II**

##### **Do Conselho de Desenvolvimento da Cidade**

Art. 52 – Fica criado o Conselho (de Desenvolvimento) da Cidade – CONCIDADE, vinculado ao Gabinete do Prefeito.

Art. 53 – O Conselho da Cidade - CONCIDADE - é o órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva da política urbana, composto de representantes do poder público e da sociedade civil, nos termos da legislação específica, observada a Lei Orgânica Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Conselho da Cidade é responsável por analisar, participar e deliberar sobre os processos de elaboração e revisão do Plano Diretor do Ibimirim e da legislação urbanística.

Art. 54 – O Conselho da Cidade é formado paritariamente por:

- I - Três(03) membros da sociedade civil organizada;
- II - Três(03) membros do setor público, executivo e legislativo.

§ 1º - A Presidência do Conselho Municipal da Cidade fica a cargo do Prefeito Municipal ou de seu representante legal.

§ 2º - A Vice-Presidência do Conselho fica a cargo da sociedade civil.

§ 3º - A cada período de dois anos, deverão ser renovados, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos membros do Conselho.

§ 4º - O Conselho da Cidade promoverá anualmente, um fórum ou seminário sobre temas ou projeto de interesse urbano e de desenvolvimento sustentável do Município.

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



§ 5º - A nomeação dos membros do Conselho é feita por portaria do Prefeito Municipal.

§ 6º - A administração municipal deve prover uma regulamentação própria do CONCIDADE, no prazo máximo de 120 dias, após a aprovação desta Lei Complementar.

#### **TÍTULO IV CAPÍTULO ÚNICO Das Disposições Finais**

Art. 55 – Para estabelecer o controle da evolução urbana de forma integrada e harmônica, o Chefe do Executivo determinará aos órgãos competentes de planejamento as atribuições necessárias de:

- I - Realizar um permanente acompanhamento do crescimento urbano, em atendimento aos dispositivos desta Lei;
- II - Elaborar projetos específicos de adaptação ou atualização dos dispositivos desta Lei, e dos requisitos do uso do solo urbano;
- III - Analisar e dar parecer sobre casos omissos ou excepcionais, em matéria do uso e ocupação do solo urbano, com base nos princípios, objetivos e diretrizes desta Lei.

Art. 56 – Os projetos de novas edificações, já aprovados antes desta Lei Complementar e em conformidade com esta Lei, terão o prazo de 03(três) meses de validade, contados a partir da vigência desta Lei Complementar.

- I - Na ocorrência do projeto de edificação não atender às exigências desta Lei de Uso e Ocupação do Solo, ele terá que se adaptar para atender aos requisitos da lei;
- II - As edificações iniciadas com o uso indevido das calçadas com colunas de sustentação e construções verticalizadas com avanço do alinhamento, deverão ser paralisadas e haver uma adaptação de projeto e da construção às exigências desta Lei.

Art. 57 – As construções populares de interesse social deverão ter o fornecimento gratuito de projeto arquitetônico padrão, pelo órgão competente da Prefeitura, em conformidade com a Lei de Edificações, e com essa Lei.

§ 1º - A Administração Municipal deverá ter à disposição das comunidades populares um estoque mínimo de 04(quatro) projetos arquitetônicos de tipo padrão para a escolha das famílias interessadas.



§ 2º - Estes projetos arquitetônicos deverão estar disponíveis para a população, no prazo máximo de 180 dias, após a vigência desta Lei.

Art. 58—É vedada a qualquer empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgotos, de distribuição de energia elétrica, do sistema de comunicações e telefonia, a instalação de qualquer tipo de suporte para suas redes ou de qualquer mobiliário ou qualquer tipo de infraestruturas de uso do solo de domínio público municipal, sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO – O não cumprimento desses dispositivos desse artigo, sujeita as empresas concessionárias a auto de infração, e multas estabelecidas pelo órgão competente.

Art. 59 – Os alvarás de localização de usos e atividades urbanas potencialmente incômodas ou nocivas poderão ser concedidos, sempre a título precário e em caráter temporário; e quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade licenciada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou gere impactos fortes no sistema viário.

