



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

LEI Nº 188/2002

EMENTA: Dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e sobre as Zonas e Áreas Especiais localizadas na área rural do Município de Tamandaré.

O Prefeito do Município de Tamandaré, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1.º - Esta Lei estabelece as normas de parcelamento, de uso e de ocupação do solo nas áreas consideradas como urbanas pela Lei do Perímetro Urbano de Tamandaré, aplicando-se, excepcionalmente, às Zonas e Áreas Especiais, localizadas na Zona Rural, na forma da Lei.

§ 1.º - São entendidas como Áreas Urbanas, aquelas abrangidas pelo Perímetro Urbano da Sede Municipal, assim como pela Área Urbana do Distrito de Saué, conforme descrições constantes na Lei do Perímetro Urbano de Tamandaré.

§ 2.º - As Zonas e Áreas Especiais localizadas na Zona Rural poderão ser definidas como tal por esta Lei ou por legislação posterior, aprovada pelo Poder Legislativo Municipal e sancionada pelo Poder Executivo Municipal.

Artigo 2.º - Fazem parte das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano:

- I- o zoneamento urbano do Município;
- II- a hierarquização das vias urbanas da Sede Municipal;
- III- a fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano;
- IV- a disciplina do parcelamento do solo.

Artigo 3.º - Esta Lei compõe a Legislação Urbanística Básica do Município de Tamandaré e obedece às diretrizes, princípios, preceitos e normas da Lei Orgânica Municipal de Tamandaré e da Lei do Plano Diretor, especialmente do seu Título III, da Política Urbana, portanto, expressando e tendo como suporte as diretrizes do Plano Diretor, consolidadas com a participação popular no processo de sua elaboração.

**ANEXOS
DESSA
LEI**

Artigo 4.º - Além dos parâmetros e restrições expressos nesta Lei, são aplicáveis às edificações e ao uso do espaço urbano, os preceitos e determinações do Código de Obras e do Código de Posturas, os quais também compõem a Legislação Urbanística Básica – LUB, do Município.

Artigo 5.º - Os Anexos numerados de I a VI fazem parte integrante desta Lei e incluem:

- Anexo I Mapa 1 – Mapa Municipal de Tamandaré
- Anexo II Planta 1 – Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Tamandaré.
- Anexo III Planta 2 – Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede Municipal de Tamandaré.
- Anexo IV Parâmetros Urbanísticos.
- Anexo V Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos.
- Anexo VI Glossário e Interpretação Gráfica.

**ZONAS
UTILIZADAS**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

TÍTULO II DO ZONEAMENTO DAS ÁREAS URBANAS DE TAMANDARÉ

CAPÍTULO I DAS ZONAS UTILIZADAS

Artigo 6.º - Em obediência ao que dispõe o Plano Diretor de Tamandaré, o solo urbano do Município será dividido nas seguintes zonas:

- I. Zonas de Uso Misto – ZUM
- II. Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU
- III. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS
- IV. Zonas de Expansão Urbana – ZEU
- V. Zonas de Proteção Ambiental – ZPA
- VI. Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC
- VII. Zonas de Restrição – ZR
- VIII. Zonas Hoteleiras – ZH
- IX. Setores Especiais de Esporte, Lazer e Turismo – SELET
- X. demais Zonas e Áreas Especiais.

Artigo 7.º - Nas Zonas definidas por esta Lei, o uso e a ocupação do solo deverão observar, além das condições de uso e ocupação do solo urbano ora estabelecidas, a capacidade do solo e as possibilidades de instalação de infra-estrutura urbana, assim como as condições de salubridade do ambiente urbano e construído, em conformidade com o que determina o Plano Diretor e as demais leis que compõem a Legislação Urbanística Básica – LUB, de Tamandaré.

ZONAS DE USO MISTO

Artigo 8.º - Respeitadas as normas, condições e exigências estabelecidas nesta Lei e no Plano Diretor, quaisquer atividades poderão se instalar nas áreas urbanas do Município, desde que se garantam as condições a seguir especificadas:

- I - condições sanitárias:
 - a) abastecimento de água;
 - b) coleta e tratamento adequado de esgoto sanitário e rejeitos;
 - c) condições de drenagem;
 - d) acondicionamento e destino de resíduos sólidos;
- II - condições urbanísticas:
 - a) respeito aos índices urbanísticos, estabelecidos nesta Lei;
 - b) capacidade do sistema viário;
 - c) previsão para áreas de estacionamento proporcional à demanda gerada pela atividade a ser instalada.
- III - condições ambientais:
 - a) proteção do meio ambiente natural e cultural;
 - b) respeito à legislação ambiental vigente;
 - c) respeito aos índices de controle de poluição.

Parágrafo Único: O desrespeito e a inobservância de qualquer item dessas condições acima listadas impede o licenciamento dos projetos urbanísticos e construtivos.

Seção I – Das Zonas de Uso Misto – ZUM

Artigo 9.º - As Zonas de Uso Misto – ZUM, correspondem às áreas aptas à ocupação urbana diversificada, conforme os perfis de uso previstos nesta Lei, na Sede Municipal de Tamandaré, a qual apresenta características urbanas consolidadas ou de interesse especial, permitindo uma diferenciação do uso compatível com as características do seu Sistema Viário Urbano.

Artigo 10.º - As Zonas de Uso Misto – ZUM, subdividem-se em termos de perfis de usos e assentamentos permitidos em Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, Zonas de Uso Misto 2 –

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

ZUM 2, Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3 e Zonas de Uso Misto 4 – ZUM 4.

~~Artigo 11.º - As Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, permitirão todos os usos urbanos, vedados os usos econômicos, ou seja, comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais, de médio e grande portes, além dos usos institucionais, quando esses gerarem maior impacto no meio urbano e nas suas vias.~~

Artigo 11.º - As Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, permitirão todos os usos urbanos, vedados os usos econômicos, ou seja, comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais de médio e grandes portes, quando esses gerarem maior impacto no meio urbano e nas suas vias. **Alterado pela lei Nº 279/2009 em 26 de novembro de 2009.**

~~§ 1.º - Para os efeitos deste Artigo, serão considerados impactantes sobre o meio urbano os usos econômicos e/ou institucionais de médio e grande portes, entendidos como aqueles que envolvem a utilização de áreas construídas superiores a 150m².~~

§ 1.º - Para os efeitos deste Artigo, serão considerados impactantes sobre o meio urbano os usos econômicos e/ou institucionais de médio e grande portes, entendidos como aqueles que envolvem utilização de áreas construídas superiores a 600m² (Seiscentos metros quadrados). **Alterado pela lei Nº 324/2010 em 22 de Dezembro de 2010.**

§ 2.º - Para efeitos do cálculo da área construída a que se refere o Parágrafo 1.º deste Artigo, será considerada não apenas a área efetivamente construída dos empreendimentos e/ou equipamentos, mas também a área destinada, em projeto, à circulação de veículos e os acessos dos pedestres, especialmente nos postos de combustível, concessionárias de veículos, oficinas e atividades afins.

Artigo 12.º - As Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2, permitirão todos os usos urbanos, vedados os usos econômicos, ou seja, comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais, de grande porte, quando esses gerarem maior impacto no meio urbano e nas suas vias.

§ 1.º - Para os efeitos deste Artigo, serão considerados impactantes sobre o meio urbano, os usos econômicos de grande porte, entendidos como aqueles que envolvem a utilização de áreas construídas superiores a 450m².

§ 2.º - Para efeitos do cálculo da área construída a que se refere o Parágrafo 1.º deste Artigo, será considerada não apenas a área efetivamente construída dos empreendimentos e/ou equipamentos, mas também a área destinada, em projeto, à circulação de veículos e os acessos dos pedestres, especialmente nos postos de combustível, concessionárias de veículos, oficinas e atividades afins.

Artigo 13.º - As Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2, abrangerão, preferencialmente, as vias classificadas como arteriais e coletoras, conforme a hierarquização das vias urbanas apresentadas nesta Lei.

Artigo 14.º - As Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3, permitirão todos os usos urbanos, observadas as demais disposições da Legislação Urbanística Básica de Tamandaré e as normas ambientais vigentes sobre o Município e suas Unidades de Conservação.

Artigo 15.º - As Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3, abrangerão, preferencialmente, as vias regionais e seu entorno, e, excepcionalmente, as vias arteriais, conforme hierarquização das vias urbanas desta Lei.

Artigo 16.º - As Zonas de Uso Misto 4 – ZUM 4, permitirão todos os usos urbanos, observadas as demais disposições da Legislação Urbanística Básica de Tamandaré e as

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**ZONAS DE
DESENVOL-
VIMENTO
URBANO**

**ZONAS
ESPECIAIS
DE
INTERESSE
SOCIAL**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

normas ambientais vigentes sobre o Município e suas Unidades de Conservação.

Parágrafo Único - Os loteamentos instalados nas ZUM 4, terão seus lotes com área mínima de 1000 (um mil) metros quadrados, nas dimensões de: 25 (vinte e cinco) x 40 (quarenta) metros, com o acréscimo de 5 (cinco) metros na testada quando o lote for de esquina, sendo vedado o seu desmembramento e as edificações obedecerão a uma mesma concepção arquitetônica, de acordo com planta aprovada pela Prefeitura, ouvido o conselho de desenvolvimento de política urbana.

Artigo 17.º - As Zonas de Uso Misto 4 – ZUM 4, abrangerão, as áreas entre a Zona Hoteleira – ZH e a Via Litorânea doa Carneiros.

Seção II – Das Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU

Artigo 18.º - As Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU, correspondem às áreas aptas à ocupação urbana diversificada, conforme os perfis de uso previstos nesta Lei, na Sede do Distrito de Sauç, onde o desenvolvimento urbano mostra-se incipiente ou ainda não consolidado, sem a estruturação de um sistema viário que justifique a ampliação do perfil dos usos e o estabelecimento de Zonas de Uso Misto – ZUM, adotadas, nesta Lei, para perfis urbanos consolidados ou de interesse especial de urbanização.

**ZONAS DE
EXPANSÃO
URBANA**

Artigo 19.º - As Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU permitirão todos os usos urbanos, vedados os usos econômicos, ou seja, comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais, de médio e grande portes, além dos usos institucionais, quando esses gerarem maior impacto no meio urbano e nas suas vias.

**ZONAS DE
PROTEÇÃO
AMBIENTAL**

§ 1.º - Para os efeitos deste Artigo, serão considerados impactantes sobre o meio urbano, os usos econômicos e/ou institucionais de médio e grande portes, entendidos como aqueles que envolvem a utilização de áreas construídas superiores a 300m².

§ 2.º - Para efeitos do cálculo da área construída a que se refere o Parágrafo 1.º deste Artigo, será considerada não apenas a área efetivamente construída dos empreendimentos e/ou equipamentos, mas também a área destinada, em projeto, à circulação de veículos e os acessos dos pedestres, especialmente nos postos de combustível, concessionárias de veículos, oficinas e atividades afins.

§ 3.º - Projetos que prevêem a utilização de áreas construídas superiores a 300m² poderão, excepcionalmente, serem admitidos nas ZDU, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Artigo 20.º - As Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU terão parâmetros urbanísticos iguais para todos os usos permitidos.

Seção III – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Artigo 21.º - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, têm por objetivo garantir aos cidadãos a função social da cidade e da propriedade, garantindo dessa forma a diminuição das desigualdades sociais expressas no espaço, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população.

§ 1º - As ZEIS se localizam em áreas de/para comunidade de baixa renda.

§ 2º - Para cumprir o que trata o caput deste Artigo, na criação de ZEIS, dever-se-á:

- I. incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, planejamento, urbanização e regularização jurídica das ZEIS;
- II. estabelecer índices especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem a regularização jurídica e urbanística dos assentamentos habitacionais já

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- existentes ou a serem implantados;
- III. adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;
 - IV. promover a ocupação dos vazios urbanos;
 - V. manter, sempre que possível, as edificações existentes;
 - VI. corrigir situações de riscos ocasionais por ocupações de áreas impróprias à habitação;
 - VII. estabelecer condições de habitabilidade, através de investimentos em infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

Artigo 22.º - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, poderão ser dos seguintes tipos:

- I. Assentamentos de baixa renda já existentes, onde o poder público deverá intervir de forma a promover sua regularização urbanística e jurídica.
- II. Áreas vazias ou subutilizadas onde o Poder Público desenvolverá ações que visem a produção de loteamentos e moradias para a população de baixa renda.

Artigo 23.º - De acordo com suas características, as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, poderão sofrer, entre outras, as seguintes intervenções, as quais poderão ser simultâneas:

- I- de urbanização - nas áreas nas quais o Poder Público deverá priorizar investimentos em infra-estrutura básica e em equipamentos coletivos;
- II- de regularização fundiária - nas áreas onde a situação fundiária não se apresenta regularizada, devendo o Poder Público priorizar iniciativas que visem regularização e a titulação da terra;
- III- de congelamento - nas áreas, que por estarem sendo objeto de urbanização, regularização fundiária e assentamento, deverão ter sua ocupação controlada.

Parágrafo Único: Também são consideradas áreas congeladas aquelas que tenham esgotado as suas condições de ocupação, além daquelas que não possam ser ocupadas por configurarem áreas de risco geológico ou muito próximas a mananciais e cursos d'água.

Artigo 24.º - Não poderão ser delimitadas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, em áreas não edificantes estabelecidas por esta Lei.

Artigo 25.º - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, permitirão os usos urbanos previstos nesta Lei, vedados os usos econômicos e institucionais de maior porte.

§ 1.º - Para os efeitos deste Artigo, serão considerados usos de maior porte aqueles que demandem áreas construídas superiores a 100m².

§ 2.º - Para efeitos do cálculo da área construída a que se refere o Parágrafo 1.º deste Artigo, será considerada não apenas a área efetivamente construída dos empreendimentos e/ou equipamentos, mas também a área destinada, em projeto, à circulação de veículos e os acessos dos pedestres, em todas as atividades e usos permitidos.

§ 3.º - Projetos que prevêem a utilização de áreas construídas superiores a 100m² poderão, excepcionalmente, serem admitidos nas ZEIS, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Seção IV – Das Zonas de Expansão Urbana – ZEU

Artigo 26.º - As Zonas de Expansão Urbana – ZEU, representam as fronteiras de

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**ÁREAS
ESPECIAIS
DE
INTERESSE
DE
PRESERVA-
ÇÃO DO
PATRI-
MÔNIO
CULTURAL**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

expansão do tecido urbano, sinalizando para a necessidade de se planejar o investimento em infra-estrutura urbanas nessas áreas onde se dará o crescimento da ocupação urbana.

Artigo 27.º - As Zonas de Expansão Urbana – ZEU, permitirão os usos urbanos previstos para as Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, com todas as suas ressalvas, restrições e condições, notadamente aquelas expressas no Artigo 11 desta Lei e terão parâmetros urbanísticos equivalentes às ZUM 1.

Seção V – Das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA

Artigo 28.º - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, correspondem às áreas que necessitam de proteção, preservação e/ou conservação, devido às suas características naturais e/ou às funções que elas exercem no meio urbano.

Artigo 29.º - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA subdividem-se em Zonas de Proteção Ambiental/Preservação Rigorosa – ZPA/PR, e Zonas de Proteção Ambiental/Uso Controlado – ZPA/UC.

Artigo 30.º - As Zonas de Proteção Ambiental/Preservação Rigorosa – ZPA/PR, englobam Áreas Urbanas consideradas como não parceláveis e não edificantes, por serem áreas representativas dos ecossistemas regionais, não sendo permitidas nelas quaisquer atividades, modificações da paisagem ou do meio ambiente.

Parágrafo Único: Serão consideradas áreas pertencentes às ZPA/PR, além de outras que podem vir a ter essa categorização, os manguezais, as restingas, e outras formações vegetais nativas, especialmente as remanescentes de Mata Atlântica e/ou aquelas localizadas nos topos de colinas, morros, montanhas e serras; as encostas ou parte destas, com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus); as áreas que abriguem exemplares animais e/ou vegetais ameaçados de extinção, raros, vulneráveis ou menos conhecidos; as áreas que sirvam de pouso, alimentação e acasalamento de aves de arribação; os sítios arqueológicos em geral; e as nascentes e mangues de cursos d'água.

Artigo 31.º - Atividades econômicas desenvolvidas por populações carentes, em especial as atividades extrativistas já exercidas nos manguezais, serão permitidas, respeitadas as condições legais e ambientais determinadas pela Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e pelos gestores das Unidades de Conservação nas quais essas atividades são desenvolvidas.

Artigo 32.º - As Zonas de Proteção Ambiental/Uso Controlado – ZPA/UC, englobam Áreas Urbanas, nas quais a ocupação e o uso do solo são restritos e controlados.

Artigo 33.º - As atividades localizadas nas Zonas de Proteção Ambiental/Uso Controlado – ZPA/UC, deverão, além de proteger, garantir a recuperação do meio ambiente natural, na forma da Lei.

Parágrafo Único: São critérios básicos de ocupação e utilização das áreas localizadas na ZPA/UC:

- I. preservação dos ecossistemas locais definidos pelas legislações federal, estadual, e municipal, inclusive critérios definidos nas Unidades de Conservação localizadas no Município;
- II. garantia, quando for o caso, de uma faixa para acesso público às praias e margens de rios, com largura nunca inferior a 3 (três) metros;
- III. observância da faixa não edificante mínima de 20 (vinte) metros para os mangues e rios.
- IV. não construção fixa de equipamento permanente na faixa de praia, medida a partir da linha máxima de preamar – 33 (trinta e três) metros em direção ao continente.



