



Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

LEI Nº 0127/87

EMENTA: Estabelece o Zoneamento Territorial do Município e o Zoneamento Funcional das áreas urbanizáveis, define diretrizes para o uso e ocupação do solo e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ABREU E LIMA, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 1º - Esta Lei disciplina a organização do território do Município de Abreu e Lima, dispondo sobre a ocupação e utilização do solo. OBJETIVO
DA LEI
- Art. 2º - As normas referentes ao zoneamento territorial e urbano compreendem a definição do uso do solo no território municipal com a especificação e o estabelecimento das respectivas intensidades do uso. APLICAÇÃO
DA LEI
- Parágrafo Único - Implica na observância das disposições desta Lei a aprovação de projetos, a concessão de licenças de construção, de instalação de usos e atividades urbanas, alvarás de funcionamento, habite-se, aceite-se e certidões.
- Art. 3º - São documentos integrantes desta Lei, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos: DOCUMENTOS
ANEXOS
- ANEXO I - Mapa do Zoneamento Territorial.
- ANEXO II - Descrição literal dos perímetros do Zoneamento Territorial.



Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

ANEXO III - Mapa do Zoneamento Funcional

ANEXO IV - Descrição literal dos perímetros das zonas de uso.

ANEXO V - Listagem de usos e atividades urbanas.

ANEXO VI - Usos permitidos, condições de ocupação e do aproveitamento do lote em cada zona de uso.

ANEXO VII - Glossário

CAPITULO II - DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

Art. 4º - Para fins de aplicação desta Lei o território municipal fica dividido em 3 zonas distintas: zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural.

Art. 5º - Constituem zona urbana, as áreas do território do município definidas como tal, nas quais se localizam e exercem, efetivamente, as atividades urbanas básicas, ou que, pelas suas características naturais favoráveis, se acham, de imediato, disponíveis à urbanização.

ZONA DE
URBANA

Art. 6º - Constituem a zona de expansão urbana as áreas do território municipal definidas como tal, de urbanização não precária, que se reserva ao atendimento das necessidades futuras de crescimento da cidade.

ZONA DE
EXPANSÃO
URBANA

Art. 7º - As zonas urbanas e de expansão urbana compõem a área urbanizável do território municipal.

ÁREA
URBANIZÁVEL

Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

Art. 8º - As áreas remanescentes do território municipal, não definidas nesta Lei como área urbana ou de expansão urbana, constituem zona rural, destinada às atividades do setor primário. ZONA RURAL

Art. 9º - Os limites das zonas referidas neste capítulo estão graficamente definidos nos anexos I e II. LÍMITES DE ZONAS

Parágrafo Único - Quando o limite de uma zona for indicado por uma rua, faixa de servidão, ferrovia, curso d'água, rodovia, o limite será, a menos que esteja explicitado de outra forma, o eixo dos elementos citados.

CAPITULO III - DO ZONEAMENTO FUNCIONAL

Art. 10 - A área urbanizável divide-se em zonas de uso das seguintes tipos: ZONAS DE USO

- ZR - Zonas Residenciais
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZCS - Zonas de Comércio e Serviço
- ZI - Zona Industrial
- ZAE - Zonas de Atividades Especiais
- NUAR - Núcleos Urbanos em Área Rural

Art. 11 - As Zonas Residenciais estão classificadas em 4 (quatro) categorias compreendendo ZR1, ZR2, ZR3 e ZR4. ZONAS RESIDENCIAIS

Art. 12 - As Zonas Especiais de Interesse Social são caracterizadas como assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e sua integração na estrutura urbana. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL



Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

- Art. 13 - As Zonas de Comércio e Serviço ficam classificadas em 2 (duas) categorias, em acordo com o ramo de atividades e seu porte, compreendendo as ZCS1 e ZCS2. ZONAS DE COMERCIO E SERVIÇOS
- Art. 14 - A Zona Industrial abrange o Distrito Industrial definido pelo DIPER. ZONA INDUSTRIAL
- Art. 15 - A Zona de Atividades Especiais compreende a ZAE1, destinada a equipamentos públicos visando o atendimento da população. ZONA DE ATIVIDADES ESPECIAIS
- Art. 16 - Os Núcleos Urbanos em Área Rural são caracterizados como povoados, vilas ou loteamentos já aprovados em área rural, com características urbanas de integração com o meio rural. NÚCLEOS URBANOS EM ÁREA RURAL
- Art. 17 - Os limites das zonas referidas neste capítulo, estão graficamente definidos e literalmente descritos nos anexos: III e IV. LIMITES DE ZONAS
- Parágrafo Único - Quando o limite de uma zona for indicado por uma rua, faixa de servidão, ferrovia, curso d'água, rodovia, o limite será, a menos que esteja explicitado de outra forma, o eixo dos elementos citados.