§ 1º - As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no “caput” deste artigo.

§ 2º - A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, deverá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 60 – É vedado ao Poder Executivo a doação de áreas públicas de praças e áreas verdes para outros fins alheios aos da administração pública.

Art. 61 – A gestão democrática da cidade deverá contar:

- I - Com a efetiva participação das comunidades;
- II - Com o orçamento anual participativo;
- III - Com o planejamento urbano participativo;
- IV - Com a promoção de debates, seminários e fóruns sobre projetos e problemas urbanos.

Art. 62 – O chefe do Executivo deverá promover no prazo máximo de 90 (noventa) dias, após a vigência desta Lei Complementar, a contratação por excepcional interesse público para fiscais de edificações e controle da evolução urbana ou urbanismo, no cumprimento dessa Lei.

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



**PARÁGRAFO ÚNICO** – A contratação por excepcional interesse público de fiscais deverá ser dirigida para técnicos em edificações ou de competência similar.

Art. 63 – A inobservância dos dispositivos desta Lei Complementar será considerada infração, sujeita a uma das seguintes penalidades:

- I - Multa por infração;
- II - Interdição da obra ou atividades;
- III - Demolição da obra ou edificação.

§ 1º - As penalidades de multas por infração, além destas definidas nesta Lei, serão estabelecidas por Decreto do Executivo, quando aplicável, de acordo com as legislações vigentes.

§ 2º - As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 64 – Ao não cumprimento de dispositivos desta Lei Complementar, aplicam-se as multas:

- I - Loteamentos clandestinos: 1%(um por cento) no mínimo, e nunca superior a 2,0%(dois por cento) do valor estimado do loteamento, com o levantamento feito pelo órgão competente;
- II - Construção com avanço do alinhamento (horizontal e/ou vertical):
  - a) No Centro e nos corredores viários: multa de R\$ 300,00/m<sup>2</sup>.
  - b) Nas áreas populares e de interesse social: multa de R\$ 50,00m<sup>2</sup>.
- III - Ocupação de via pública ou de calçada por qualquer tipo de mobiliário urbano, construído ou móvel, sem autorização, conforme artigo desta Lei: multa de R\$ 30,00;
- IV - Ocupação irregular de passeio público, praça, ou qualquer logradouro: multa de R\$ 50,00;
- V - Não observância das normas urbanísticas: multa de R\$ 50,00;
- VI - Construção que exceda o coeficiente máximo de aproveitamento de zona urbana: multa de R\$ 300,00 a R\$ 3.000,00;
- VII - Construção que exceda a taxa máxima de ocupação do lote: multa de R\$ 300,00 a R\$ 3.000,00;



- VIII - Implantação de uso gerador de incômodos a vizinhança, sem a elaboração do EIV/RIV: multa de R\$ 300,00 a R\$ 3.000,00;
- IX - A falta de oferta de vagas de estacionamento ou de garagem: multa de R\$ 100,00;
- X - Implantação/execução de projetos de concessionária de serviços públicos (água/esgotos de telefonia e energia), ou suas empresas terceirizadas, sem a prévia autorização da Prefeitura: multa de R\$ 300,00 a R\$ 3.000,00;
- XI - Emissão de som superior ao previsto em Lei: multa de R\$ 50,00 a R\$ 300,00;
- XII - O corte de árvore ou sua eliminação, sem a prévia autorização do órgão competente da Prefeitura: multa de R\$ 60,00 a R\$ 200,00;
- XIII - Implantação de empreendimentos de impacto, sem os estudos do EIA/RIMA ou EIV/RIV, que deverão ser caracterizados por níveis de gravidade de interferências no ambiente urbano: multa de R\$ 300,00 a 5.000,00.

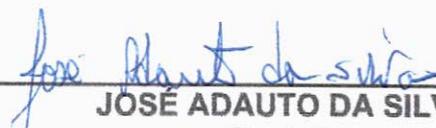
**PARÁGRAFO ÚNICO** – Os dispositivos aludidos nos incisos II,VI e VII, requerem a demolição da obra ou edificação caso não atenda às disposições legais.