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Artigo 34.º – Nas Zonas de Proteção Ambiental/Usos Controlados – ZPA/UC, poderão ser instaladas as seguintes atividades: residencial, turística, de lazer, comercial, de serviços e industrial, mediante apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e dos gestores das Unidades de Conservação.

**ZONAS DE
RESTRICÇÃO**

Parágrafo Único: Não serão permitidas nas ZPA/UC:

- I. indústrias de médio e grande porte, entendidas como aquelas cuja área construída é superior a 150m², salvo quando aprovadas com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, e dos órgãos de defesa do meio ambiente e/ou gestores de Unidades de Conservação, quando for o caso;
- II. atividades extrativistas, exceto aquelas já previstas no Artigo 30 desta Lei;
- III. usos econômicos ou institucionais considerados como ambientalmente nocivos ou inadequados, seja pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, seja pela Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, seja pelos gestores das Unidades de Conservação.

Subseção I – Do meio ambiente natural

Artigo 35.º - Com fins de salvaguardar o Patrimônio Natural e Cultural do Município, o Poder Executivo deverá propor ao Legislativo Municipal, áreas que deverão servir à implantação de Unidades de Conservação da Natureza, conforme Artigo 9 da Lei Federal nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, inciso VI, e de acordo com a Lei Federal N.º 9.985 de 18 de julho de 2000, que versam sobre a Política Nacional do Meio Ambiente.

§ 1º - Entende-se por Unidade de Conservação, o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

§ 2º - Entende-se por recurso ambiental, a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo, os elementos da biosfera, a fauna e a flora.

§ 3º - De acordo com o objetivo de manejo, as categorias de Unidades de Conservação integrantes do Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, dividem-se em dois grupos com características específicas: Unidades de Proteção Integral, constituído pelas Estações Ecológicas, Reservas Biológicas, Parques Nacionais, Estaduais ou Municipais, Monumentos Naturais e Refúgios de Vida Silvestre; Unidades de Uso Sustentável, representadas pelas Áreas de Proteção Ambiental, Áreas de Relevante Interesse Ecológico, Florestas Nacionais, Estaduais ou Municipais, Reservas Extrativistas, Reservas de Fauna, Reservas de Desenvolvimento Sustentável e Reservas Particulares do Patrimônio Natural.

**ZONAS
HOTE-
LEIRAS**

Artigo 36.º - Todo proprietário que vier a promover reflorestamento em sua gleba ou lote, após a aprovação e execução do projeto, poderá requerer redução no seu Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

§ 1º - A adoção das técnicas adequadas de reflorestamento, bem como dos tipos de espécies adotadas, deverão ser analisadas e aprovadas pelo órgão ambiental da Prefeitura Municipal.

§ 2º - Todo o procedimento relativo à aplicação do presente Artigo será regulamentado

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

pelo Executivo Municipal.

Artigo 37.º - Todo proprietário que vier a transformar sua gleba ou parte dela, em Unidade de Conservação, garantindo o acesso público e aprovado pelo Poder Executivo, poderá obter isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU referente à área a ser transformada em Unidade de Conservação.

Parágrafo Único: Para o disposto no caput deste Artigo, o Poder Executivo criará regulamentação própria, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Seção VI – Das Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC

Artigo 38.º - As Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC, correspondem às áreas que necessitam de proteção, preservação e/ou conservação, por envolverem elementos do Patrimônio Cultural do Município.

Parágrafo Único: A legislação de uso e ocupação do solo das AEIPC deverá ser compatibilizar com as legislações federal e estadual relativas à proteção ao Patrimônio Cultural.

Artigo 39.º - Nas Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC, o Poder Público desenvolverá, em conjunto com a sociedade, planos, projetos e ações que visem a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de valor histórico e cultural e a sua revitalização, inclusive com o desenvolvimento de ações que estimulem a articulação entre a cultura e a atividade turística.

Subseção I – Do Patrimônio Cultural

Artigo 40.º - Constituem o Patrimônio Cultural do Município de Tamandaré toda a produção e os modos de vida presentes no processo histórico e cotidiano do Município.

§ 1º - Compete ao Município reconhecer o Patrimônio Cultural como um processo social autônomo, devendo garantir-lhe a liberdade de expressão e criação, as condições de seu desenvolvimento e a preservação de seus bens ou conjunto de bens representativos como parte integrante do direito à cidadania.

§ 2º - Os bens ou conjuntos de bens representativos do processo cultural local são conceituados como elementos dinâmicos de contínua trajetória histórica e cotidiana, devendo ser respeitados os significados a eles atribuídos pelas correspondentes comunidades.

Artigo 41.º - O Município poderá declarar o tombamento ou a preservação dos bens ou conjunto de bens representativos, culturais, naturais ou produzidos pelo homem, garantido a permanência das expressões do processo histórico e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e para valorização da memória social.

§ 1º - Incluem-se entre os bens tombados no Município aqueles já tombados por órgão federais ou estaduais competentes, devendo ser desenvolvidas ações conjuntas visando à adequada preservação da memória e do Patrimônio Cultural local.

§ 2º - Qualquer bem ou conjunto de bens, naturais ou produzidos pelo homem, poderá ser declarado tombado ou preservado mediante decreto do Executivo, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

**SETORES
ESPECIAIS
DE
ESPORTE
LAZER E
TURISMO**

**OUTRAS
ZONAS E
ÁREAS
ESPECIAIS**

**ÁREAS
ESPECIAIS
DE
DESENVOL-
VIMENTO
AGRÍCOLA**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Artigo 42.º - Entende-se por tombamento a conservação total do bem ou conjunto de bens, garantindo a integridade de suas características, de acordo com os estudos pertinentes realizados pela Prefeitura Municipal, bem como definido os critérios de uso do referido bem.

§ 1º - A Legislação Tributária municipal deve prever a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, para os bens imóveis tombados existentes nas Áreas Urbanas do Município.

§ 2º - Todo o procedimento relativo à aplicação do presente Artigo será regulamentado pelo Executivo Municipal.

Artigo 43.º - Entende-se por preservação a conservação parcial do bem ou conjunto de bens, garantida a permanência de suas características básicas, sendo permitidas alterações de uso e/ou de composição, sem que se percam as características básicas que fundamentaram a preservação.

Parágrafo Único: Quaisquer alterações no bem ou conjunto de bens, preservados pelo Município, deverão ser previamente submetidas à Prefeitura Municipal, que estudará o processo e se pronunciará, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Artigo 44.º - O tombamento ou preservação de qualquer bem ou conjunto de bens representativos culturais poderá ser solicitado, mediante requerimento ao Executivo Municipal, por qualquer cidadão ou entidade representativa da sociedade.

Parágrafo Único: Para os casos previstos no caput deste Artigo, o Executivo encaminhará o processo conforme o procedimento normal.

Artigo 45.º - Os dispositivos expressos nesta subseção se aplicam aos bens ou conjuntos de bens de propriedade pública ou privada, de pessoas físicas ou jurídicas.

Artigo 46.º - O tombamento ou preservação de bens ou conjunto de bens poderá ser provisório ou definitivo, de acordo com o processo e com o respectivo decreto.

§ 1º - Aplica-se ao tombamento ou preservação provisórios de bens ou conjunto de bens o mesmo para o tombamento ou preservação definitivos.

§ 2º - O tombamento ou preservação provisórios ocorrerão quando o decreto correspondente se destinar a ações preventivas e/ou emergenciais, até que estudos específicos da Prefeitura Municipal concluam pelo seu caráter definitivo, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

§ 3º - Em caso especiais, devidamente justificados, o Executivo poderá tomar ou preservar, provisoriamente, sem prévia anuência dos Conselhos afins, essencialmente quando se tratar de ação emergencial e/ou que mereça sigilo, evitando ações danosas ou especulativas contra o bem em questão.

Artigo 47.º - Os bens ou conjuntos de bens tombados ou preservados não poderão deixar o Município, mesmo que provisoriamente, sem expressa autorização do Executivo Municipal.

Artigo 48.º - Os bens ou conjuntos de bens tombados ou preservados não poderão, em nenhuma hipótese, ser destruídos, mutilados ou demolidos, nem, sem prévia autorização pelo Poder Público Municipal, ser reparados, recuperados ou restaurados, sob pena de multa equivalente ao valor da recuperação do dano causado.

**ÁREAS
ESPECIAIS
DOS
PESCA-
DORES**

**CLASSIFI-
CAÇÃO
VIÁRIA**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Parágrafo Único: Nos casos de reparos, restauro ou recuperação de bens, a autorização prévia a ser expedida pelo Poder Público Municipal deverá ser precedida de estudos técnicos específicos e anuência dos Conselhos Municipais afetos ao tema, bem como dos órgãos Federais e Estaduais competentes, quando for o caso.

Artigo 49.º - A preservação, recuperação ou restauração do bem tombado ou preservado é de inteira responsabilidade do proprietário do bem.

Parágrafo Único - Qualquer dano causado ao bem ou ao conjunto de bens tombados ou preservados será de total responsabilidade do proprietário, devendo este arcar com as despesas de recuperação, bem como ao pagamento de multa ao Município correspondente ao valor de recuperação ou reparação do dano causado, sem prejuízo de outras sanções e penalidades previstas nas legislações federal e estadual.

Artigo 50.º - O Município poderá formular políticas e programas de valorização e/ou recuperação de seu Patrimônio Cultural, mediante leis específicas.

Artigo 51.º - A Prefeitura Municipal buscará cooperação com instituições públicas, privadas e não-governamentais, nacionais e internacionais, visando desenvolver programas de preservação de seu Patrimônio Cultural, bem como de política de sua valorização e desenvolvimento.

Artigo 52.º - Aplicam-se, como instrumentos desta subseção, no que couber, as legislações federal e estadual referentes ao Patrimônio Cultural e às garantias de sua preservação.

Artigo 53.º - A anulação dos atos de tombamento ou preservação de bens ou conjunto de bens só poderá ocorrer por necessário, relevante e comprovado interesse social.

Parágrafo Único - O decreto do Executivo Municipal relativo ao caput deste Artigo, deverá, obrigatoriamente, ser precedido por:

- I. estudos técnicos específicos que justifiquem e fundamentem o ato, executados pelos órgãos municipais competentes;
- II. realização de audiência pública relativa ao ato, prévia e devidamente convocada e divulgada;
- III. aprovação pelos Conselhos Municipais afins;
- IV. aprovação dos órgãos federais e estaduais competentes.

Seção VII – Das Zonas de Restrição – ZR

Artigo 54.º - As Zonas de Restrição – ZR, correspondem às áreas onde a ocupação urbana deve ser impedida e/ou desestimulada, configurando áreas congeladas para efeitos da aprovação de novos parcelamentos ou edificações.

Artigo 55.º - As Zonas de Restrição – ZR subdividem-se em Zonas de Restrição Rigorosa – ZRR, e Zonas de Adensamento Restrito – ZAR.

Artigo 56.º - Nas Zonas de Restrição Rigorosa – ZRR, todos os usos e ocupações de perfil urbano estão vetados, configurando áreas não edificantes e não parceláveis.

§ 1.º - São consideradas áreas não edificantes ou parceláveis do Município as seguintes faixas de preservação:

- ~~I. faixa de preservação mínima de 20m de distância dos mangues, rios e demais cursos d'água, além da faixa de preservação definida na Legislação Federal de Meio Ambiente, para as áreas rurais, em função da largura dos cursos d'água;~~

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**PEDESTRES
E
CICLOVIAS**

**HIERAR-
QUIZAÇÃO
DAS
VIAS
URBANAS
DA
SEDE
MUNICIPAL**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- I. faixa de preservação mínima de 15m de distância dos mangues, rios e demais cursos d'água, além da faixa de preservação definida na Legislação Federal do Meio Ambiente, para as áreas rurais, em função da largura dos cursos d'água; Alterado pela Lei N° 336/2011 em 08 de Julho de 2011.
- II. faixa de preservação de 33m da orla marítima, a partir da preamar máxima atual, conforme Decreto N.º 21.135/98 – da APA de Guadalupe;
- III. faixa de preservação de 15m, em ambos os lados das rodovias federais, estaduais e das vias classificadas na hierarquização municipal como regionais ou de integração regional.

§ 2.º - Quando já não estiverem inseridas em Zonas de Proteção Ambiental/Preservação Rigorosa – ZPA/PR, terão o tratamento de ZRR, as seguintes áreas:

- I. as encostas ou parte destas, com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus);
- II. as áreas inundáveis, exceto quando tiverem um uso especial previsto por Lei;
- III. as levadas e maceiós existentes no Município, os quais não podem ser utilizados como depósitos de lixo ou como rede de esgotos, nem serem ocupados, aterrados ou desviados, exceto quando as interferências forem devidamente aprovadas pelos órgãos ambientais municipais e estaduais, quando for o caso, ouvidos ainda os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Artigo 57.º - O Poder Público Municipal deverá providenciar a desocupação das áreas localizadas nas ZRR que estejam ocupadas, assim como o reassentamento das famílias habitantes dessas áreas, nos termos da Lei do Plano Diretor, especialmente da Seção III, da Política Habitacional, do Capítulo II, Da Infra-estrutura Urbana e dos Serviços Públicos, do Título III, da Política Urbana.

Artigo 58.º - Nas Zonas de Adensamento Restrito – ZAR, a aprovação de novos loteamentos e edificações fica congelada, em caráter temporário, até que as medidas necessárias ao estabelecimento das condições adequadas de habitabilidade e de ocupação previstas no Artigo 8 desta Lei, assim como as demais condições legais para o uso urbano, estejam devidamente implementadas.

Artigo 59.º - Ficará a cargo dos órgãos competentes do Poder Público Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, a decisão sobre o reassentamento de famílias residentes nas Zonas de Adensamento Restrito – ZAR, quando for o caso, nos termos desta Lei e da Lei do Plano Diretor.

Seção VIII – Das Zonas Hoteleiras – ZH

Artigo 60.º - As Zonas Hoteleiras – ZH, correspondem às áreas onde a ocupação deverá privilegiar usos e ocupações relacionados à indústria do turismo, de modo compatível com os princípios de desenvolvimento sustentável.

Artigo 61.º - As Zonas Hoteleiras – ZH, apresentarão parâmetros urbanísticos de baixa densidade e perfis de ocupação que possibilitem a manutenção das características ambientais e paisagísticas de suas áreas.

Artigo 62.º - Nas zonas hoteleiras – ZH será permitido que até o limite de 30% (trinta por cento) de cada gleba situada naquelas áreas seja feita a implantação de condomínios horizontais do tipo privê ou de loteamentos do tipo convencional.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**ÁREAS
NÃO
EDIFI-
CANTES**

**USOS
DO
SOLO**

**USO
RESIDEN-
CIAL**

**USO
ECONÔ-
MICO**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

§ 1º - Nos parcelamentos do solo será respeitado o limite de 50 m (cinquenta metros), medidos a partir da linha máxima de preamar em direção ao continente para início das edificações visando a preservação e manutenção da paisagem dos coqueirais.

§ 2º - A área mínima dos lotes, inclusive os de beira mar, nos loteamentos do tipo convencional, será de 800 (oitocentos) metros quadrados, nas dimensões de 20 (vinte) metros X 40 (quarenta) metros e as edificações serão todas térreas e vedado o seu desmembramento, obedecendo a uma mesma concepção arquitetônica, de acordo com planta aprovada pela Prefeitura.

Artigo 63.º - Nas Zonas Hoteleiras – ZH, serão permitidos e priorizados os usos econômicos e institucionais associados à hospedagem e ao desenvolvimento da indústria do turismo, desde que compatíveis com os princípios da sustentabilidade, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Parágrafo Único: Todos os demais usos urbanos são proibidos nas ZH.

Seção IX – Dos Setores Especiais de Esporte, Lazer e Turismo – SELET

Artigo 64.º - Os Setores Especiais de Esporte, Lazer e Turismo – SELET, correspondem às áreas onde a ocupação deverá privilegiar usos e ocupações relacionados à indústria do turismo e do lazer, de modo compatível com os princípios de desenvolvimento sustentável.

Artigo 65.º - Os Setores Especiais de Esporte, Lazer e Turismo – SELET, apresentarão parâmetros urbanísticos de baixa densidade e perfis de ocupação que possibilitem a manutenção das características ambientais e paisagísticas de suas áreas.

Seção X – Das Demais Zonas e Áreas Especiais

Artigo 66.º - As Zonas e Áreas Especiais são aquelas definidas como tal e estabelecidas nesta Lei ou criadas por meio de legislação específica complementar, por iniciativa do Poder Executivo, dos Conselhos Municipais, ou pelas entidades representativas dos moradores, desde que dotadas de personalidade jurídica por, no mínimo, 2 (dois) anos.

§ 1º - Compete ao Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, analisar, propor e deliberar, no âmbito de sua competência, sobre a criação de Zonas e Áreas Especiais.

§ 2º - Na criação, localização, planejamento e ações sobre a criação de Áreas Especiais, é obrigatória a participação da comunidade envolvida.