CAPÍTULO IV - DO USO, APROVEITAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I - DO USO DO SOLO EM GERAL

Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

Art. 18 - Para fins de aplicação desta Lei, os usos e atividades urbanas estão agrupados segundo características básicas relativas a:

- . Habitação (H)
- . Ação Comunitária (AC)
- . Cultura (C)
- . Diversões (DV)
- . Educação (E)
- . Hotelaria (HT)
- . Saúde (S)
- . Prestação de Serviços (PS)
- . Serviços de Reparação e Manutenção (SR)
- . Templos Religiosos (TR)
- . Comunicações (COM)
- . Serviços Governamentais (GO)
- . Comércio Atacadista (CA)
- . Comércio Varejista (CV)
- . Equipamentos Especiais (EE)
- . Industrias (I)

Parágrafo Único - O anexo V estabelece o detalhamento dos grupos de usos e atividades definidas neste Artigo.

Art. 19 - A localização e instalação de usos e atividades nas diversas zonas de uso em que se divide a área urbanizável, assim como as condições de aproveitamento e ocupação do solo são definidas no anexo VI.

Parágrafo Único - Os índices constantes do anexo VI referem-se ao uso, aproveitamento e ocupação do lote.

CLASSIFICAÇÃO
DOS USOS E
ATIVIDADES
URBANAS.

USOS E
ATIVIDADES
E CONDIÇÕES
DE APROVAÇÃO
E OCUPAÇÃO
DO LOTE

Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

Art. 20 - Nas Zonas Especiais de Interesse Social destinadas à recuperação de assentamentos habitacionais de baixa renda as atividades codificadas permitidas como PS4, PS5, SR2, SR3, COM1, C1, E1, E2, S1, DV3, DV4 e IL, somente serão permitidas quando localizadas em logradouros cujos lotes lindeiros sejam usados predominantemente para comércio varejista e serviços.

ZONAS
ESPECIAIS DE
INTERESSE
SOCIAL

Art. 21 - Os usos exigentes já instalados até a data de vigência desta Lei, que não atendem às condições de localização previstas nesta Lei, serão caracterizadas como usos "não conformes".

USOS NÃO
CONFORMES

Parágrafo Único - Não serão permitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se somente as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações ou equipamentos.

SEÇÃO II - DO APROVEITAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM GERAL

Art. 22 - As condições de aproveitamento e ocupação do terreno ou lote estão definidas segundo o uso a que se destina e o tipo de edificação, obedecendo aos seguintes parâmetros reguladores:

PARÂMETROS
REGULADORES
DAS
CONDIÇÕES DE
APROVEITAMENTO
E OCUPAÇÃO DO
TERRENO E LOTE

I - Taxa de Ocupação do Terreno ou Lote

II - Coeficiente de Utilização do Terreno ou Lote

III - Afastamento das Divisas do Terreno ou Lote.

Art. 23 - Para o cálculo de ocupação de uma edificação definida pela taxa de ocupação, deverão ser consideradas as seguintes condições:

OCUPAÇÃO DO
LOTE

Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

- I - A taxa de ocupação se aplica a qualquer tipo de edificação, mesmo aquelas erigidas sobre "pilotis". . CÁLCULO DA OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO
- II - Somente os pavimentos da edificação destinados a garagem, guarda de veículos ou estacionamento em sub-solo ou semi-enterrados poderão ultrapassar a área definida pela taxa de ocupação, observada a reserva de terreno em solo natural, de acordo com o Artigo 24.
- III - Em edificações destinadas ao uso CVL2 a taxa de ocupação será diferenciada entre os pavimentos térreos e o primeiro e os demais, estando as condições de aproveitamento e ocupação do terreno para este caso definidas no anexo VI. . TAXA DE OCUPAÇÃO DIFERENCIADA
- Art. 24 - Deverá ser reservada uma área de solo natural, correspondente a 20% (vinte por cento) da área total do terreno e de no mínimo 50M² (cinquenta metros quadrados), devendo esta coincidir com o maior volume da vegetação de porte existente no terreno. RESERVA DE SOLO NATURAL
- Art. 25 - Para o cálculo de área total da construção, definido pelo coeficiente de utilização não serão computadas as seguintes áreas: ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO
- I - dos pavimentos de sub-solo e semi-enterrado; . CÁLCULO DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO
- II - dos pavimentos destinados a garagem, estacionamentos ou guarda de veículos;
- III - dos pavimentos térreos vazados ocupados no máximo até vinte e cinco por cento de sua superfície;

Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

IV - dos pavimentos vazados, utilizados para fins comuns, intercalados entre outros pavimentos, ocupados no máximo até vinte e cinco por cento de sua superfície;