Art. 65 – O pagamento dos autos de infração e das multas, não dá ao infrator o direito de permanecer no erro; ele deverá ter prazo definido pela Prefeitura, para as devidas ações corretivas. O não cumprimentado prazo determinado sujeitará o infrator à novas penalidades, como reincidência, caso o dispositivo da Lei não seja obedecido, com acréscimo de 20,0%, em cada nova fiscalização.

Art. 66 – O chefe do Executivo poderá expedir decretos regulamentadores e outros atos administrativos necessários à fiel observância e cumprimento desta Lei Complementar.

Art. 67–Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO** em Ibimirim, 03 de Dezembro de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
**JOSÉ ADAUTO DA SILVA**  
Prefeito

**RECEBIDO EM**  
03 12 2019

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)





## **ANEXO I**

# **PARÂMETROS URBANÍSTICOS E LOCALIZAÇÃO**



## ANEXO I

### PARÂMETROS URBANÍSTICOS E LOCALIZAÇÃO

<b>I – ZONA CENTRAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCCS</b>					
<b>ZCCS :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Av. Manoel Vicente/Av. Castro Alves;</li> <li>▪ Rua Santa Isabel/Av. Duque de Caxias.</li> </ul>					
▪ Lote mínimo.		160,0 m <sup>2</sup> (20,00m x 8,00m)			
▪ Testada mínima.		8,00 m.			
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (Máxima %)</b>	Residencial.	80,0%			
	Comércio/Serviços.	100,0%			
	Grandes empreendimentos e Uso Industrial	PROIBIDO			
	Institucional.	80,0%			
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	Mínimo.	0,8			
	Básico.	1,0			
	Máximo.	3,0			
▪ Altura Máxima Permitida.		06(seis) pavimentos			
▪ Aceitabilidade da outorga onerosa do direito de construir.		SIM	<b>ÍNDICE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b> Até 1,5		
<b>AFASTAMENTOS</b>	Frontal.	USO RESIDENCIAL 3,0 m.	COMÉRCIO/ SERVIÇOS --	GRANDES EMPREENDIMENTOS E USO INDUSTRIAL -	INSTITUCIONAL/ LAZER 3,0 m
	Laterais.	1,50 m.	--	-	2,50 m.
	Fundos.	2,50 m.	2,50 m.	-	2,50 m.
▪ Taxa de Solo Natural.		10,0%	5,0%	-	10,0%
<b>USOS DO SOLO</b>	Permitidos.	Residencial, Comercial, Serviços, Institucional e Lazer. – Compatíveis			
	Proibidos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grandes empreendimentos acima de 1.200,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ Atividades poluidoras;</li> <li>▪ Usos Industriais.</li> </ul>			



## ZONA CENTRAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCCS



Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



## PARÂMETROS URBANÍSTICOS E LOCALIZAÇÃO

<b>II – ZONA PRIORITÁRIA DE EXPANSÃO URBANA - ZPEU</b>					
<b>ZPEU :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eixo Viário da BR-110 na Boa Vista;</li> <li>▪ Eixo Viário da BR-110 nas Lajes;</li> <li>▪ Eixo Viário da PE-360 nas Lajes; e o Eixo Viário do Rodoanel.</li> </ul>					
▪ Lote mínimo.		140,0 m <sup>2</sup>			
▪ Testada mínima.		7,00 m.			
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (Máxima %)</b>	Residencial.	80,0%			
	Comércio/Serviços.	80,0%			
	- Grandes empreendimentos; - Uso Industrial não poluente de pequeno e médio portes.	70,0%			
	Institucional.	70,0%			
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	Mínimo.	0,7			
	Básico.	1,0			
	Máximo.	3,0			
▪ Altura Máxima Permitida.		08(oito) pavimentos			
▪ Aceitabilidade da outorga onerosa do direito de construir.		SIM		<b>ÍNDICE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	
				Até 2,0	
<b>AFASTAMENTOS</b>	Frontal.	USO RESIDENCIAL	COMÉRCIO/SERVIÇOS	GRANDES EMPREENDIMENTOS E USO INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL/LAZER
		4,00 m.	4,00 m.	4,00 m.	4,00 m.
	Laterais.	1,50 m.	--	2,00 m.	2,00 m.
Fundos.	2,00 m.	2,00 m.	3,00 m.	3,00 m.	
▪ Taxa de Solo Natural.		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
<b>USOS DO SOLO</b>	Permitidos.	Residencial, Comercio/Serviços, Institucional/Lazer.			
	Proibidos.	Uso industrial poluente e de grande porte.			