Artigo 67.º - As Zonas e Áreas Especiais são instrumentos da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município e/ou da Legislação Urbanística Básica.

Artigo 68.º - As Zonas e Áreas Especiais relativas às Áreas Urbanas serão objeto da Política Urbana e poderão, dependendo das suas características, apresentar parâmetros urbanísticos específicos, compatíveis com as diretrizes e princípios do Plano Diretor e desta Lei, visando favorecer e estimular o desenvolvimento sustentável do Município.

Artigo 69.º - Quando se tratar de Áreas Urbanas, caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, a definição dos parâmetros urbanísticos das novas Zonas e Áreas Especiais.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**USO
INSTITU-
CIONAL**

**USO
MISTO**

**USOS DO
SOLO
ESPECIAIS**

**ATIVI-
DADES
GERA-
DORAS
DE
IMPACTOS
SOBRE
O MEIO
URBANO**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Artigo 70.º - As Zonas e Áreas Especiais da Zona Rural serão objeto da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município e deverão ser compatíveis com as diretrizes e princípios do Plano Diretor, vedados os usos característicos do meio urbano.

Artigo 71.º - As Zonas e Áreas Especiais, no âmbito da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município e de sua Política Urbana, poderão ter fins e objetivos variados, atendendo a interesses sociais, culturais, preservacionistas e de desenvolvimento socioeconômico.

Subseção I – Das Áreas Especiais de Desenvolvimento Agrícola – AEDA

Artigo 72.º - No âmbito da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município, ficam criadas por esta Lei as Áreas Especiais de Desenvolvimento Agrícola – AEDA, definidas como aquelas nas quais o Poder Público atuará, prioritariamente, na regularização fundiária, no desenvolvimento de programas e ações de incentivo à produção e à melhoria das condições de vida do agricultor.

§ 1º - A partir da aprovação desta Lei, o Poder Público Municipal e a comunidade agrícola de Tamandaré deverão iniciar um processo de planejamento, no qual serão definidas e mapeadas as AEDA a serem efetivamente implantadas no Município, sendo prioritária a criação e implantação de AEDA nos assentamentos rurais do Município, notadamente aqueles inseridos em projetos de Reforma Agrária.

§ 2º - Nas AEDA, se desenvolverão atividades integradas de Política Agrícola, a serem desenvolvidas pelo Poder Público, em parceria com os agricultores, parceiros e assentados.

§ 3º - As AEDA deverão ter a participação da comunidade na elaboração e implantação de projetos e ações que visem o desenvolvimento e o incentivo à produção.

§ 4º - As atividades desenvolvidas nestas Áreas Especiais serão orientadas por estudos técnicos a serem desenvolvidos pela Prefeitura Municipal, em parceria com os órgãos e entidades, governamentais e não-governamentais que prestam assessoria e assistência técnica aos agricultores, parceiros e assentados.

§ 5º - Visando uma política agrícola e de regularização fundiária, o Poder Público Municipal buscará empreender ações conjuntas com órgãos pertinentes do Governo Federal e do Governo Estadual.

Artigo 73.º - Nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Agrícola – AEDA, só serão permitidas atividades que estejam diretamente relacionadas à produção agropecuária e ao seu beneficiamento.

Parágrafo Único - Não serão permitidas nessas áreas quaisquer outro tipo de atividades.

Artigo 74.º - O Município deverá garantir o módulo rural nos processos de regularização fundiária.

§ 1º - Entende-se por módulo rural a área mínima suficiente para que seja realizada a atividade agrícola pelo lavrador e por sua família, tal como estabelece o Instituto Nacional de Colonização e de Reforma Agrária – INCRA.

§ 2º - Para cada Área Especial de Desenvolvimento Agrícola – AEDA, criada e implantada no Município, será definido o módulo rural mínimo correspondente.

Subseção II – Das Áreas Especiais dos Pescadores – AEP

Artigo 75.º - No âmbito da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município,

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**ATIVIDADES
CAUSADORAS
DE
ALTERAÇÕES
NO
MEIO
AMBIENTE**

**ZONAS
DA
SEDE
MUNICIPAL**

**ZONAS DE
USO MISTO**

**ZONAS DE
USO
MISTO I**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

ficam criadas por esta Lei as Áreas Especiais dos Pescadores – AEP, definidas como aquelas formadas por núcleos e comunidades de pescadores já existentes em todo o território municipal ou por porções do território que servem de apoio à atividade pesqueira.

§ 1º - A partir da aprovação desta Lei, o Poder Público Municipal e a comunidade pesqueira de Tamandaré deverão iniciar um processo de planejamento, no qual serão definidas e localizadas as AEP a serem efetivamente implantadas no Município.

§ 2º - Nas AEP, se desenvolverão atividades integradas de Política Pesqueira, a serem desenvolvidas pelo Poder Público, em parceria com os pescadores.

§ 3º - As AEP deverão ter a participação da comunidade na elaboração e implantação de projetos e ações que visem o desenvolvimento e o incentivo à pesca.

§ 4º - As atividades desenvolvidas nestas Áreas Especiais serão orientadas por estudos técnicos a serem desenvolvidos pela Prefeitura Municipal, em parceria com os órgãos e entidades, governamentais e não-governamentais que prestam assessoria e assistência técnica aos pescadores.

Artigo 76.º - Nas Áreas Especiais dos Pescadores – AEP, serão priorizadas as atividades que estejam diretamente relacionadas à produção pesqueira e ao seu beneficiamento.

Artigo 77.º - Nas Áreas Especiais dos Pescadores – AEP, conforme cada caso, o Poder Público desenvolverá, em conjunto com as comunidades locais, prioritariamente:

- I. ações de regularização fundiária e titularização;
- II. implantação de serviços e equipamentos que melhorem as condições de vida das comunidades locais;
- III. desenvolvimento de programas e projetos de incentivo ao desenvolvimento pesqueiro, integrados à Política Pesqueira e à preservação ambiental.

**ZONAS DE
USO
MISTO 2**

TÍTULO III DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS URBANAS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 78.º - A hierarquização das vias urbanas caracteriza e classifica o sistema viário urbano da Sede Municipal de Tamandaré, como forma de subsidiar a Política Urbana, dado o papel estruturante do sistema viário para o ordenamento físico-territorial das Áreas Urbanas.

Artigo 79.º - A hierarquização das vias urbanas objetiva:

- I. hierarquizar os elementos componentes da rede viária atual, independente da largura dessas vias, de acordo com a função que desempenham nas ligações regionais e locais;
- II. estabelecer parâmetros para vias futuras projetadas, condizentes com as características físicas dos diferentes tipos de vias, de acordo com as respectivas funções;
- III. oferecer subsídios para a definição de prioridades na implantação, ampliação e manutenção de vias, em função da importância relativa de cada uma para o funcionamento do conjunto;
- IV. delimitar as faixas para a abertura de novas vias e, quando for o caso, prever o recuo de alinhamentos para o alargamento das existentes;
- V. definir normas para a implantação de vias em novos loteamentos e nas

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- iniciativas do Poder Público;
VI. padronizar critérios e nomenclatura de classificação viária.

CAPÍTULO II DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Artigo 80.º - As categorias de vias são as seguintes:

- I. vias de ligação regional ou vias regionais;
- II. vias arteriais;
- III. vias coletoras;
- IV. vias locais.

Artigo 81.º - As vias de ligação regional ou vias regionais correspondem às vias interurbanas, de travessia e contorno urbano, configurando um perfil de integração regional.

Artigo 82.º - Nas Áreas Urbanas, as vias regionais deverão apresentar restrições à ocupação lindeira, controle de acesso e estacionamento, tratamento compatível das interseções e preservação das faixas de domínio.

Parágrafo Único: As áreas ao longo dessas vias regionais estarão, preferencialmente, zoneadas como Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3, ou como Zonas nas quais os usos não estimulem travessia dessas vias por parte de pedestres.

Artigo 83.º - As vias arteriais são as vias urbanas de maior importância, utilizadas nas viagens urbanas mais longas, devendo, dependendo do perfil das vias, e relativamente às vias coletoras e locais, assegurar fluidez e velocidades mais elevadas.

Artigo 84.º - As vias arteriais a serem implantadas nas Áreas Urbanas deverão possuir largura mínima de 30 (trinta) metros, sendo admitida largura mínima de 20 (vinte) metros, no caso da configuração de binários.

Artigo 85.º - No âmbito da Política Urbana, as áreas ao longo dessas vias arteriais apresentarão, preferencialmente, zoneamento equivalente às Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2.

Artigo 86.º - As vias coletoras são vias urbanas de importância intermediária, destinadas à distribuição e à coleta de tráfegos dos diferentes compartimentos urbanos, carreando-o de e para vias de categoria superior próximas, proporcionando continuidade de deslocamentos, mas com velocidades inferiores às vias arteriais.

Artigo 87.º - As vias coletoras a serem implantadas nas Áreas Urbanas deverão possuir largura mínima de 25 (vinte e cinco) metros, sendo admitida largura mínima de 18 (dezoito) metros, no caso da configuração de binários.

Parágrafo Único: Excepcionalmente, as vias auxiliares às vias regionais, classificadas nesta Lei como vias coletoras poderão ter largura mínima de 18 (dezoito) metros.

Artigo 88.º - As vias locais são aquelas vias usadas para acesso direto aos usos lindeiros, não sendo indicadas para o tráfego de passagem, não devendo apresentar restrições ao estacionamento.

Artigo 89.º - As vias locais a serem implantadas nas Áreas Urbanas deverão possuir largura mínima de 12 (doze) metros.

CAPÍTULO III DOS PEDESTRES E DAS CICLOVIAS

Artigo 90.º - A garantia de espaço nas calçadas está ligada à política de favorecimento

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamarandé – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**ZONAS DE
USO
MISTO 3**

**ZONAS DE
USO
MISTO 4**

**ZONA
ESPECIAL
DE
INTERESSE
SOCIAL**

**ZONAS DE
EXPANSÃO
URBANA**

**ZONAS DE
PROTEÇÃO
AMBIENTAL**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

dos pedestres, com efeitos positivos nas ações de arborização e implantação de mobiliário urbano.

Artigo 91.º - Recomenda-se, para o dimensionamento das calçadas, a relação de 20% da largura total da via para ambas as calçadas que, em qualquer hipótese, possuirá a largura mínima de 1,50m cada, independentemente da categoria de via em que esteja inserida.

Artigo 92.º - O Poder Público deverá priorizar a popularização do transporte ciclístico, dadas as suas características ambientalmente sustentáveis.

Parágrafo Único: O Município deverá implantar uma ciclovia na Sede Municipal, .

Artigo 93.º - As ciclovias que vierem a se implantar no Município deverão apresentar largura mínima de 3 (três) metros, sendo admitida largura mínima de 2 (dois) metros, no caso da configuração de binários.

CAPÍTULO IV DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS URBANAS

Seção I – Das Vias Urbanas da Sede Municipal de Tamandaré

Artigo 94.º - A hierarquização do sistema viário urbano da Sede Municipal de Tamandaré está representada no Anexo II – Planta 1 – Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Tamandaré.

Artigo 95.º - A rodovia PE-76, no trecho de entrada da Sede até o trevo com a proposta Via Contorno de Tamandaré, e as Vias Contorno de Tamandaré e Litorânea de Carneiros, proposta e em implantação quando da elaboração desta Lei, são (serão) vias regionais da Cidade.

Artigo 96.º - As vias de acesso à cidade, a partir do trevo da rodovia PE-76 com a proposta Via Contorno de Tamandaré, as avenidas Leopoldo Lins, José Bezerra Sobrinho, as ruas São José e dos Carneiros, além das demais vias perpendiculares ou paralelas, ainda sem nomenclatura, identificadas no Anexo II – Planta 1 - Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Tamandaré, são vias arteriais da Sede Municipal de Tamandaré.

Artigo 97.º - A avenida da Estrela do Mar e os demais logradouros, ainda sem nomenclatura, identificados no Anexo II – Planta 1 - Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Tamandaré, são vias coletoras da Sede Municipal de Tamandaré.

Parágrafo Único: No Anexo II – Planta 1 - Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Tamandaré, encontram-se propostas vias coletoras ainda não existentes, as quais deverão ser respeitadas pelos projetos de parcelamento a serem ali propostos.

Artigo 98.º - As demais vias da Área Urbana da Sede Municipal de Tamandaré são vias locais.

TÍTULO IV DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**ÁREAS
ESPECIAIS
DE
INTERESSE
DE
PRESERVA-
ÇÃO DO
PATRI-
MÔNIO
CULTURAL**

**ZONAS DE
RESTRICÇÃO**

**ZONAS DE
RESTRICÇÃO
RIGOROSA**

**ZONAS DE
ADENSA-
MENTO
RESTRITO**

ZONA



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Artigo 99.º - Serão mantidos o uso das edificações e o perfil da ocupação do solo já licenciados pela Prefeitura Municipal até a data de publicação desta Lei.

HOTELEIRA

Parágrafo Único: São vedadas as ampliações e alterações que contrariem os dispositivos estabelecidos nesta Lei e nos respectivos regulamentos.

Artigo 100.º - Em todas as Áreas Urbanas, considera-se como áreas não edificantes e/ou onde são proibidas alterações nas suas características naturais e/ou arquitetônicas:

- I. As Zonas de Proteção Ambiental/Preservação Rigorosa – ZPA/PR;
- II. As Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC;
- III. As Zonas de Restrição Rigorosa – ZRR, especialmente as faixas de preservação citadas no Parágrafo 1.º do Artigo 55 desta Lei;
- IV. As demais Zonas e Áreas Especiais que a Legislação Urbanística Básica atual ou posterior assim as definir.

**SETORES
ESPECIAIS
DE
ESPORTE
LAZER E
TURISMO**

Artigo 101.º - A Prefeitura Municipal, ouvidos os órgãos federais ou estaduais competentes, em cada caso, não permitirá quaisquer construções, reformas ou restaurações que prejudiquem a segurança, o valor artístico e a ambiência dos imóveis tombados.

Artigo 102.º - Quaisquer árvore, ou grupo de árvores, poderá ser declarada imune ao corte, mediante ato do Poder Público, por motivo de sua localização, raridade, beleza, condição de porta-semente, ou por se achar em vias de extinção na região.

**ZONAS
ESPECIAIS**

Parágrafo Único: Qualquer corte de árvore deverá ser previamente autorizado pelo Poder Público Municipal.

Artigo 103.º - Em conformidade com o Plano Diretor, fica vedada a qualquer pessoa física ou jurídica o lançamento de quaisquer resíduos, sem tratamento adequado, direta ou indiretamente, nos maceiós, levadas, cursos d'água, lagoas ou represas do Município.

Parágrafo Único: As modalidades de tratamento e disposição final de quaisquer resíduos serão aprovadas pelos órgãos municipais e estaduais competentes.

CAPÍTULO II DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Artigo 104.º - As categorias de uso do solo do Município de Tamandaré são as seguintes:

- I. Residencial
- II. Econômico
- III. Institucional
- IV. Misto
- V. Especiais

Artigo 105.º - O uso residencial compreende:

- I- residência unifamiliar – uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, admitidos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo;
- II- residência multifamiliar – uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, agrupadas horizontal ou verticalmente.

Artigo 106.º - O uso econômico abrange o comércio varejista e atacadista, a prestação de serviços e a indústria.

§ 1º - Serão, dependendo do zoneamento adotado, considerados como usos econômicos

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

especiais ou prioritários, os usos econômicos associados à hospedagem, ao desenvolvimento da indústria do turismo, os clubes, parques e equipamentos de lazer, observadas as demais condições e exigências da Lei.

§ 2º - O porte de cada atividade de uso econômico permitido para cada Zona deverá obedecer ao que dispõe esta Lei, podendo variar entre as Zonas e entre os distritos.

§ 3º - Por se tratar de uso econômico especial ou prioritário, o uso hoteleiro poderá apresentar parâmetros urbanísticos específicos, diversos dos demais usos econômicos.

§ 4º - É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação vigente, na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:

- a) não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;
- b) o exercício das atividades previstas neste Parágrafo somente poderá ocupar até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

§ 5º - Independentemente do porte, empreendimentos econômicos potencialmente geradores de impactos indesejáveis para o meio urbano, para o sistema viário e para o meio ambiente, deverão ser apreciados, sem prejuízo de outras exigências legais feitas por parte das legislações municipal, estadual e federal, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

**ZONA
DE
SAUÉ**

§ 6º - A aprovação e o licenciamento dos empreendimentos citados no Parágrafo anterior ficam condicionados à adoção das medidas reparadoras do(s) impacto(s) identificado(s) no projeto apresentado à Prefeitura Municipal.

**PARÂ-
METROS
URBA-
NÍSTICOS**

§ 7º - Quando for o caso, e à critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, poderão ser demandados dos empreendedores o Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório do Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA) relativos aos empreendimentos e obras propostos.

Artigo 107.º - O uso institucional abrange as atividades empreendidas pelo Poder Público ou por particulares quando voltadas para a saúde, o bem-estar, o lazer, a cultura, a educação, a religião, a segurança e a administração pública.

Parágrafo Único: Os usos institucionais de maior impacto sobre o meio urbano deverão observar as condições para se instalarem em cada zona, em conformidade com o que dispõe esta Lei.