V - do pavimento correspondente ao pavimento imediatamente superior à última parada do elevador, desde que a soma das alturas entre este pavimento e o pavimento de baixo seja no máximo 6,50M (seis metros e cinquenta centímetros), contados a partir do piso correspondente à última parada do elevador, no caso de uso habitacional;

VI - para efeito de cálculo de altura de que trata o item anterior, não será computada a altura da caixa d'água;

VII - do pavimento correspondente à última parada do elevador, quando destinado a uso comum, no caso do uso HT 1;

VIII - da superfície total ocupada por balcões, armários, poços ou áreas de iluminação, poços de elevadores, caixas de escadas, casa de força, jardineiras e tanques de lavagem de roupa desde que situados dentro do perímetro resultante dos afastamentos das divisas do terreno ou lote.

Art. 26 - Para o cálculo dos afastamentos deverão ser considerados as seguintes condições:

IMPLANTAÇÃO DA
EDIFICAÇÃO NO
LOTE.

I - Os afastamentos frontal e de fundos serão calculados em função do número de pavimentos a partir de uma distância previamente estabelecida, denominada Afastamento Inicial (anexo VI) e em conformidade com as seguintes fórmulas:

.AFASTAMENTOS

Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

- Para Edificações de 3 a 6 pavimentos $Af = Afi + 0,5 (n-3)$
 $Al = Ali + 0,5 (n-3)$
- Para Edificações até 2 pavimentos $Af = Afi$
 $Al = Ali$

Onde: n = número de pavimentos

Af = afastamento frontal

Al = afastamento lateral e de fundos

Afi = afastamento frontal inicial

Ali = afastamento lateral/fundos inicial

II - Para a aplicação das fórmulas que definem os afastamentos referidos no inciso I deste Artigo, não serão computados os pavimentos previstos nos incisos I, II, III, IV, V, VII e VIII do Artigo 25 desta Lei e os térreo e o primeiro das edificações com taxa de ocupação diferenciada no Art. 23, inciso III.

III - Para as edificações residenciais em lotes de esquina um dos afastamentos frontais poderá ser igual ao Afastamento Fronta Inicial, referido no inciso I deste Artigo.

Art. 27 - Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão medidos segundo uma perpendicular à linha divisória, traçada a partir do ponto médio de cada segmento da linha poligonal definida pela projeção da edificação no plano horizontal.

DEMARCAÇÃO
DOS
AFASTAMENTOS



Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

Parágrafo Único - Nenhum ponto da linha poligonal referida neste Artigo, poderá estar situado a uma distância menor que no afastamento inicial previsto, sendo que essa distância será medida segundo uma perpendicular às linhas divisórias.

Art. 28 - As condições ~~em que se~~ permite a redução dos ~~afas~~ tamentos, estão explicitadas a seguir:

REDUÇÃO DOS
AFASTAMENTOS

I - Não serão exigidos afastamentos laterais e de fundos nos pavimentos em sub-solo e semi-enterrados, quando destinados a garagem, desde que mantido o afastamento frontal inicial e observada a reserva de terreno em solo natural de acordo com o Artigo 24;

II - Os pavimentos térreos e primeiro destinados à guarda de veículos, garagem ou estacionamento e os pavimentos com taxa de ocupação diferenciada entre estes pavimentos e os demais, deverão obedecer aos afastamentos frontais iniciais e poderão ter afastamentos laterais e de fundos reduzidos para 1,5m;

III - Poderão ter os afastamentos reduzidos até o limite de 50% dos afastamentos exigidos as partes da edificação relativas às caixas de escadas e elevadores, desde que seja observado o disposto no Parágrafo Único do Artigo 27;

IV - Poderão ter os afastamentos laterais e de fundos nulos os pavimentos térreo e primeiro pavimento das edificações que abrigam os usos pertencentes aos subgrupos C1, C3, DV2, HT1, HT3, S5, PS1, PS2, SR3, COM2, GO2, CV1, CV2, CV3, CV4, CV6, CV12, CV13 desde que as edificações estejam situadas nas ZCS1 e ZCS2 e não excedam 2/3 (dois terços) do comprimento da divisa;

AFASTAMENTOS
NULOS



Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

V - Poderá ter Afastamentos laterais e de fundos nulo o pavimento térreo das edificações que abrigam os usos pertencentes aos subgrupos H1 e H2, desde que não exceda 2/3 (dois terços) do comprimento da divisa;

VI - Poderão ter Afastamento frontal nulo, as edificações destinadas aos usos permitidos pertencentes aos grupos DV, HT, PS, SR, TR, COM, GO e CV lindeiras à BR 101-Norte, nas áreas em que esta corta a ZCS1.