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
 Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: prefeituradeibimirim@hotmail.com



## ZONA PRIORITÁRIA DE EXPANSÃO URBANA – ZPEU



Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



## PARÂMETROS URBANÍSTICOS E LOCALIZAÇÃO

III – ZONA DE OCUPAÇÃO RESIDENCIAL CONSOLIDADA - ZORC													
ZORC : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro e Agrovila 01 (exceto ZCCS);</li> <li>▪ Vila da Caixa e Padre Cícero.</li> </ul>													
▪ Lote mínimo.				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro/Agrovila 01: 200,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ Vila da Caixa/Padre Cícero: 140,00 m<sup>2</sup>.</li> </ul>									
▪ Testada mínima.				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro/Agrovila 01: 10,00 m;</li> <li>▪ Vila da Caixa/Padre Cícero: 7,00 m.</li> </ul>									
TAXA DE OCUPAÇÃO (Máxima %)	Residencial.			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro/Agrovila 01: 80,0%;</li> <li>▪ Vila da Caixa/Padre Cícero: 100,0%.</li> </ul>									
	Comércio/Serviços.			70,0% pequeno porte									
	Industrial.			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro/Agrovila 01: 70,0%;</li> <li>▪ Vila da Caixa/Padre Cícero: 90,0%.</li> </ul>									
	Institucional.			70,0%									
	Grandes Empreendimentos.			70,0%									
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Mínimo.			0,7									
	Básico.			1,0									
	Máximo.			Centro e Agrovila 01: 3,0 Vila da Caixa – Padre Cícero: 1,5									
▪ Altura Máxima Permitida.				06(seis) pavimentos									
▪ Aceitabilidade da outorga onerosa do direito de construir.				SIM						INDICE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			
Até 1,5													
AFASTAMENTOS	Frontal.	USO RESIDENCIAL				COMÉRCIO/SERVIÇOS				GRANDES EMPREENDIMENTOS E USO INDUSTRIAL			
		INSTITUCIONAL/LAZER											
	Laterais.	CENTRO E AGROVILA 01	4,0 m.	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	-	CENTRO E AGROVILA 01	4,0 m.	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	-	CENTRO E AGROVILA 01	4,0 m.	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	-
		CENTRO E AGROVILA 01	1,5 m.	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	1,0 m.	CENTRO E AGROVILA 01	m.	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	1,0 m.	CENTRO E AGROVILA 01	2,0 m.	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	-
Fundos.	CENTRO E AGROVILA 01	2,5 m.	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	1,5 m.	CENTRO E AGROVILA 01	m.	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	1,5 m.	CENTRO E AGROVILA 01	2,5 m.	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	-	
	CENTRO E AGROVILA 01	10,0%	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	5,0%	CENTRO E AGROVILA 01	10,0%	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	5,0%	CENTRO E AGROVILA 01	10,0%	VILA DA CAIXA /PADRE CÍCERO	5,0%	
▪ Taxa de Solo Natural.													
USO DO SOLO	Permitidos.			Todos os usos compatíveis com o uso residencial.									
	Proibidos.			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grandes empreendimentos acima de 1.200,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ Indústrias de grande porte – Indústrias poluentes.</li> </ul>									



## ZONA DE OCUPAÇÃO RESIDENCIAL CONSOLIDADA - ZORC



Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)