Artigo 108.º - O uso misto compreende a combinação do uso residencial e do uso econômico, na mesma edificação.

§ 1º - Para fins desta Lei, as edificações de uso misto serão tratadas como edificações de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, dependendo da subcategoria de uso residencial que estará combinada ao uso econômico.

§ 2º - Nos usos mistos, o uso econômico deverá obedecer às limitações impostas em termos de porte, em conformidade com o que dispõe esta Lei para cada zona existente.

Artigo 109.º - Os usos especiais são aqueles que por, potencialmente, importarem incômodo ou perigo à vizinhança e ao exigirem condições especiais para sua localização, deverão ser previamente examinados e aprovados pelo órgão municipal competente que expedirá as diretrizes e orientação precisas para sua localização e implantação, mediante estudo de cada caso, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e

**ANEXOS
COM**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

PARÂ- METROS URBANÍS- TICOS

de Desenvolvimento e de Política Urbana.

§ 1º - São considerados usos especiais:

- I- fabricação, estocagem e revenda de combustíveis, gás, explosivos, materiais tóxicos e inflamáveis e outros que representem perigo e insegurança às populações vizinhas;
- II- estações e subestações dos serviços de comunicações, tais como estações telefônicas, estúdios e transmissoras de rádio e televisão;
- III- estações e subestações dos serviços de energia, água e tratamento de dejetos;
- IV- cemitério e/ou crematório;
- V- abate de animais (matadouro) e criação de animais para abate (granjas, chiqueiros e etc);
- VI- comércio de fogos e explosivos;
- VII- terminais rodoviários, ferroviários e aéreos;
- VIII- aterro sanitário;
- IX- usina de lixo.

§ 2º - Os usos especiais não serão admitidos nas Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, nas Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU, nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, nas Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC, nas Zonas de Restrição – ZR, nas Zonas Hoteleiras – ZH, e nos Setores Especiais de Esporte, Lazer e Turismo – SELET.

§ 3º - Além dos usos especiais definidos no Parágrafo Primeiro, o Poder Público poderá exigir medidas reparadoras dos impactos indesejáveis gerados no meio urbano e poderá vedar o estabelecimento das atividades abaixo listadas nas Zonas e Áreas listadas no Parágrafo Anterior:

- I. açougue;
- II. borracharia;
- III. britamento de pedra;
- IV. camping;
- V. carpintaria;
- VI. casas de diversão, cultura e lazer;
- VII. extração de outros minerais não específicos;
- VIII. extração de pedras, areia e outros minerais destinados à construção civil;
- IX. fabricação de artefatos de cimento e/ou de material cerâmico;
- X. fabricação de gelo;
- XI. fabricação de produtos alimentícios e de bebidas;
- XII. ferro velho e sucata;
- XIII. frigoríficos;
- XIV. hipermercados;
- XV. hospitais;
- XVI. indústrias de borracha;
- XVII. indústria de couro, pelos e produtos similares;
- XXVIII. indústria editorial e gráfica;
- XIX. indústria eletromecânica;
- XX. indústria farmacêutica e perfumaria;
- XXI. indústria de fumo;
- XXII. indústria de materiais plásticos;
- XXIII. indústria de material de transporte;
- XXIV. indústria de papelão e papel;
- XXV. indústria química;
- XXVI. indústria têxtil, de vestuários, calçados, artefatos e tecidos;
- XXVII. moinhos;
- XXVIII. oficina mecânica;
- XXIX. oficina de reparos navais, estaleiros;
- XXX. oficinas de tornearia, soldagem e serralharia;

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- XXXI. peixaria;
- XXXII. preparação de leite e produção de laticínios;
- XXXIII. preparação ou conserva de pescado;
- XXXIV. teatro;
- XXXV. templo e centros religiosos.

§ 4º - O Poder Público Municipal poderá solicitar laudos técnicos relativos à instalação das atividades acima listadas em quaisquer Zonas ou Áreas Urbanas de Tamandaré.

Artigo 110.º - As atividades consideradas potencialmente causadoras de alterações ambientais deverão ser submetidas à análise e às exigências cabíveis, pelo Poder Executivo Municipal, pela Companhia Pernambucana do Meio Ambiente - CPRH, e pelos Órgãos Estaduais e Federais de defesa do meio ambiente.

§ 1º - São consideradas atividades potencialmente causadora de alterações ambientais, entre outras, as seguintes:

- a) aterros;
- b) desmatamentos;
- c) obras de terraplenagem;
- d) retificação de canais;
- e) construção de barragens;
- f) construção de molhes e diques;
- g) marinas;
- h) instalações industriais;
- i) dragagens.

§ 2º - O órgão municipal competente manterá registro das normas ou trabalhos técnicos reconhecidos que versem sobre a adequabilidade, eficiência e controle ambiental das atividades previstas no Parágrafo Anterior.

Artigo 111.º - A implantação de projetos urbanísticos em áreas de interesse ambiental definidas pelo órgão municipal competente de meio ambiente, dependerá da elaboração de EIA (Estudo de Impacto Ambiental) e RIMA (Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente), de acordo com o item XV, do Artigo 2 da Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986.

Artigo 112.º - O licenciamento de obras com área construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) no Município, está sujeito a elaboração de EIA (Estudo de Impacto Ambiental) e RIMA (Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente).

Artigo 113.º - As atividades industriais com planta física de área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) que vierem a se instalar no Município deverão ficar localizadas a uma distância de 200m (duzentos metros) dos corpos d'água mais próximos, no mínimo, independentemente de estarem localizadas em Áreas Urbanas ou na Zona Rural.

Artigo 114.º - O responsável pelo descumprimento do disposto nesta Lei estará sujeito às penalidades previstas nas legislações federal, estadual e municipal.

Artigo 115.º - O uso do imóvel classifica-se em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

- I- uso conforme - quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona, respeitadas as condições previstas na Lei;
- II- uso não conforme - quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Artigo 116.º - O uso não conforme será tolerado, desde que tenha existência regular

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N - Centro - Tamandaré - PE - Fone: 36761155 - Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**LOTEA-
MENTOS
URBANOS**

**ÁREA
MÍNIMA
DO LOTE
E
TESTADA
MÍNIMA
PARA
AS
DIVERSAS
ZONAS**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

anterior à aprovação desta Lei, não podendo a edificação ser ampliada nem o uso ser substituído por outro uso não conforme.

§ 1º - Serão permitidas alterações nos usos dos imóveis, desde que aprovadas pela Prefeitura, a partir de solicitação de licença prévia.

§ 2º - Serão permitidas obras de manutenção em edificações que comportem usos não conforme nos termos do caput deste Artigo.

CAPÍTULO III DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Seção I - Da Divisão das Zonas nas Áreas Urbanas da Sede Municipal

Artigo 117.º - As zonas referidas neste capítulo são aquelas apresentadas e caracterizadas no Título II, Do Zoneamento das Áreas Urbanas de Tamandaré, desta Lei, e estão delimitadas no Anexo III - Planta 2 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede Municipal de Tamandaré.

**PADRÃO
DE
URBANI-
ZAÇÃO**

Artigo 118.º - A Sede Municipal contará com as seguintes zonas:

- I- Zonas de Uso Misto - ZUM
- II- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
- III- Zona de Expansão Urbana - ZEU
- IV- Zonas de Proteção Ambiental - ZPA
- V- Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural - AEIPC
- VI- Zonas de Restrição - ZR
- VII- Zona Hoteleira - ZH
- VIII- Setores Especiais de Esportes, Lazer e Turismo - SELET
- IX- Zonas e Áreas Especiais

Artigo 119.º - As Zonas de Uso Misto - ZUM, da Sede do Município de Tamandaré dividem-se em Zonas de Uso Misto 1 - ZUM 1, Zonas de Uso Misto 2 - ZUM 2, e Zonas de Uso Misto 3 - ZUM 3.

Artigo 120.º - As Zonas de Uso Misto 1 - ZUM 1, abrangem a porção mais adensada da mancha urbana da Sede de Tamandaré, sendo divididas em diversas áreas, como se pode observar no Anexo III - Planta 2 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede Municipal de Tamandaré.

§ 1º - Na área localizada na porção sul do Perímetro Urbano da Sede Municipal, a ZUM 1 limita-se ao sul-sudoeste com uma Zona de Proteção Ambiental da Reserva Natural dos Mangues - ZPA 5, formada pelos mangues do rio Mamocabas, ao oeste com a rua "A", a qual dá acesso ao Loteamento Boca da Barra a partir da PE-76, ao norte com a área do Centro de Pesquisa e Extensão Pesqueira do Nordeste - CEPENE, e ao leste com o Oceano Atlântico.

§ 2º - Uma segunda área que compõe as ZUM 1 encontra-se no acesso sul da cidade, fornecido pela PE-76, limitando-se ao sul-sudoeste com a rua "A", que separa essa zona da Zona Especial do Rio Mamocabas - ZERM, a noroeste-norte com a Zona de Uso Misto 2 - ZUM 2, que se estende ao longo das vias arteriais do acesso sul da cidade, e ao leste com a área do Centro de Pesquisa e Extensão Pesqueira do Nordeste - CEPENE.

§ 3º - Uma terceira área que compõe as ZUM 1 abrange as quadras localizadas a nordeste da área do CEPENE, estando limitadas ao noroeste pela ZUM 2 que se estende ao longo da Av. Leopoldo Lins. e ao leste pelo Oceano Atlântico.

§ 4º - Uma quarta área pertencente às ZUM 1 da Sede Municipal de Tamandaré se estende no sentido sul-norte, abrangendo as quadras que estão envolvidas pela ZUM 2 que se estende ao longo das avenidas José Bezerra Sobrinho e Leopoldo Lins, limitando-

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N - Centro - Tamandaré - PE - Fone: 36761155 - Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

se ao sul e ao oeste por essa ZUM 2, ao noroeste com a Via Litorânea de Carneiros, ao norte com a Zona Hoteleira – ZH, da Praia dos Carneiros, e ao leste com o Oceano Atlântico.

§ 5º - Uma quinta área pertencente às ZUM 1 da Sede Municipal de Tamandaré também se estende no sentido sul-norte, sendo atravessada pelo Corredor Ecológico, encontrando-se entre a ZUM 2 que se estende ao longo da Av. José Bezerra Sobrinho e a porção mais ocidental do Perímetro Urbano de Tamandaré, limitando-se ao sul, ao leste e ao norte com essa ZUM 2, que abrange a face sul da rua Cleto Campelo, a rua dos Afogados até a praça do Mercado, a avenida José Bezerra Sobrinho e a rua dos Carneiros, ao sudoeste com a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, que engloba o loteamento do Estrela do Mar, e ao oeste com a proposta Via Contorno de Tamandaré que irá separar essa ZUM 1 da Zona de Proteção Ambiental da Reserva Natural dos Lagos de Tratamento de Esgoto e das Granjas do Ariquindá – ZPA 4, e com uma Zona de Uso Misto 3 – ZUM 3, que se estenderá ao longo da proposta Via Contorno de Tamandaré, entre a área do Serviço Social da Indústria – SESI, e a rua dos Carneiros.

§ 6º - Uma sexta área pertencente às ZUM 1 localiza-se no interior da ZH, correspondendo a um loteamento já implantado naquela zona.

§ 7º - São classificadas como Zonas de Uso Misto 1 com Adensamento Restrito – ZUM 1/AR, as Áreas Urbanas da Sede Municipal de Tamandaré, localizadas nas faixas próximas à costa, incluindo:

- I- os loteamentos implantados ou a implantar ao sul do CEPENE, tais como o loteamento da Boca da Barra e seu entorno, descritos no Parágrafo 1.º deste Artigo;
- II- as quadras localizadas ao leste-sudeste da avenida Leopoldo Lins e ao Nordeste do CEPENE, descritas no Parágrafo 3.º deste Artigo;
- III- as primeiras quadras, no sentido leste-oeste, da rua São José, à exceção dos imóveis localizados nesta rua e que já se encontram numa Área Especial de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC, ou numa ZUM 2, pertencentes à área descrita no Parágrafo 4.º deste Artigo;
- IV- todas as quadras localizadas ao leste da avenida José Bezerra Sobrinho a partir da rua da quadra da Casa Paroquial e da Igreja São José de Botas de Ouro, no sentido sul-norte, até a rua dos Carneiros, pertencentes à área descrita no Parágrafo 4.º deste Artigo;
- V- a área compreendida entre a rua dos Carneiros, a Via Litorânea de Carneiros, a orla marítima e a ZH, pertencentes à área descrita no Parágrafo 4.º deste Artigo;
- VI- o loteamento já implantado em Carneiros, circundado pela ZH, descrito no Parágrafo 6.º deste Artigo.

Artigo 121.º - As Zona de Uso Misto 2 – ZUM2, correspondem às áreas ao longo das principais vias arteriais da Cidade, compreendendo:

- I- a área ao longo das vias do acesso sul de Tamandaré, desde o início do Perímetro Urbano até o início das avenidas Leopoldo Lins e José Bezerra Sobrinho, à exceção da área pertencente à Zona Especial do Terminal Turístico;
- II- os imóveis localizados ao longo das avenidas Leopoldo Lins e José Bezerra Sobrinho;
- III- os imóveis situados no lado sul da rua dos Carneiros;
- IV- a praça localizada ao final da avenida Leopoldo Lins e os imóveis que a circundam;
- V- os imóveis situados no lado sul da rua Cleto Campelo;
- VI- um conjunto formado por 4 (quatro) quadras na região do Verancio, ao oeste da avenida José Bezerra Sobrinho, onde já existe uma concentração de estabelecimentos comerciais;

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**CONSULTA
PRÉVIA
DE
LOTEA-
MENTOS**

**PLANO
URBANÍS-
TICO**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- VII- as quadras da área central da Cidade, entre a avenida José Bezerra Sobrinho e a rua dos Afogados, a partir da praça do Mercado (incluindo todos os imóveis que dão frente para essa praça), até a rua Cleto Campelo e o início das ruas Samuel Hadman, a sul, e Antônio Torquato Vieira, a oeste, localizadas numa ZUM 1.

Parágrafo Único: Estarão compreendidos em Zonas de Uso Misto 2 com Adensamento Restrito – ZUM 2/AR:

- I- os imóveis localizados no lado leste da avenida José Bezerra Sobrinho, na quadra mais próxima à praia, no trecho em que essa avenida traça uma paralela à orla marítima, até atingir a rua dos Carneiros;
- II- os imóveis que circundam a praça localizada ao final da avenida Leopoldo Lins, inclusive aqueles localizados no lado noroeste dessa avenida, na quadra que dá frente para a praça;
- III- os imóveis localizados no lado sudeste da avenida Leopoldo Lins, entre o Forte de Santo Inácio e a praça citada no Inciso anterior.

**PROJETOS
DE
LOTEA-
MENTOS**

Artigo 122.º - As Zonas de Uso Misto 3 – ZUM3, têm as suas existências condicionadas à implantação da Via Contorno de Tamandaré, e abrangem duas áreas, ambas ao longo dessa via proposta, sendo que a primeira se estende do trevo da PE-76 com essa via, seguindo-a até o Loteamento Estrela do Mar, e a segunda, corresponde apenas à margem leste da via, entre a propriedade do Serviço Social da Indústria – SESI, e a rua dos Carneiros.

Artigo 123.º - As Zonas de Uso Misto 4 – ZUM4, correspondem às áreas entre a Zona Hoteleira – ZH e a Via Litorânea do Carneiros.

Artigo 124.º - A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, da Sede Municipal de Tamandaré abrange o Loteamento Estrela do Mar e as áreas compreendidas entre as ruas da Invasão (localizada numa Zona de Adensamento Restrito – ZAR), Antônio Torquato Vieira, Cleto Campelo (localizadas numa Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1), e a proposta Via Contorno de Tamandaré, ficando ao norte da Zona Especial do Terminal Turístico – ZETT.

Parágrafo Único: Por se localizarem em outras zonas, as vias citadas no caput deste Artigo não pertencem à ZEIS.

Artigo 125.º - As Zonas de Expansão Urbana – ZEU, da Sede Municipal de Tamandaré localizam-se em duas áreas, ambas ao oeste da proposta Via Contorno de Tamandaré:

- I- a primeira abrange uma área situada entre o Loteamento Estrela do Mar (situado na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS), a Zona de Proteção Ambiental da Reserva dos Morros de Tamandaré – ZPA 2, a Zona de Proteção Ambiental da Reserva Natural dos Lagos de Tratamento de Esgoto e das Granjas do Ariquindá – ZPA 4, e a Zona de Adensamento Restrito – ZAR, do Oitizeiro e do Loteamento Mirantes de Tamandaré;
- II- a segunda, ao sul do Oitizeiro, localiza-se entre a Via Contorno de Tamandaré e a ZPA 2, ao norte da PE-76.

Parágrafo Único: A área descrita no Inciso I do caput deste Artigo só poderá ser objeto de parcelamento e uso do solo urbano, observadas as demais exigências desta Lei e das demais leis que compõem a Legislação Urbanística Básica de Tamandaré, se a Via Contorno de Tamandaré for implantada ou se for feito um projeto de integração viária para essa área.