SEÇÃO III - DOS USOS ESPECIAIS, APROVEITAMENTO E OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 29 - As condições de aproveitamento e ocupação do lote, de localização e instalação de equipamentos urbanos de grande porte de interesse supramunicipal, tais como, terminais aéreos, marítimos, rodoviários e ferroviários, autopistas e similares, será autorizada pela União ou pelo Estado, observado o âmbito de competências específicas, ouvidos previamente os Municípios interessados.

EQUIPAMENTOS
DE GRANDE
PORTE

Art. 30 - As edificações destinadas aos usos pertencentes aos grupos Ação Comunitária (exceto AC1 e AC4), Educação (exceto E1), Saúde (exceto S5), Comunicação e Serviços Governamentais deverão obedecer as determinações do Órgão competente, quando às condições do aproveitamento e ocupação do terreno, respeitados os indicadores urbanísticos mínimos desta Lei.

USOS
REGULAMENTADOS
POR ÓRGÃOS
ESPECÍFICOS

Art. 31 - Os projetos para Conjuntos Habitacionais e Condomínios Fechados deverão satisfazer as seguintes con

CONJUNTOS
HABITACIONAIS



Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

CONDOMÍNIOS

FECHADOS

I - deverão ter como parte integrante um plano urbanístico específico perfeitamente adaptado ao sistema viário existente e proposto, no qual fique definido o parcelamento do solo;

II - deverá obedecer às condições de ocupação e aproveitamento do terreno que estão explicitados no Anexo IV a tendendo ainda aos seguintes requisitos:

a) - destinar cota de espaço descoberto com declividades máxima de 15% (quinze por cento) para área verde, recreação e lazer, correspondente a vinte por cento da área total dos lotes ou quadras;

b) - em áreas com mais de 1 ha, as áreas verdes de uso comum e/ou destinadas a equipamentos comunitários deverão ter largura média superior a 50m (cinquenta metros) e mínima de 20m (vinte metros) e somente poderão ser contínuas quando estiverem afastadas entre si mais de 200m (duzentos metros), podendo, no entanto, ser cortadas pelo sistema viário;

c) - obedecer a distância entre edificações fixada através da fórmula do afastamento frontal (Art. 26), onde 'n' é o número de pavimentos do edifício mais baixo;

d) - destinar áreas para estacionamento de veículos, guarda de veículos ou garagem, situadas dentro dos limites do terreno;

e) - os acessos aos estacionamentos de veículos, deverão ser feitas através de vias de circulação interna ao terreno.



Câmara Municipal de Abreu e Lima

"CASA ANTONIO AMARO BEZERRA"

Av. Duque de Caxias, 940 - Centro - Abreu e Lima - PE

Fone: 531-0638

Art. 32 - As condições de aproveitamento e ocupação do lote, de localização e instalação de usos e atividades urbanas que não estejam especificadas nesta Lei estarão sujeitas à análise e parecer especial da Prefeitura.

USOS E
ATIVIDADES
NÃO
ESPECIFICADAS
NESTA LEI

Art. 33 - Nas Zonas Residenciais (ZR) e Zonas de Comércio e Serviços 1 (ZCS1) a área de construção das indústrias permitidas não poderá exceder 600m² (seiscientos metros quadrados).

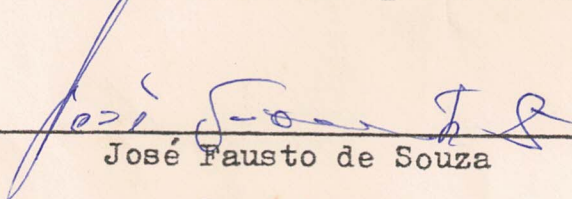
USO
INDUSTRIAL

Art. 34 - Nas Zonas de Comércio e Serviços 2 (ZCS2) a área de construção das indústrias permitidas não poderá exceder 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 35 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

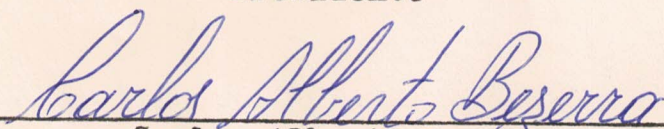
Art. 36 - Revogam-se as disposições em contrário.

Abreu e Lima, 17 de agosto de 1987.

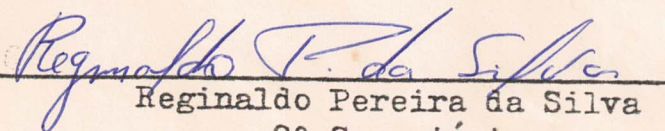


José Fausto de Souza

Presidente



Carlos Alberto Bezerra
1º Secretário



Reginaldo Pereira da Silva
2º Secretário