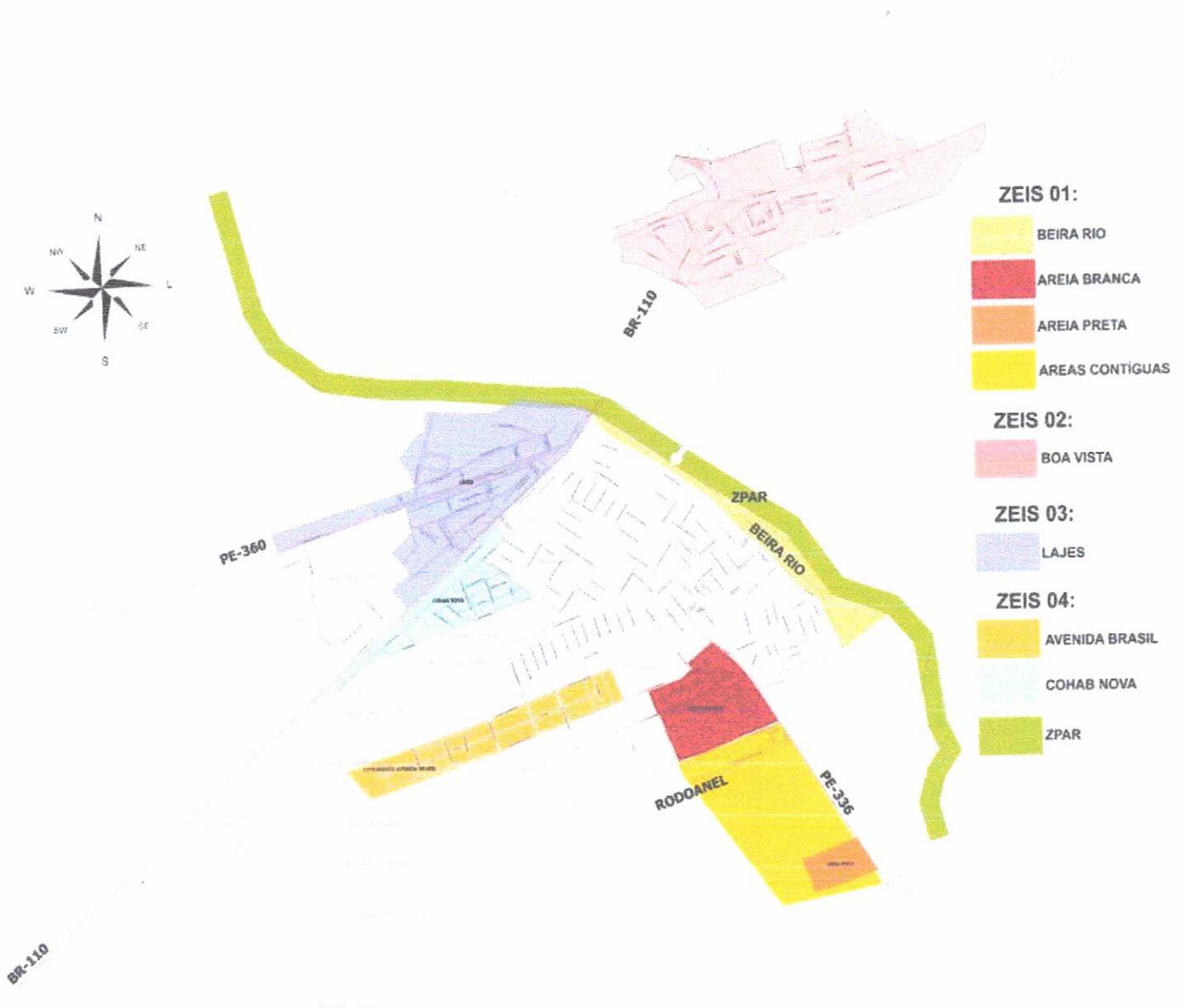


## PARÂMETROS URBANÍSTICOS E LOCALIZAÇÃO

IV – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS					
ZEIS01: ▪ Beira Rio, Areia Branca, Areia Preta.					
ZEIS 02: ▪ Boa Vista; ZEIS 03; Lajes; ZEIS 04, Avenida Brasil e Cohab Nova.					
▪ Lote mínimo.		140,00m <sup>2</sup> (20,00m x 7,00m)			
▪ Testada mínima.		7,00 m.			
TAXA DE OCUPAÇÃO (Máxima %)	Residencial e Institucional.	90,0%			
	Comércio/Serviços.	90,0%			
	Industrial. Pequeno porte e médio portes – não poluente	90,0%			
	Institucional.	80,0%			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Mínimo.	0,6			
	Básico.	1,0			
	Máximo.	2,5			
▪ Altura Máxima Permitida.		04(quatro) pavimentos			
▪ Aceitabilidade da outorga onerosa do direito de construir.		SIM		ÍNDICE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO Até 1,5	
AFASTAMENTOS	Frontal.	USO RESIDENCIAL 2,00 m.	COMÉRCIO/ SERVIÇOS 2,00 m.	USO INDUSTRIAL 3,0 m.	INSTITUCIONAL/ LAZER 3,00 m.
	Laterais. (de um dos lados)	1,50 m.	2,00 m.	1,50 m.	2,00 m.
	Fundos.	1,50 m.	2,00 m.	2,00 m.	2,00 m.
▪ Taxa de Solo Natural.		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
USOS DO SOLO	Permitidos.	Residencial – Usos produtivos locais, institucional, lazer.			
	Proibidos.	▪ Usos poluentes; ▪ Uso industrial de grande porte.			



## ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS





Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



## V – ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL RIGOROSA DO RIO MOXOTÓ - ZPAR



Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)