Artigo 126.º - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, da Sede Municipal de Tamandaré são as seguintes:

- I- Zona de Proteção Ambiental da Reserva Florestal de Carneiros

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

**DESMEM-
BRAMENTO
E
REMEM-
BRAMENTO**

- ZPA 1, situada entre a Via Litorânea de Carneiros e o rio Ariquindá, correspondendo à reserva florestal do Centro Turístico de Guadalupe;
- II- Zona de Proteção Ambiental da Reserva Natural dos Morros de Tamandaré – ZPA 2, localizada na porção sudoeste do Perímetro Urbano, envolvendo o Morro do Oitizeiro e os morros localizados entre a Via Contorno de Tamandaré e o Rio Ariquindá, a partir da cota de 20m;
- ~~III- Zona de Proteção Ambiental da Reserva Natural de Restinga – ZPA 3, situada ao sul da ZPA 1, entre a Via Litorânea de Carneiros e o Rio Ariquindá, sendo limitada ao sul e ao norte pelos Setores de Esportes, Lazer e Turismo – SELET;~~
- III. Zona de Proteção Ambiental da Reserva Natural de Restinga – ZPA 3, situada ao sul da ZPA 1, entre a Via Litorânea de Carneiros e o Rio Ariquindá, sendo limitada ao sul e ao norte pelos Setores de Esportes, Lazer e Turismo – SELET, exceto a quadra “Q” do loteamento Privé dos carneiros, composta por 10 (dez) lotes, aprovado pelo poder público em 21.05.1987, pré existente a edição desta lei, continuando a integrar a Zona de Uso Misto – 1 com adensamento estrito. Alterado pela Lei Nº 324/2010 em 22 de Dezembro de 2010.
- IV- Zona de Proteção Ambiental da Reserva Natural dos Lagos de Tratamento de Esgoto e das Granjas do Ariquindá – ZPA 4, localizada ao sul de um SELET e ao oeste da ZPA 2, entre a Via Contorno de Tamandaré e o Rio Ariquindá, envolvendo as áreas que serão utilizadas para a implantação da Estação de Tratamento de Esgotos – ETE, de Tamandaré;
- V- Zonas de Proteção Ambiental da Reserva Natural dos Mangues – ZPA 5, localizadas ao longo das margens dos rios Ariquindá e Mamocabas;
- VI- Zona de Proteção Ambiental da Reserva do Corredor Ecológico de Tamandaré – ZPA 6, é formada por duas áreas cortadas pela avenida José Bezerra Sobrinho: uma, localizada entre essa avenida e o litoral, envolvendo as áreas não parceladas e/ou não edificadas que margeiam o maceió localizado entre a Igreja São José de Botas de Ouro e a Igreja de São Pedro e que deságua na praia de Tamandaré; outra, localizada entre a avenida e a Via Contorno de Tamandaré e limitada ao sudoeste e ao nordeste por uma Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1, compreende um corredor de 100 (cem) metros de largura, o qual possibilitará a implantação de um Corredor Ecológico que integrará os diversos ecossistemas existentes em Tamandaré.

§ 1º - São considerados Zonas de Proteção Ambiental/Preservação Rigorosa – ZPA/PR:

- I. a ZPA 1;
- II. a ZPA 3;
- III. a parte da ZPA 4, destinada à implantação da Estação de Tratamento de Esgoto – ETE;
- IV. as ZPA 5;
- V. a ZPA 6.

§ 2º - São consideradas Zonas de Proteção Ambiental/Uso Controlado – ZPA/UC:

- I- a ZPA 2, sendo permitidos usos hoteleiros, turísticos, agrícolas e/ou de apoio ao turismo, à agricultura e à pesca, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana de Tamandaré, observados os mesmos parâmetros urbanísticos adotados para os SELET;
- II- a parte da ZPA 4 que não estiver inserida na ZPA/PR, sendo permitidos usos residenciais unifamiliares, hoteleiros, turísticos, agrícolas e/ou de apoio ao turismo, à agricultura e à pesca, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana de Tamandaré, observados os mesmos parâmetros urbanísticos adotados para os SELET.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

§ 3º - Nas ZPA/UC, não serão admitidos novos loteamentos.

§ 4º - O gabarito máximo para as edificações de uso hoteleiro nas ZPA/UC pode ser ampliado para 4 (quatro) andares ou 14 (quatorze) metros, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

§ 5º - As áreas abrangidas por ZPA/PR deverão receber isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, observada a conservação rigorosa dessas áreas, enquanto as áreas abrangidas por ZPA/UC poderão pleitear a redução do IPTU, observado o respeito à presente legislação e aos demais dispositivos legais que regulam o uso e a ocupação do solo.

Artigo 127.º - As Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC, da Sede Municipal de Tamandaré são as seguintes:

- I- O Forte de Santo Inácio e a área livre do seu entorno imediato, que poderá ter seu uso associado a atividades de apoio ao uso cultural, científico ou turístico do Forte, em conformidade com projeto específico que deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana de Tamandaré.
- II- O conjunto arquitetônico do Centro de Pesquisa e Extensão Pesqueira do Nordeste – CEPENE, e toda a área pública ocupada por este Centro, que por se tratar de grande extensão territorial localizada próxima ao centro urbano da Cidade, deve manter usos de interesse público e social, destacando-se que quaisquer alterações no uso e/ou na ocupação dessa área, inclusive as reformas, deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana de Tamandaré.
- III- O conjunto arquitetônico formado por três antigas casas de pescadores, na rua São José, conforme identificados no Diagnóstico Situacional do Plano Diretor.
- IV- A casa civil de arquitetura eclética, na rua São José.
- V- O conjunto formado pela Casa Paroquial e pela Igreja São José de Botas de Ouro, na rua São José.
- VI- A Igreja de São Pedro, na Praia de Campas.
- VII- A Igreja de São Benedito, na Praia dos Carneiros.
- VIII- O Oitizeiro e seu entorno imediato, acima da cota de 40m do Morro do Oitizeiro, o qual deve receber tratamento paisagístico, visando sua valorização e preservação, a partir de um projeto específico que deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana de Tamandaré, complementando as ações de restrição ao adensamento do seu entorno, previstas nesta Lei.

**APRO-
VAÇÃO
DE
LOTEA-
MENTOS**

§ 1º - As Áreas Urbanas e/ou edificações inseridas nas AEIPC deverão receber isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, observada a adequada preservação do respectivo Patrimônio Cultural.

§ 2º - No entorno imediato das AEIPC, englobando um raio de 100m (cem metros) das edificações pertencentes ao Patrimônio Cultural do Município, o gabarito das novas edificações ou das obras de reforma deverá estar limitado, no máximo, a um andar a menos do que o gabarito das edificações que compõem o Patrimônio Cultural, podendo ser de um andar quando as edificações do Patrimônio Cultural possuírem apenas um pavimento, respeitadas as demais condições expressas por esta Lei.

§ 3º - Os projetos de construção ou reforma situados no entorno das AEIPC, definido no Parágrafo Anterior, deverão ser submetidos, antes da sua aprovação pelos Órgãos Municipais competentes, à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, em reunião que deverá contar com a presença de um técnico

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

representante da Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco – FUNDARPE, para que seja emitido um parecer sobre a adequação do(s) projeto(s) proposto(s).

Artigo 128.º - As Zonas de Restrição – ZR, da Sede Municipal dividem-se em Zonas de Restrição Rigorosa – ZRR, e Zonas de Adensamento Restrito – ZAR.

Artigo 129.º - As Zonas de Restrição Rigorosa – ZRR, correspondem às áreas não edificantes e/ou não parceláveis, conforme apontadas no Parágrafo 2.º do Artigo 55 desta Lei, sem prejuízo de outras apontadas como não edificantes, como as faixas de preservação citadas no Parágrafo 1.º daquele Artigo.

Parágrafo Único: As ZRR deverão receber isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, observado o cumprimento rigoroso dessas restrições.

Artigo 130.º - As Zonas de Adensamento Restrito – ZAR, abrangem as ocupações do Oitizeiro, do Loteamento Mirantes de Tamandaré e a parte da área do Loteamento Rio Formoso, compreendida entre o logradouro conhecido como rua da Invasão e a avenida Estrela do Mar, salvo os imóveis localizados nesta avenida.

§ 1º - Os novos parcelamentos e edificações ficam congelados nas ZAR, até que as condições de habitabilidade e de ocupação previstas nesta Lei sejam cumpridas, conforme Artigo 57 desta Lei.

§ 2º - Observadas as condições de habitabilidade e de ocupação previstas nesta Lei, os parâmetros urbanísticos das ZAR serão aqueles definidos nesta Lei, Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos.

Artigo 131.º - A Zona Hoteleira – ZH, da Praia dos Carneiros abrange uma área de cerca de 100 (cem) ha, correspondente à parte do Setor Hoteleiro da Zona Turística dos Carneiros, no Centro Turístico de Guadalupe, situando-se ao norte-nordeste da Via Litorânea de Carneiros, compreendendo uma faixa de terras com a profundidade de 350 (trezentos e cinquenta) metros, medidos a partir da linha máxima de preamar em direção ao continente.

Artigo 132.º - Os Setores Especiais de Esporte, Lazer e Turismo – SELET, abrangem três diferentes áreas, localizadas ao oeste das vias Litorânea de Carneiros e Contorno de Tamandaré, sendo que uma área encontra-se envolvida pela Zona de Proteção Ambiental da Reserva Florestal de Carneiros – ZPA 1, outra fica entre a ZPA 1, ao norte, e a Zona de Proteção Ambiental da Reserva Natural de Restinga – ZPA 3, ao sul, limitando-se ao oeste com uma área de mangue (Zonas de Proteção Ambiental da Reserva Natural dos Mangues – ZPA 5), e a terceira área fica ao sul da ZPA 3, entre essa Zona de Proteção Ambiental – ZPA, e o imóvel pertencente ao Serviço Social da Indústria – SESI, ao norte da Zona de Proteção Ambiental da Reserva Natural dos Lagos de Tratamento de Esgoto e das Granjas do Ariquindá – ZPA 4.

§ 1º - Devido a sua posição ao oeste das vias Litorânea de Carneiros e Contorno de Tamandaré, e por estarem cercados de ZPA, os SELET devem apresentar parâmetros urbanísticos de baixa densidade.

§ 2º - São vedados os novos loteamentos nos SELET, sendo permitidos desmembramentos com a constituição de glebas de no mínimo 5.000m², com acessos viários perpendiculares e diretos às vias Contorno de Tamandaré e Litorânea de Carneiros.

Artigo 133.º - As Zonas e Áreas Especiais da Sede Municipal são as seguintes:

- I- Zona Especial do Rio Mamocabas – ZERM;

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

**PARCE-
LAMENTOS
ILEGAIS**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- II- Zona Especial do Terminal Turístico – ZETT;
- III- Área Especial Turística de Carneiros – AETC.

Artigo 134.º - A Zona Especial do Rio Mamocabas – ZERM, localiza-se na porção sul do Perímetro Urbano de Tamandaré, abrangendo a região limítrofe aos mangues do Rio Mamocabas, limitando-se ao norte pela Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2, que se estende ao longo da PE-76, e a nordeste pelo logradouro assinalado no Anexo III – Planta 2 – Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede Municipal de Tamandaré, como rua “A”, o qual permite o acesso viário ao Loteamento da Boca da Barra, localizado no extremo sul da Área Urbana de Tamandaré.

**CONDO-
MÍNIOS**

§ 1º - A ZERM destina-se aos usos suburbanos de baixa densidade, admitindo-se todas as categorias de uso urbano, vedados os usos econômicos, ou seja, comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais, de médio e grande portes, além dos usos institucionais, quando esses gerarem maior impacto no meio urbano e nas suas vias.

§ 2.º - Para os efeitos deste Artigo, serão considerados impactantes sobre o meio urbano, os usos econômicos e/ou institucionais de médio e grande portes, entendidos como aqueles que envolvem a utilização de áreas construídas superiores a 150m².

§ 3.º - Para efeitos do cálculo da área construída a que se refere o Parágrafo 2.º deste Artigo, será considerada não apenas a área efetivamente construída dos empreendimentos e/ou equipamentos, mas também a área destinada, em projeto, à circulação de veículos e ao acesso dos pedestres, nos postos de combustível, concessionárias de veículos, oficinas e atividades afins.

§ 4º - Os projetos de parcelamento destinados à ZERM devem obedecer ao parâmetro de área mínima do lote equivalente a 2.000m², com Testada mínima de 20m.

§ 5º - Os loteamentos aprovados para a ZERM há mais de 2 (dois) anos da aprovação desta Lei e ainda não implantados e/ou que tenham menos de 30% dos seus lotes comercializados e inscritos no Cadastro Técnico Municipal terão 1 (hum) ano para se adequarem aos parâmetros citados no Parágrafo anterior, podendo ter seus Alvarás e Licenças cancelados.

§ 6º - Os loteamentos aprovados para a ZERM há menos de 2 (dois) anos da aprovação desta Lei e que não forem implantados no prazo de 2 (dois) anos da aprovação desta Lei, terão o mesmo tratamento dos loteamentos citados no Parágrafo anterior.

§ 7º - Os projetos de edificação na ZERM a serem construídos em glebas ou lotes cuja área for igual ou maior àquela estabelecida no Parágrafo 4.º deste Artigo deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos apresentados no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos, enquanto os projetos a serem construídos em glebas ou lotes inferiores à área estabelecida no Parágrafo 4.º deste Artigo deverão obedecer aos parâmetros fixados para as Zonas de Uso Misto 1 com Adensamento Restrito – ZUM 1/AR.

Artigo 135.º - A Zona Especial do Terminal Turístico – ZETT, ocupa a área localizada na entrada da Cidade, no seu acesso sul, pela PE-76, ocupando a área limitada ao oeste pelo trevo da PE-76 com a Via Contorno de Tamandaré, ao sul com a rodovia PE-76, e ao norte pela rua Cleto Campelo e pela Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Parágrafo Único: Esta Zona Especial destina-se à construção do Terminal Turístico de Tamandaré, complexo receptivo de turismo e de suporte a infra-estrutura de transportes do Município, inclusive com área para estacionamento de ônibus especiais, o qual poderá abrigar usos institucionais, assim como atividades de comércio varejista e de prestação de serviços de suporte ao turismo, se equivalendo a ZUM 1.

**DAS
PENALI-
DADES**



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Seção II - Da Zona de Desenvolvimento Urbano do Distrito de Saué

Artigo 136.º – Toda a Área Urbana do Distrito de Saué encontra-se numa Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU.

CAPÍTULO IV DO ASSENTAMENTO

Artigo 137.º – O assentamento é estabelecido em função da categoria de uso e condiciona a edificação aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Gabarito Máximo – GAB;
- II. Coeficiente de Utilização do Terreno – CUT;
- III. Taxa de Ocupação – TO;
- IV. Taxa de Solo Natural – TSN;
- V. Afastamentos mínimos frontal, laterais e de fundos;
- VI. Área mínima do lote;
- VII. Testada ou frente mínima do lote;
- VIII. Vagas mínimas de estacionamento.

§ 1º - Os parâmetros urbanísticos se somam às demais condições relativas ao uso e à ocupação dos imóveis, inclusive no que diz respeito às restrições mencionadas no Artigo 55 desta Lei.

§ 2º - Para os efeitos desta Lei entende-se por:

- a) Gabarito Máximo – GAB: número máximo de pavimentos admitidos para a(s) edificação(ões) e a respectiva correspondência em termos de altura, medida em metros, sendo 2 (dois) pavimentos ou até 8(oito) metros, 3 (três) pavimentos ou até 11 (onze) metros, e 4 (quatro) pavimentos ou até 14 (quatorze) metros, sendo que:
 - i. a altura máxima de cada bloco edificado será contada da cota do terreno natural no local onde a edificação será implantada até o último elemento construtivo da edificação, e visa, sobretudo nas faixas litorâneas, manter a paisagem natural dos coqueirais;
 - ii. em caso de terreno acidentado, a altura máxima das edificações será contada no nível médio, entre aqueles níveis em que a edificação encontra o solo;
- b) Coeficiente de Utilização do Terreno – CUT: índice máximo para a relação entre a área total da construção – ATC, e a área do lote – AL, ($CUT=ATC/AL$);
- c) Taxa de Ocupação – TO: taxa máxima, expressa em percentual, para a relação entre a área das projeções da construção no terreno – APC, e a área do lote – AL, ($TO=APC/AL \times 100$);
- d) Taxa de Solo Natural – TSN: percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais ou tratada com vegetação, dada pela relação entre a área com cobertura natural – ACN, e a área do lote – AL, ($TSN=ACN/AL \times 100$);
- e) Afastamentos mínimos: distâncias mínimas entre a construção e as divisões laterais (afastamentos laterais), de fundo (afastamento de fundos) e do alinhamento frontal do lote (afastamento frontal);
- f) Área mínima do terreno: menor área admitida para os lotes nos novos loteamentos a serem implantados;
- g) Testada ou frente mínima do terreno: a menor extensão admitida para o maior segmento do lote limítrofe ao logradouro público, no alinhamento frontal do lote;
- h) Vagas mínimas de estacionamento: número de vagas mínimas de estacionamento por metro quadrado de construção.