## PARÂMETROS URBANÍSTICOS E LOCALIZAÇÃO

### VI – ZONA INDUSTRIAL – Z.I.

<b>Segmento 01 :</b>		▪ O primeiro segmento é localizado ao longo da BR-110, na Boa Vista, em direção a Arcoverde, e se estende por 800,00 m. de cada lado do eixo viário e por 1.500 m. de dimensão, depois das habitações da Boa Vista até o perímetro urbano.			
<b>Segmento 02 :</b>		▪ O segundo segmento é localizado ao longo da PE-360, após o bairro das Lajes em direção à Petrolina, estendendo-se por 1.500 m. além das habitações das Lajes; e a 800,0 m. de cada lado do Eixo Viário da PE-360.			
▪ Lote mínimo.		200,00 m <sup>2</sup>			
▪ Testada mínima.		8,00 m.			
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO</b> (Máxima %)	Residencial.	--			
	Comércio/Serviços.	70,0%			
	Industrial.	70,0%			
	Institucional.	--			
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	Mínimo.	0,5			
	Básico.	1,0			
	Máximo.	1,5			
▪ Altura Máxima Permitida.		Térreo e 1º andar			
▪ Aceitabilidade da outorga onerosa do direito de construir.		NÃO		<b>ÍNDICE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	
				--	
<b>AFASTAMENTOS</b>	Frontal.	USO RESIDENCIAL	COMÉRCIO/SERVIÇOS	GRANDES EMPREENDIMENTOS E USO INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL
		--	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
	Laterais.	--	3,00 m.	4,00 m.	3,00 m.
	Fundos.	--	4,00 m.	5,00 m.	4,00 m.
▪ Taxa de Solo Natural.		--	15,0%	15,0%	15,0%
<b>USOS DO SOLO</b>	Permitidos.	Industrial/Comércio/Serviços			
	Proibido.	Residencial			
Tamanho da Quadra		Até 200,00 m.			

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
 Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: prefeituradeibimirim@hotmail.com