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Artigo 138.º - O GAB, o CUT, a TO, a TSN, os afastamentos mínimos, as áreas mínimas de lote, a testada mínima, as vagas mínimas de estacionamento e outras condições do assentamento são aqueles constantes no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo V – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos, em conformidade com os respectivos usos e zonas de localização, explicados e interpretados graficamente no Anexo VI – Glossário e Interpretação Gráfica.

§ 1º - Para efeito de cálculo do CUT, não serão computados como área total da construção as áreas cobertas destinadas a estacionamento e garagem, circulação vertical (elevadores, escadas e patamares de acesso), casa de máquina, subestação, caixa d'água e área dos pilotis, desde que obedecidos os demais parâmetros desta Lei.

§ 2º - A exigência do afastamento lateral poderá ser ressalvada para construção até a divisa, quando as laterais dos lotes apresentarem uma extensão inferior a 10 (dez) metros, ficando proibidas, neste caso, a instalação de aberturas que dêem para o terreno vizinho, naqueles segmentos edificadas junto à(s) divisa(s).

§ 3º - No cálculo do CUT e da TO, não serão consideradas as áreas definidas como não edificantes por esta Lei.

Artigo 139.º - Será permitido o uso do pavimento semi-enterrado para utilização de área de serviço, desde que resguardadas as condições de iluminação e salubridade.

Parágrafo Único: No cálculo do GAB máximo será contada apenas a parte do semi-enterrado que fica acima do nível do terreno.

Artigo 140.º - O assentamento obedecerá, ainda, as seguintes condições:

- I- não será permitida a utilização do solo ou do subsolo, no afastamento frontal, para qualquer equipamento ou elemento construtivo;
- II- no caso de uso misto residencial multifamiliar vertical, é obrigatório o uso dos pilotis, no andar térreo, quando os pavimentos destinados ao uso residencial forem de 3 (três) pavimentos ou mais;
- III- os pilotis poderão ser fechados em até 30% (trinta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação comum, desde que as aberturas de iluminação e ventilação atendam ao disposto no Código de Obras;
- IV- nas edificações de uso econômico, institucional ou misto, o piso da área do afastamento frontal deverá dar continuidade ao passeio.

Artigo 141.º - De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu assentamento em um lote fica classificado em:

- I- assentamento conforme – quando se enquadra nas características do assentamento previsto para a zona;
- II- assentamento não conforme – quando não se enquadra nas características do assentamento para a zona.

TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 142.º - Este capítulo estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos e divisão da terra, em unidades independentes, com vistas à edificação em Áreas Urbanas, tendo em vista o disposto na Lei Federal N.º 6766/79, modificada pela Lei Federal N.º 9785/99.

Artigo 143.º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Áreas Urbanas do Município de Tamandaré, conforme estabelece a Lei de Perímetro Urbano de Tamandaré.



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Artigo 144.º - O parcelamento do solo urbano por pessoa física ou jurídica, seja de natureza privada ou pública, somente poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento de lotes ou glebas, após prévia autorização do órgão municipal competente, ao que cabe aprovar os respectivos projetos, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, e recebida a anuência ou licença dos órgãos estaduais competentes, especialmente da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e da Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de nova unidade.

Artigo 145.º - Além das restrições impostas ao parcelamento do solo pela Legislação Federal, ressalvadas as demais condições constantes na Legislação Estadual e na Legislação Urbanística Básica de Tamandaré, não será também permitido o parcelamento para fins urbanos:

- I- nas Zonas Especiais;
- II- nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, nas Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC, nas Zonas de Restrição – ZR, tal como definidos nesta Lei ou que venham a ser definidos como tal por ato do Prefeito Municipal;
- III- em terreno total ou parcialmente florestado, sem prévia manifestação, quanto ao que lhes disser respeito, das autoridades florestais.

Artigo 146.º - Caso a implantação dos loteamentos demande medidas corretivas, tal como previsto na legislação federal, essas deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, de laudos técnicos e, quando for o caso, de atestados comprobatórios do(s) órgão(s) competente(s), no que couber.

Parágrafo Único: A aceitação do laudo técnico a que se refere o caput deste Artigo fica condicionada à vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO II DO PERFIL E DAS CONDIÇÕES DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO Seção I – Dos Requisitos Urbanísticos

Artigo 147.º - A elaboração do projeto de parcelamento será precedida de exames pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Artigo 148.º - Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. obedecer aos parâmetros de área e testada mínimas dos terrenos, nos termos desta Lei;
- II. as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, atendendo às demais disposições desta Lei, relativas ao sistema viário;
- III. as redes de serviços dos projetos de loteamento deverão compatibilizar-se

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

com as redes de serviço público já existentes ou em projeto:

- IV. onde não houver sistema de abastecimento de água público, nem projeto, fica o loteador obrigado a implantá-lo, ouvido o órgão municipal competente;
- V. onde não houver sistema de coleta e tratamento de esgoto, nem projeto, fica o loteador obrigado a implantá-lo, observadas as disposições legais sobre a matéria e o que dispõe o Plano Diretor de Tamandaré.

Artigo 149.º - A área total a ser doada à Prefeitura Municipal, composta pela área destinada a equipamentos públicos e pelas vias de circulação, deverá somar um percentual nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba parcelada.

§ 1º - As áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, saúde, cultura e lazer, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

- a) deverão totalizar uma área igual a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do terreno, necessariamente dentro da área edificante;
- b) não deverão ficar encravadas entre lotes, nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas;
- c) deverão estar situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos do Município.

§ 2º - O Poder Público poderá recusar as áreas indicadas no projeto, indicando, neste caso, outras áreas.

§ 3º - A Prefeitura Municipal poderá exigir ainda, nos parcelamentos, a reserva de faixa não edificante destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 4º - As áreas não edificantes não poderão ser incluídas no percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) destinado ao Poder Público.

Artigo 150.º - As áreas mínimas e as respectivas testadas dos lotes nos novos parcelamentos das diferentes zonas e setores definidos por esta Lei encontram-se no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo V – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos.

Parágrafo Único: Os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para via ou logradouro público.

Artigo 151.º - Nos novos parcelamentos em áreas costeiras, será considerada não parcelável e não edificante uma faixa de 75 (setenta e cinco) metros de largura, em toda a extensão das praias, contada a partir da linha de preamar máxima atual.

§ 1º - Nessas faixas, não serão permitidos muros, cercas ou quaisquer edificações, exceto as seguintes edificações de caráter excepcional:

- I. marinas;
- II. pieres, cais, pontes e atracadouros;
- III. rampas para barcos;
- IV. estaleiros;
- V. banheiros públicos;
- VI. equipamentos de socorro e emergência;
- VII. quiosques;
- VIII. quaisquer equipamentos urbanos públicos de infra-estrutura básica e lazer (mobiliário urbano, ciclovias, calçadas, etc.).

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

§ 2º - As edificações de que trata este Artigo deverão seguir as demais normas relativas ao meio ambiente, ao uso do solo e ao Código de Obras.

§ 3º - As edificações de que trata este Artigo deverão ser objeto de apreciação dos Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana, e do Serviço de Patrimônio da União.

§ 4º - São vedadas quaisquer outras edificações nas áreas costeiras não edificantes, sobre os cursos de água e sobre o espelho d'água oceânico.

§ 5º - São vedadas quaisquer outros acréscimos artificiais de marinha, excetuando-se aqueles de utilização pública, em áreas já degradadas, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Seção II – Do Padrão de Urbanização

Artigo 152.º - Todo parcelamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste Artigo, mediante a execução das seguintes obras:

- I- abertura de vias e colocação de meio fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento;
- II- urbanização e tratamento paisagístico do parcelamento;
- III- demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- IV- contenção de encostas, quando for o caso;
- V- sistema de esgotos e em conformidade com as especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes e com os projetos, caso esses já existam;
- VI- drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;
- VII- instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, tal como poço artesiano;
- VIII- rede de abastecimento de água em todas as vias;
- IX- rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- X- iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- XI- via de acesso principal ao loteamento, articuladas e adequadas ao que dispõe esta Lei, especialmente respeitando as vias projetadas e a articulação com as vias já existentes, tal como indicado no Anexo II – Planta 1 – Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Tamandaré.

Parágrafo Único - Nos loteamentos com mais de 1.000 (mil) lotes, a Prefeitura Municipal poderá exigir ao loteador, além de execução das obras de infra-estrutura previstas no caput deste Artigo, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista a dimensão da área loteada.

Artigo 153.º - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

Artigo 154.º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de pedestres e por uma parte destinada ao tráfego de veículos, obedecendo as seguintes características, além de outras previstas nesta Lei:

- I. a parte destinada ao tráfego de pedestre será de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, com declive de 3% (três por cento) no sentido transversal e na direção da faixa de rolamento, e a parte destinada ao tráfego de veículos deverá obedecer às larguras compatíveis com a hierarquia da via, apresentada no Anexo II – Planta 1 – Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Tamandaré, e as determinações do Título III, Capítulo II, desta Lei;



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- II. nos passeios, no eixo da bissetriz do ângulo formado nas esquinas, deverá ser executada rampa de acesso para pessoas portadoras de deficiência, com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, com partida ao nível do piso da faixa de rolamento.

Artigo 155.º - As vias de impasse (cul-de-sac) serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu comprimento não exceda 100 (cem) metros, devendo ser prevista uma servidão de passeio de pedestre em sua extremidade.

Parágrafo Único: O leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 20 (vinte metros).

Artigo 156.º - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

§ 1º - Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 15% (quinze por cento) nas vias de circulação, em trechos não superiores a 100 (cem) metros.

§ 2º - para as vias de circulação ou trecho de vias em que se tenham a vencer diferenças de nível correspondentes a declividades superiores a 15% (quinze por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso particular.

Artigo 157.º - A concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6 (seis) metros.

Artigo 158.º - O emplantamento de logradouros públicos, assim como a numeração de edificações, cabe ao Executivo Municipal.

Artigo 159.º - Os parcelamentos situados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, destinados especificamente à população de baixa renda, poderão apresentar padrões urbanísticos específicos, estabelecidos após estudos feitos pela Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Seção III – Dos Projetos de Loteamento

Artigo 160.º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá submeter sua proposta para consulta prévia à Prefeitura Municipal, assim como aos órgãos estaduais competentes, Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso, os quais se manifestarão a respeito.

§ 1º - Na Prefeitura Municipal, a consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel, ou procurador legalmente constituído, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I. título de propriedade do imóvel;

II. planta topográfica do imóvel, contendo:

- a) descrição do uso predominante a que se destinará o loteamento da gleba, da qual constem a denominação, área, limites e situação, bem como número de lotes estimados e suas dimensões aproximadas;
- b) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;
- c) planta planialtimétrica com curvas de nível de 1 (hum) em 1 (hum) metro a 10 (dez) em 10 (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico local ou na inexistência deste, amarradas a marcos físicos irremovíveis, com indicação do Norte Magnético e do Norte Verdadeiro;
- d) indicações de bosques, monumentos naturais e artificiais e árvore de porte existentes no terreno e tipos de vegetação;

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- e) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local;
- f) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de circulação, das áreas livres, e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- g) indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lote.

§ 2º - O requerente indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal e estadual, o seguinte:

- I. as ruas ou estradas existentes ou em projeto, que compõem os sistemas viários urbano e do Município, relacionadas com o loteamento em questão;
- II. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- III. as faixas para escoamento de águas pluviais e as faixas não edificantes.

§ 3º - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para emitir o parecer solicitado por consulta prévia.

Artigo 161.º - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade do sistema de abastecimento de água e esgoto das áreas parceladas, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Artigo 162.º - Após o recebimento dos documentos mencionados no Artigo 161, a Prefeitura Municipal fará vistoria no terreno e consultará, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando necessário, aguardando o pronunciamento acerca das consultas feitas a esses órgãos, especialmente à Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e à Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso.

Artigo 163.º - A Prefeitura Municipal, no prazo estabelecido por esta Lei, expedirá parecer com as diretrizes urbanísticas da área, observadas, quando for o caso, as diretrizes do planejamento estadual, mediante a indicação, na planta do imóvel, dos elementos exigidos para a implantação do loteamento, conforme dispõe a Lei Federal N.º 6766/79, modificada pela Lei Federal N.º 9785/99.

§ 1º - A Prefeitura Municipal apresentará as restrições à ocupação e os índices urbanísticos conforme estabelecidos por lei.

§ 2º - A aprovação do projeto de loteamento está condicionada ao atendimento das diretrizes municipais, inclusive aquelas expressas na Lei do Plano Diretor.

§ 3º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

§ 4º - As indicações relativas ao traçado básico do sistema viário principal deverão conter:

- I- localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário urbano, de acordo com as funções que irão desempenhar, em consonância com esta Lei;
- II- localização das vias de interligação do loteamento às áreas ocupadas mais próximas.

Artigo 164.º - O prazo de validade das diretrizes previsto neste Artigo não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer da sua validade e caso não tenha sido aprovada e nem iniciada a execução do loteamento, sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

na planta do loteamento.

Parágrafo Único: Os loteamentos existentes no Município e que não tenham sido completamente implantados conforme projeto aprovado, deverão enquadrar as parcelas não implantadas às diretrizes e exigências desta Lei e do Plano Diretor de Tamandaré, no prazo máximo de 06 (seis) meses após a aprovação desta Lei.

Artigo 165.º - Para os projetos de loteamento com área superior a 10 ha. (dez hectares), e que tenham o parecer mencionado no Artigo 161 favorável, o loteador deverá apresentar Plano Urbanístico do projeto para a área e memorial descritivo com indicação dos impactos físico-ambientais.

§ 1º - O Plano Urbanístico do projeto de loteamento deverá conter, além do que já estabelece a Lei, as quadras, lotes, ruas, áreas de lazer para equipamentos públicos, solução da drenagem, acessibilidade, hierarquização viária compatível com esta Lei e quadro demonstrativo das áreas de uso privado e público.

§ 2º - Após a entrega do Plano Urbanístico e memorial descritivo, os mesmos deverão ficar expostos durante 10 (dez) dias em Prédio Público, para apreciação da população local.

§ 3º - Depois de expostos, o Plano e o memorial serão encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, o qual terá o prazo de 20 (vinte) dias para apreciar o projeto.

§ 4º Após a deliberação do referido Conselho Municipal, observada a licença da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e a anuência da Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso, o loteador poderá desenvolver o projeto, respeitando parecer da Prefeitura Municipal e a deliberação desse órgão deliberativo de apoio à gestão urbana.

Artigo 166.º - O projeto definitivo do loteamento conterà:

- I. plantas solicitadas, em 3 (três) vias, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia – CREA, que contereão as exigências da legislação federal e outras listadas no Artigo seguinte;
- II. memorial descritivo, em 3 (três) vias, igualmente assinadas conforme especificado no inciso I deste Artigo, que contenha, além do que estabelece a Lei Federal, quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas vendáveis, áreas de vias, áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno;
- III. outros projetos ou indicações técnicas relativos às obras e aos serviços de urbanização exigidos pelo padrão de urbanização aplicável ao perfil de parcelamento adotado;
- IV. certidão negativa de tributos, multas e taxas municipais e de ônus reais relativos ao imóvel e título de propriedade do imóvel.

Parágrafo Único: Estas exigências são feitas sem prejuízo de outros pré-requisitos exigidos por outros órgãos estaduais e federais.

Artigo 167.º - O projeto deverá conter:

- I. planta de localização do loteamento em escala 1:5.000 (hum para cinco mil);
- II. indicação do sistema viário local, dos espaços para recreação, usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- III. subdivisão das quadras em lotes, com respectivas numeração, dimensão e áreas, inclusive o quadro geral de áreas citado no Artigo 167, inciso II;
- IV. indicação dos afastamentos e faixas de preservação exigidos, devidamente cotados;
- V. indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, como raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curva, bem como de outros elementos necessários à sua perfeita definição;
- VI. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças nas escalas: de 1:1.000 (hum para mil) e 1:100 (hum para cem), respectivamente;
- VII. indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;
- VIII. projeto de rede de escoamento das águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos prejudiciais à saúde e da erosão, com plantas e perfis em escalas adequadas;
- IX. projeto do sistema de abastecimento de água potável, indicando a fonte, a vazão disponível do manancial, bem como comprovação da qualidade d'água com plantas e perfis em escalas adequadas, quando for o caso, ou projeto de integração à rede existente, em conformidade com as exigências da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, como determina a Lei Estadual de Licenciamento Ambiental, Lei 11516/97;
- X. projeto do sistema de esgotamento sanitário, detalhando a coleta, o tratamento e disposição final do efluente que atenda o índice mínimo de redução de 90% (noventa por cento) de coliformes fecais, em plantas e perfis, em escalas adequadas, em conformidade com as exigências da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, como determina a Lei Estadual de Licenciamento Ambiental, Lei 11516/97;
- XI. projeto de iluminação pública;
- XII. projeto de arborização das vias de circulação;
- XIII. indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- XIV. memorial descritivo ou justificado do projeto, contendo a relação definida de quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como cronograma de execução das obras ao encargo do loteador, descritas nos incisos VIII a XIII;
- XV. memória de cálculo dos dimensionamentos dos projetos constantes nos incisos VIII, IX, X, XI, XII.