*f*



Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



## ZONA INDUSTRIAL – Z.I.



Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



## ANEXO II DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



## ANEXO II

### DEFINIÇÕES TÉCNICAS

▪ <b>AFASTAMENTO</b> –	Distância entre as divisas do lote e o paramento vertical externo mais avançado da edificação, nas partes frontal, laterais e de fundos do lote.
▪ <b>AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO</b> –	Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida deste.
▪ <b>AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO</b> –	Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida das mesmas.
▪ <b>ALINHAMENTO</b> –	Linha divisória entre o lote ou terreno de propriedade privada e o logradouro público existente ou projetado.
▪ <b>ANUÊNCIA PRÉVIA</b> –	A aprovação inicial do projeto, e definição de diretrizes para o desenvolvimento do mesmo.
▪ <b>ÁREA “NON AEDIFICANDI”</b> –	Área onde é proibido construir, tendo em vista a proteção paisagística, urbanística, do meio-ambiente e de segurança.
▪ <b>ÁREA DE USO COMUM</b> –	Área de edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma.
▪ <b>ÁREA EDIFICADA OU CONSTRUÍDA</b> –	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Superfície definida pela projeção ortogonal da edificação sobre um plano horizontal.</li><li>▪ A soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação.</li></ul>
▪ <b>ÁREA URBANIZADA</b> –	Área ocupada por edificações, vias, infraestruturas, equipamentos urbanos e serviços públicos; ou por apenas, alguns destes componentes da estrutura urbana.
▪ <b>ARRUAMENTO</b> –	Ato de abertura de novas vias, integrando-as ao sistema viário oficial.
▪ <b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b> –	É a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser: a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; b) máximo, que não pode ser ultrapassado; c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.
▪ <b>DENSIDADE</b> –	A relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada.
▪ <b>DESMEMBRAMENTO</b> –	Divisão ou subdivisão de uma área ou terrenos, em lotes, sem modificar o sistema viário existente.
▪ <b>DIVISAS DO LOTE</b> –	São os limites de um lote.
▪ <b>FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE</b> –	Função coletiva da propriedade privada, que

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



	não deve ser contrariada em seu uso.
▪ <b>GLEBA –</b>	Área ainda não loteada ou parcelada em lotes.
▪ <b>HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL –</b>	É aquela destinada à família que auferir renda inferior a 02 (dois) salários mínimos.
▪ <b>LOGRADOURO –</b>	Toda área urbana, de uso público, como avenidas, ruas, praças, parques etc.
▪ <b>LOTE PADRÃO –</b>	O menor lote admitido para parcelamentos do solo de uma zona urbana.
▪ <b>LOTEAMENTO OU PARCELAMENTO DO SOLO –</b>	Divisão de uma gleba em lotes, em unidades jurídicas independentes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos.
▪ <b>LOTES OU GLEBAS SUBUTILIZADOS –</b>	Áreas públicas ou particulares com edificação abandonada ou utilizada por alguma forma de ocupação transitória ou móvel (trailer, barraca de acampamento, coberturas leves) ou cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior ao estabelecido em lei.
▪ <b>MEMORIAL DESCRITIVO –</b>	Documento que apresenta e descreve as características urbanísticas do loteamento, as exigências da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e a documentação da gleba a ser loteada.
▪ <b>OCUPAÇÃO DO SOLO –</b>	Ação de assentar sobre o solo uma estrutura urbana.
▪ <b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS –</b>	Padrões que regem e regulam o uso e a ocupação do solo, com suas intensidades de uso.
▪ <b>PAVIMENTO DE EDIFICAÇÃO –</b>	É um espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto.
▪ <b>PERÍMETRO URBANO –</b>	É a definição dos limites da área urbana.
▪ <b>PILOTIS –</b>	Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.
▪ <b>REMEMBRAMENTO –</b>	É a integração de 02(dois) ou mais lotes ou terrenos para formar uma nova unidade de lote ou terreno ou uma nova propriedade.
▪ <b>SISTEMA VIÁRIO –</b>	O conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinados à circulação de veículos e pedestres, operacionalizado com elementos de fiscalização, sinalização e controle de tráfego.
▪ <b>SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL –</b>	Constituído pelos principais acessos do município, permitindo articulações, deslocamentos, distribuições e apoios a suas vias.
▪ <b>TAXA DE OCUPAÇÃO –</b>	▪ É a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote.

Av. Castro Alves, 432 – Centro Ibimirim/PE. CEP: 56.580-000  
Fone: (87) 3842 – 2060 / 1371. E-mail: [prefeituradeibimirim@hotmail.com](mailto:prefeituradeibimirim@hotmail.com)



	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ É o percentual mínimo desejável de área do lote, a não ser ocupado por edificação, para permitir a ventilação, iluminação e outros usos da habitação.</li></ul>
--	---