Parágrafo Único - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial, ou na inexistência desta, uma referência física, irremovível ou de difícil remoção e alteração altimétrica.

Artigo 168.º - Em atendimento ao Artigo 13 da Lei Federal N.º 6766/79, inciso I, e de conformidade com o Artigo 3 da Lei Estadual N.º 9960/86, os projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos na orla marítima deverão ter a anuência da Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, antes da aprovação final pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único: Também cabe ao Estado o exame e a anuência para aprovação, pelo Município, de projetos de loteamentos e desmembramentos, quando a área em questão for superior a 10.000 m².

Seção IV - Dos Projetos de Desmembramento e de Remembramento

Artigo 169.º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas previstas para o loteamento na presente Lei.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Parágrafo Único: Quando a área a ser desmembrada for superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), deverá ser o projeto submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Artigo 170.º - O pedido de licença para desmembramento será feito através de requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- I- título de propriedade, transcrito no Registro de Imóveis, das áreas a desmembrar;
- II- projeto na escala 1:1.000 (hum para mil), em 03 (três) vias, contendo:
 - a) indicação precisa das divisas do imóvel;
 - b) localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo;
 - c) indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
 - d) indicação do tipo de uso predominante no local;
 - e) indicação da divisão de lotes pretendida na área.
- III- certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e seu proprietário.

Artigo 171.º - Quando a área a desmembrar for igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), o desmembrador no ato da aprovação do desmembramento, será obrigado a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, área destinada a equipamentos públicos de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total desmembrada, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

§ 1º - Excluem-se, do disposto no caput deste Artigo, os desmembramentos frutos de inventário ou partilha por decisão judicial.

§ 2º - Excluem-se, do disposto no caput deste Artigo, os desmembramentos realizados nas Zonas Hoteleiras – ZH, e nos Setores Especiais de Esportes, Lazer e Turismo – SELET.

§ 3º - Aplica-se, no que couber, com relação à escolha da área a ser doada, o disposto no Parágrafo 2.º do Artigo 150 desta Lei.

Artigo 172.º - Os lotes resultantes de desmembramento devem ter frente para logradouros já existentes.

Parágrafo Único: Excluem-se, do disposto no caput deste Artigo, os desmembramentos realizados nas Zonas Hoteleiras – ZH, e nos Setores Especiais de Esportes, Lazer e Turismo – SELET, os quais devem apresentar projetos específicos de interligação direta, preferencialmente perpendicular, das suas áreas à Via Litorânea de Carneiros ou à Via Contorno de Tamandaré.

Artigo 173.º - Os projetos de parcelamento de áreas localizadas nas Zonas Hoteleiras – ZH, deverão prever e garantir, na área costeira, uma faixa de acesso público às praias, de modo que, pelo menos, a cada 500 (quinhentos) metros de praia, se tenha um faixa de acesso à costa, para pedestres e ciclistas, com largura mínima de 3 (três) metros, vedada a sua utilização por veículos automotores.

Artigo 174.º - Os projetos de remembramento, obedecido o disposto nesta Lei, deverão conter:

- I. plantas em 3 (três) vias;
- II. memorial descritivo e justificado em 3 (três) vias;
- III. certidão negativa de tributos, taxas e multas municipais e de ônus reais relativos ao imóvel e ao proprietário e título de propriedade do imóvel.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Seção V - Da Aprovação dos Projetos de Parcelamento e de sua Execução

Artigo 175.º - Recebido o projeto de parcelamento, a Prefeitura Municipal de Tamandaré procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, observando o cumprimento das disposições legais, inclusive ao exame da licença da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, e da anuência prévia da Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, quando for o caso.

Parágrafo Único: A Prefeitura Municipal poderá recusar as áreas a que tem direito e escolher outras, bem como exigir modificações no sistema viário do parcelamento, quando for o caso.

Artigo 176.º - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de entrega do projeto definitivo à Prefeitura Municipal, para emitir parecer sobre o projeto, devendo consultar, quando necessário, os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos, e o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, desde que conste do projeto todos os elementos legalmente exigíveis, atendidas as diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - No caso em que o projeto de loteamento entre em exigência por parte da Prefeitura Municipal, será suspensa a contagem dos 90 (noventa) dias de que trata o caput deste Artigo.

§ 2º - A partir da reapresentação do projeto, atendidas todas as exigências, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para emitir parecer conclusivo sobre o projeto, procedendo aos atos necessários à emissão posterior do Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços.

§ 3º - Haverá interrupção do prazo de que trata este Artigo nos casos em que se fizer necessária a consulta ou anuência prévia de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento do solo.

Artigo 177.º - Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o loteador assinará Termo de Compromisso, devidamente registrado em Cartório, no qual se obrigará às condições a seguir especificadas, ficando clara a pena de pagar o valor equivalente ao custo das obras a serem implantadas, caso essas condições não se satisfaçam, nos termos em que dispõe o Artigo 185 desta Lei:

- I- iniciar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e executar à própria custa, no período máximo de 02 (dois) anos, as seguintes obras:
 - a) terraplenagem, sistema de circulação, de marcação das quadras e lotes, arruamentos, meio-fio e pavimentação das vias;
 - b) sistema de abastecimento de água;
 - c) sistema de drenagem de águas pluviais;
 - d) sistema de esgotamento sanitário;
 - e) sistema de energia elétrica e iluminação pública;
 - f) arborização das vias e praças.
- II- facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços;
- III- transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município, mediante escritura pública, as áreas previstas nesta Lei.

§ 1º - Serão proibidas construções nos lotes antes da execução e conclusão das obras previstas no inciso I deste Artigo.

§ 2º - No caso de projeto de parcelamento, a ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

- a) definição de cada etapa do projeto de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;
- b) definição do prazo total da execução de todo o projeto e das áreas e dos prazos correspondentes a cada etapa;
- c) estabelecimento de condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- d) indicação das áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

§ 3º - A aprovação do projeto de loteamento é válida pelo período de 02 (dois) anos, a partir da data de aprovação, observadas as demais disposições desta Lei.

Artigo 178.º - O loteador poderá requerer a modificação total ou parcial do projeto aprovado, desde que:

- I. sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;
- II. seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, quando for o caso.

Artigo 179.º - Ao fim do período a que se refere o Artigo 178, inciso I, no caso de não comprovação do início das obras, novo projeto de loteamento somente poderá ser aprovado se obedecer à legislação vigente no momento de sua apresentação.

Artigo 180.º - O projeto poderá ser reavaliado, por uma só vez, ao fim do período previsto no Artigo 178, inciso I, pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, se assim convier ao interesse público, desde que, comprovadamente tenham sido executados, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das obras do cronograma físico constante do projeto.

~~Artigo 181.º - Os espaços livres de uso comum, vias e praças, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter a sua destinação alterada pelo loteador ou pelo Poder Público.~~

Artigo 181.º - Os espaços livres de uso comum, vias e praças, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo somente poderão ter a sua destinação alterada pelo poder público e com a aprovação da Câmara Municipal. **Art. Alterado pela lei 279/2009 de 26 de Novembro de 2009.**

Artigo 182.º - Qualquer alteração, modificação ou cancelamento parcial ou total do loteamento ou desmembramento registrado, dependerá de acordo entre loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela modificação, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto registrado.

Artigo 183.º - Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação, nos termos da legislação federal.

Parágrafo Único - Somente após a efetivação no Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes, observado o disposto no Artigo 178, inciso I.

Artigo 184.º - No ato do registro do projeto de parcelamento aprovado, o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública de um Termo de Caução, uma área indicada por esta, livre de ônus reais e correspondente a 30% (trinta por cento) dos lotes comercializáveis, como garantia da execução, em 2 (dois) anos, das obras previstas no Artigo 178, inciso I.

Parágrafo Único - Se a área caucionada for insuficiente para que, com o produto de sua alienação, se pague as obras executadas pela Prefeitura Municipal e não se verificar o



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

pagamento voluntário da diferença em prazo fixado por esta, proceder-se-á a cobrança judicial na forma da lei.

Artigo 185.º - A execução das obras mencionadas no Artigo 178, inciso I, obedecerá ao seguinte:

- I. as obras de infra-estrutura subterrânea só poderão ser concluídas após a comprovação da execução, conforme as especificações definidas no projeto aprovado;
- II. o loteador deverá notificar à Prefeitura Municipal a conclusão dessas obras e solicitar vistoria parcial antes do fechamento das valas onde estas se localizam;
- III. a vistoria parcial pela Prefeitura Municipal deverá ser feita no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, após o protocolo da notificação;
- IV. caso o loteador não notifique a Prefeitura Municipal para a realização da vistoria parcial, ficará sujeito a reabrir as valas a qualquer momento e a ter a obra embargada;
- V. a arborização dos logradouros deverá apresentar um espaçamento entre as árvores de, no máximo, 20 (vinte) metros, e, no mínimo, de 10 (dez) metros.

Artigo 186.º - As ligações entre a rede municipal de abastecimento de água potável e a construída em loteamento, quando necessárias, são de responsabilidade da Prefeitura Municipal.

Artigo 187.º - O pagamento das taxas e emolumentos relacionados à implantação do loteamento deverá ocorrer 30 (trinta) dias após a data de aprovação do respectivo projeto.

Artigo 188.º - Pagos os emolumentos devidos e assinados o Termo de Compromisso, citado no Artigo 178, e o Termo de Caução, mencionado no Artigo 185, a Prefeitura Municipal expedirá o Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços.

Parágrafo Único: O Alvará de Aprovação estabelecerá as zonas e categorias de uso, assim como os parâmetros urbanísticos aplicáveis à área parcelada, em conformidade com o Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos e com o Anexo V – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos, desta Lei.

Artigo 189.º - Os projetos de parcelamento que, na data da publicação desta Lei, ainda não tiverem 50% (cinquenta por cento) de suas obras concluídas, esgotado o prazo de licença, deverão se adequar às exigências desta Lei.

Parágrafo Único - Nesses casos, nova licença deverá ser expedida.

Artigo 190.º - Tendo o loteador cumprido todos os prazos e executado todos os serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, por solicitação do loteador, e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição do Termo de Verificação e Aceite das Obras do Projeto.

§ 1º - O requerimento do interessado deve ser acompanhado de uma planta final do loteamento, em poliéster copiativo, na escala de 1:1.000 (hum para mil), a qual será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

§ 2º - A Prefeitura Municipal somente expedirá alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas, através do respectivo Termo.

Seção VI - Dos Parcelamentos Ilegais

Artigo 191.º - Parcelamentos ilegais são aqueles que não cumprem os procedimentos

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

necessários para aprovação do projeto de parcelamento, quais sejam: anuência prévia da Fundação do Desenvolvimento Municipal – FIDEM, licença da Companhia Pernambucana do Meio Ambiente – CPRH, aprovação da Prefeitura Municipal e registro no Cartório de Imóveis.

Artigo 192.º - É proibido vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Artigo 193.º - Constatado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado, ou regularmente executado ou aprovado pela Prefeitura Municipal, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste Artigo, o adquirente efetuará depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo ordem prevista no Artigo 666 do Código de Processo Civil, inciso I, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá da prévia autorização judicial.

§ 2º - A Prefeitura Municipal ou o Ministério Público poderá efetuar a notificação ao loteador prevista no caput deste Artigo.

Artigo 194.º - Depois de lavrado em auto de infração, serão expedidos, quando couberem, editais de embargo ou de interdição, podendo ser solicitado o auxílio da força pública, quando necessário, para fazê-los respeitar.

Artigo 195.º - Caberá o embargo sempre que, sem alvará regularmente expedido e registrado, estiver sendo feita qualquer obra ou quando se constatar o funcionamento de qualquer exploração ou equipamentos referentes ao parcelamento que depender de licença.

Parágrafo Único: Também são passíveis de embargo, as obras licenciadas, cuja execução não estiver de acordo com o projeto aprovado ou com quaisquer das prescrições do Alvará.

Artigo 196.º - Desatendida a notificação pelo loteador, o Município deverá promover a regularização urbanística e registrária dos parcelamentos, fazendo garantir sua função social, prioritariamente naqueles ocupados pela população de baixa renda.

§ 1º - O Município deverá elaborar ou reformular o projeto de parcelamento necessário para o registro deste no Registro de Imóveis competente, adequado às normas administrativas, para viabilizar a aprovação desses projetos de parcelamento e a emissão das respectivas certidões.

§ 2º - O Município revalidará os projetos apresentados pelo loteador, ou desmembrador, que não foram submetidos ao registro dentro do prazo estabelecido pela Lei, caso tenha havido a efetiva implantação do parcelamento de acordo com o projeto.

§ 3º - O Município realizará as obras de urbanização necessárias para a regularização do parcelamento.

§ 4º - O Município, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento promoverá, por via judicial, as medidas cautelares ou outras cabíveis quando se verificar a insuficiência ou perda das garantias oferecidas pelo parcelador.

§ 5º - O Município promoverá ações conjuntas com órgãos e entidades do Estado da

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

União, cuja atuação seja necessária para a regularização dos loteamentos, especialmente no que se refere à defesa dos interesses dos adquirentes de lotes.

§ 6º - As importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas pelo levantamento das prestações depositadas, no que faltar, serão exigidas do loteador ou desmembrador, transformando-se estas em Dívidas Ativa e aplicando-se o disposto no parágrafo 8º deste Artigo.

§ 7º - Fica vedada a tramitação de quaisquer processos administrativos em nome do loteador, desmembrador ou proprietário da gleba, enquanto não cumprir com as disposições legais desta Lei.

§ 8º - Se o loteador ou desmembrador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica deste grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causado aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Artigo 197.º - Em decorrência da transgressão da presente Lei, será lavrado auto de infração pelo funcionário que a houver constatado, independente de testemunhas.

Artigo 198.º - As áreas de loteamento irregulares ou clandestinos poderão ser declaradas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, conforme o disposto nesta Lei, não desobrigando o loteador e proprietário das penalidades cabíveis.

Seção VII - Dos Condomínios

Artigo 199.º - Entende-se por condomínio, para fins urbanos, as edificações ou conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações da Lei Federal N.º 4591/64, a qual trata dos condomínios e das incorporações.

Parágrafo Único: A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns.

Artigo 200.º - Será permitida a implantação de condomínios horizontais destinados ao uso residencial unifamiliar nas áreas urbanas do Município.

§ 1º - O condomínio é entendido aqui como o parcelamento destinado a abrigar um conjunto de edificações em um ou mais lotes, de forma isolada entre si, abrigando unidades autônomas de uso unifamiliar, com espaços de uso comum caracterizados como bens do condomínio.

§ 2º - As edificações multifamiliares, agrupadas horizontal ou verticalmente, compreendendo uma única unidade construída, não serão entendidas como condomínios, para fins urbanos, e para efeitos desta seção.

Artigo 201.º - Conforme a legislação federal, não será permitida a construção de condomínios onde for proibido o parcelamento do solo.

Artigo 202.º - Aplica-se, no que couber aos condomínios, o disposto na presente Lei, inclusive o que diz respeito aos padrões de urbanização.

Artigo 203.º - A instituição de condomínios, para fins urbanos, por unidades autônomas, na forma do Artigo 8 da Lei Federal N.º 4.591/64, obedecerá aos seguintes requisitos:

- I. o condomínio não pode obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;
- II. o condomínio não pode impedir o acesso público a bens de domínio da

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

União, do Estado ou do Município.

- III. o acesso do sistema viário do condomínio ao sistema viário público deverá ser feito através de um único ponto;
- IV. as vias de circulação de veículos no condomínio não deverão ter largura inferior a 12,0 m (doze metros);
- V. o leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros, sendo de 7 (sete) metros a largura mínima da faixa de rolamento;
- VI. todas as unidades autônomas que formam o condomínio deverão ter frente para as vias internas do conjunto;
- VII. serão admitidas vias de pedestre com largura inferior a 12,0 m (doze metros), sendo que não podem elas constituírem-se no único acesso às unidades autônomas do condomínio;
- VIII. deverá ser destinada ao Município área de lazer com, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
- IX. as áreas transferidas ao Município devem se localizar fora dos limites da área condominial;
- X. as edificações serão reguladas de acordo com o Código de Obras.

Artigo 204.º - Os parâmetros urbanísticos adotados para os condomínios serão aqueles apresentados no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo V – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos, desta Lei, variando conforme as zonas nas quais os condomínios serão permitidos.

Parágrafo Único: Em todos os condomínios, será exigido o afastamento mínimo de 5 m entre as unidades isoladas que o compõem.

Artigo 205.º - Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá submeter sua proposta para a consulta prévia à Prefeitura Municipal que emitirá parecer a respeito, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - A consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel ou procurador legalmente constituído mediante requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. prova de domínio sobre o terreno;
- II. planta planialtimétrica do imóvel contando:
 - a) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;
 - b) curva de nível de 01 (hum) metro em 01 (hum) metro à 10 (dez) em 10 (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarrados ao um sistema de coordenadas, referidos ao sistema cartográfico local, ou na inexistência deste, amarrando a referências físicas irremovíveis e de fácil identificação;
 - c) identificação dos bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existentes no terreno e seus tipos de vegetação;
 - d) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade públicas existentes no local;
 - e) indicação do Norte Verdadeiro e do Norte Magnético;
 - f) indicação da área total e dimensões dos lados dos polígonos.

Artigo 206.º - O encaminhamento de projetos de condomínio está condicionado à viabilidade do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário da área do projeto, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Artigo 207.º - Após o recebimento dos documentos mencionados no Artigo 206, Parágrafo Único, a Prefeitura Municipal fará vistoria no terreno e consultará, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando for necessário.

Artigo 208.º - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir data

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

de entrega do projeto definitivo para, quando necessário, consultar os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos e pronunciar-se sobre a aprovação do projeto, aplicando-se para os projetos condominiais as mesmas condições e atenuantes previstas para os projetos de parcelamento em termos de prazos constantes nesta Lei.

Artigo 209.º - Nas glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretende a instituição de condomínios por unidades autônomas, os sistemas de abastecimento da água, de coleta e tratamento de esgoto, de drenagem de vias pluviais, da coleta de lixo e da energia elétrica serão implantados e mantidos pelo condomínio.

TÍTULO VI DAS PENALIDADES

Artigo 210.º - As infrações a esta Lei serão punidas com multa, com base na Unidade Fiscal – UF, do Município, estabelecida pelo Executivo Municipal, especialmente quando:

- I. verificando-se excesso de área líquida edificada, discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular:
 - a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UF por m²;
 - b) de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 200 (duzentos) UF por m²;
 - c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentos) UF por m².
- II. quando não respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 100 (cem) UF para cada 10cm (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório;
- III. quando se constatar a existência de edificação construída com o Alvará de Construção vencido e cujo uso esteja não conforme o disposto nesta Lei, multa de 100 (cem) UF, renovável a cada 30 (trinta) dias, a partir da caducidade do Alvará;

Parágrafo Único: A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do Arquiteto, Engenheiro ou Construtor, os quais ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (hum) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Artigo 211.º - Por infração às disposições constantes na legislação federal, serão aplicadas as penalidades ali previstas, especialmente nos casos em que constituir crime contra a Administração Pública, tal como ocorre ao se:

- I. dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;
- II. dar início, de qualquer modo ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
- III. fazer, ou veicular proposta, contrato, prospecto, ou comunicação ao público ou interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbano, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Artigo 212.º - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no Artigo anterior desta Lei, incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário ou loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Artigo 213.º - Constitui crime registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

promessa de cessão de direitos ou efetuar registros de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado, sendo o(s) responsável(is) passível(eis) de pena de hum a dois anos de reclusão e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Artigo 214.º - Os infratores das disposições desta Lei, ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta Lei ou em leis específicas:

- I. advertência com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;
- II. multa, pelo simples cometimento de infração no valor de 100 (cem) UF para cada infração;
- III. multa diária de 100 (cem) UF por infração cometida, a partir do término do prazo de regularização da situação;
- IV. embargo da obra, sem prejuízo das multas simples e diária;
- V. auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

§ 1º - Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples, terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

§ 2º - As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado, são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsável(is) pela obra.

Artigo 215.º - O loteador, vendedor, ou corretor é obrigado a colocar o número de inscrição de aprovação do loteamento em anúncios e publicações de propaganda, documentos e papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei.

Parágrafo Único: A omissão desta obrigação ou falsa indicação sobre a característica do loteamento, sujeita o infrator às penalidades administrativas e criminais cabíveis.

Artigo 216.º - O Poder Executivo complementar a regulamentação da matéria deste Título, através de Decreto, à medida que uma regulamentação complementar se fizer necessária.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 217.º - Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos, salvo observação em contrário.

Parágrafo Único: Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em dia que não houver expediente.

Artigo 218.º - O Poder Executivo expedirá os atos regulamentares que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Artigo 219.º - O Poder Executivo Municipal deverá providenciar, no prazo de 8 (oito) meses após a aprovação desta Lei, a confecção de uma listagem completa com os nomes de todos os logradouros das Áreas Urbanas do Município, identificando o enquadramento dos logradouros e de seus imóveis no zoneamento estabelecido nesta Lei, para fins de atualização e adequação do Cadastro Técnico Municipal.

Artigo 220.º - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Tamandaré, 27 de Dezembro de 2002.



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

PAULO GUIMARÃES DOS SANTOS
Prefeito

ANEXOS

Anexo I – Mapa 1 – Planta do Município de Tamandaré

Anexo II – Planta 1 – Hierarquização do Sistema Viário Urbano da
Sede Municipal de Tamandaré

Anexo III – Planta 2 – Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano
da Sede Municipal de Tamandaré

Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos

Anexo V – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

Anexo VI – Glossário e Interpretação Gráfica



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos

Quadro 1 – Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1 – da Sede Municipal
(aplicável às Zonas de Expansão Urbana – ZEU, da Sede Municipal)

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	4	1,0	40%	20%	5	3	3	1/150
- Condomínios	2	0,8	40%	20%	10	3	3	1/100
Residencial multifamiliar	4	1,2	40%	20%	5	3	3	1/100
Econômico de pequeno porte	4	1,0	50%	15%	5	3	3	1/150
Econômico de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	4	1,0	50%	15%	5	3	3	1/150
- Industrial de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	4	1,6	40%	15%	5	3	3	1/80
Institucional	4	1,0	50%	15%	5	3	3	1/150
Institucional de maior impacto	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS: Os projetos de construção e reforma localizados no raio de 100 m das Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC deverão ser previamente aprovados pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

O uso econômico e industrial de pequeno porte envolve áreas construídas de até 150 m².

Nos condomínios, deve-se observar o afastamento mínimo de 5 m entre as unidades isoladas.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamarandé – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 2 – Zonas de Uso Misto 1 com Adensamento Restrito – ZUM1/AR – da Sede Municipal (aplicável às Zonas de Adensamento Restrito – ZAR, da Sede Municipal)

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	2	0,8	40%	30%	5	3	3	1/150
- Condomínios	2	0,8	40%	30%	10	3	3	1/100
Residencial multifamiliar	2	0,8	40%	30%	5	3	3	1/100
Econômico de pequeno porte	2	1,0	50%	25%	5	3	3	1/150
Econômico de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	2	1,0	50%	25%	5	3	3	1/150
- Industrial de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	4	1,6	40%	20%	5	3	3	1/80
Institucional	2	1,0	50%	25%	5	3	3	1/100
Institucional de maior impacto	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS: O uso econômico e industrial de pequeno porte envolve áreas construídas de até 150 m².

Nos condomínios, deve-se observar o afastamento mínimo de 5 m entre as unidades isoladas.

O descongelamento da ZAR depende do restabelecimento das condições adequadas de habitabilidade.

A aprovação do gabarito máximo e do CUT máximo para os hotéis depende da aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana, sem a qual o gabarito máximo desse uso fica limitado a 2 (dois) andares e o CUT fica limitada a 0,8.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamarandé – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / sccadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 3 – Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2 – da Sede Municipal

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	4	1,0	40%	20%	5	3	3	1/150
- Condomínios	2	0,8	40%	20%	10	3	3	1/100
Residencial multifamiliar	4	1,2	40%	20%	5	3	3	1/100
Econômico de pequeno porte	4	1,5	75%	10%	5	3	3	1/150
Econômico de médio porte	4	1,5	75%	10%	5	3	3	1/100
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	4	1,5	75%	10%	5	3	3	1/150
- Industrial de médio porte	4	1,5	75%	10%	5	3	3	1/100
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	4	1,6	40%	15%	5	3	3	1/80
Institucional	4	1,5	75%	10%	5	3	3	1/150
Institucional de maior impacto	4	1,5	75%	10%	5	3	3	1/80

OBS: Os projetos de construção e reforma localizados no raio de 100 m das Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC deverão ser previamente aprovados pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

O uso econômico e industrial de pequeno porte envolve áreas construídas de até 150 m².

O uso econômico e industrial de médio porte envolve áreas construídas de 150,1 m² até 450 m².

Nos condomínios, deve-se observar o afastamento mínimo de 5 m entre as unidades isoladas.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamarandé – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 4 – Zonas de Uso Misto 2 com Adensamento Restrito – ZUM2/AR – da Sede Municipal

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	2	0,8	40%	20%	5	3	3	1/150
- Condomínios	2	0,8	40%	20%	10	3	3	1/100
Residencial multifamiliar	2	0,8	40%	20%	5	3	3	1/100
Econômico de pequeno porte	2	1,5	75%	15%	5	3	3	1/100
Econômico de médio porte	2	1,5	75%	15%	5	3	3	1/80
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	2	1,5	75%	15%	5	3	3	1/100
- Industrial de médio porte	2	1,5	75%	15%	5	3	3	1/80
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	4	1,6	40%	15%	5	3	3	1/80
Institucional	2	1,5	75%	15%	5	3	3	1/100
Institucional de maior impacto	2	1,5	75%	15%	5	3	3	1/80

OBS: Os projetos de construção e reforma localizados no raio de 100 m das Áreas Especiais de Interesse de Preservação do Patrimônio Cultural – AEIPC deverão ser previamente aprovados pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

O uso econômico e industrial de pequeno porte envolve áreas construídas de até 150 m².

O uso econômico e industrial de médio porte envolve áreas construídas de 150,1 m² até 450 m².

Nos condomínios, deve-se observar o afastamento mínimo de 5 m entre as unidades isoladas.

A aprovação do gabarito máximo e do CUT máximo para os hotéis depende da aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana, sem a qual o gabarito máximo desse uso fica limitado a 2 (dois) andares e o CUT fica limitada a 0,8.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamarandá – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / sccadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 5 – Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3 – da Sede Municipal

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	4	0,8	30%	20%	-	-	2	1/100
- Condomínios	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial multifamiliar	4	0,8	30%	20%	-	-	2	1/100
Econômico de pequeno porte	4	1,0	50%	10%	-	-	2	1/150
Econômico de médio porte	4	1,0	50%	10%	-	-	2	1/100
Econômico de grande porte	4	1,0	50%	10%	-	-	2	1/100
- Industrial de pequeno porte	4	1,0	50%	10%	-	-	2	1/150
- Industrial de médio porte	4	1,0	50%	10%	-	-	2	1/100
- Industrial de grande porte	4	1,0	50%	10%	-	-	2	1/100
- Hoteleiro	4	0,8	30%	10%	-	-	2	1/80
Institucional	4	1,0	50%	10%	-	-	2	1/100
Institucional de maior impacto	4	1,0	50%	10%	-	-	2	1/80

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 6 – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – da Sede Municipal

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)		ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)	
					Frontal	Lateral		
Residencial unifamiliar	2	1,0	50%	20%	3	1,5	1,5	-
- Condomínios	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial multifamiliar	4	1,2	50%	20%	3	1,5	1,5	1/100
Econômico de pequeno porte	2	1,0	50%	15%	3	1,5	1,5	1/100
Econômico de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	2	1,0	50%	15%	3	1,5	1,5	1/100
- Industrial de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	-	-	-	-	-	-	-	-
Institucional	2	1,0	50%	15%	3	1,5	1,5	1/100
Institucional de maior impacto	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS: Na ZEIS, será admitida a implantação de conjuntos habitacionais, respeitados esses parâmetros urbanísticos e as condições de parcelamento do solo previstas na Lei.

O uso econômico, industrial e institucional de pequeno porte envolve áreas construídas de até 100 m².

Projetos que prevêem a utilização de áreas construídas superiores a 100 m² poderão, excepcionalmente, ser admitidos na ZEIS, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 7 – Zonas de Proteção Ambiental de Uso Controlado– ZPA/UC – da Sede Municipal

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	2	0,1	5%	80%	10	10	5	1/150
- Condomínios	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial multifamiliar	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de pequeno porte	2	0,1	5%	80%	10	10	5	1/100
Econômico de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	2	0,1	5%	80%	10	10	5	1/100
- Industrial de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	4	0,2	5%	60%	10	10	5	1/80
Institucional	-	-	-	-	-	-	-	-
Institucional de maior impacto	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS: Os assentamentos nas ZPA/UC devem ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Política Urbana.

O uso econômico e industrial de pequeno porte envolve áreas construídas de até 150 m².

Usos econômicos de médio e grande portes podem ser admitidos, se aprovados pelo Conselho Municipal de

Política Urbana, e adotarão os mesmos parâmetros do uso econômico de pequeno porte.

Os usos extrativistas previstos nesta Lei são permitidos nas ZPA/UC.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenct.com.br / secadm@onlifenct.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 8 – Zona Hoteleira – ZH – da Praia dos Carneiros

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	-	-	-	-	-	-	-	-
- Condomínios	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial multifamiliar	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de pequeno porte	2	0,32	20%	60%	75	10	5	1/80
Econômico de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	3	0,32	20%	60%	75	10	5	1/80
Institucional	2	0,32	20%	40%	75	10	5	1/100
Institucional de maior impacto	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS: Na ZH, o parcelamento das glebas deverá ser feito de modo a garantir que todos os terrenos tenham frente para as praias e/ou para o estuário do rio Formoso, respeitado o tamanho mínimo das glebas previsto nesta Lei.
 O uso econômico e industrial de pequeno porte envolve áreas construídas de até 150 m².
 Os projetos a serem implantados na ZH deverão ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Política Urbana.
 O afastamento frontal refere-se, no caso da ZH, à faixa de preservação da orla marítima.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
 CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
 E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 9 – Setores Especiais de Esporte, Lazer e Turismo – SELET – da Sede Municipal

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	2	0,32	20%	40%	15	10	5	1/150
- Condomínios	2	0,32	20%	40%	15	10	5	1/100
Residencial multifamiliar	2	0,32	20%	40%	15	10	5	1/100
Econômico de pequeno porte	2	0,32	20%	40%	15	10	5	1/150
Econômico de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	2	0,32	20%	40%	15	10	5	1/150
- Industrial de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	3	0,32	20%	40%	15	10	5	1/80
Institucional	2	0,32	20%	40%	15	10	5	1/100
Institucional de maior impacto	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS: Os SELET não comportam loteamentos, mas toleram usos residenciais unifamiliares e multifamiliares horizontais em parcelamentos feitos em consonância com esta Lei.

Os usos econômico, industrial e institucional de pequeno porte envolvem áreas construídas de até 150 m².

Os usos econômicos de médio e grande porte são permitidos apenas quando relacionados à indústria do turismo, aos clubes parques e equipamentos de lazer, aplicando-se a eles os mesmos parâmetros dos usos de pequeno porte.

Os projetos de uso institucional com área construída superior a 150 m² estão vetados.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenct.com.br / secadm@onlifenct.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 10 – Zonas Especial do Rio Mamocabas – ZERM – da Sede Municipal

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	2	0,6	30%	20%	10	5	5	1/150
- Condomínios	2	0,6	30%	20%	10	5	5	1/100
Residencial multifamiliar	2	0,6	30%	20%	10	5	5	1/100
Econômico de pequeno porte	2	0,6	30%	20%	10	5	5	1/150
Econômico de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	2	0,6	30%	20%	10	5	5	1/150
- Industrial de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	4	1,2	30%	20%	10	5	5	1/80
Institucional	2	0,6	30%	20%	10	5	5	1/100
Institucional de maior impacto	-	-	-	-	-	-	-	-

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamarandé – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
 CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenct.com.br / secadm@onlifenct.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Quadro 11 – Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU – de Saué

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO TO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	3	1,0	50%	20%	3	3	1,5	1/150
- Condomínios	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial multifamiliar	3	1,0	50%	20%	3	3	1,5	1/100
Econômico de pequeno porte	3	1,0	50%	15%	3	3	1,5	1/150
Econômico de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
Econômico de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de pequeno porte	3	1,0	50%	15%	3	3	1,5	1/150
- Industrial de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Industrial de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoteleiro	3	1,0	50%	15%	3	3	1,5	1/80
Institucional	3	1,0	50%	15%	3	3	1,5	1/100
Institucional de maior impacto	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS: O uso econômico e industrial de pequeno porte envolve áreas construídas de até 300 m².

Projetos que prevêem a utilização de áreas construídas superiores a 300 m² poderão, excepcionalmente, serem admitidos na ZDU, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

O uso industrial da área ocupada pela Usina Santo Inácio é respeitado.

Na ZDU, a área mínima de lote para novos loteamentos é de 250 m², com testada mínima de 10 (dez) metros.

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

Anexo V – Quadros Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

Quadro 1 – Quadro Síntese dos Parâmetros de Parcelamento e Assentamento para as Diversas Zonas e Usos da Sede Municipal de Tamandaré – exceto condomínios

(continua)

ZONAS	USOS	GA B	CU T	TO	TSN	AFASTAMENTOS (m)			LOTE/ GLEBA MÍNIMA (m ²)	TESTAD A MÍNIMA (m)	Estacionamento (vagas/m ²)
						Frente	Fundos	Lateral			
ZUM 1 (aplicável às ZEU)	Residencial unifamiliar		1,0								1/150
	Residencial multifamiliar		1,2	40%	20%						1/100
	Econômico de pequeno porte		1,0	40%	20%						1/150
	Industrial de pequeno porte	4	1,0	50%	15%	5	3	3	360	12	1/150
	Hoteleiro		1,0	40%	15%						1/80
	Institucional			1,0	50%	15%					
ZUM 1/AR (aplicável às ZAR)	Residencial unifamiliar		0,8	40%							1/150
	Residencial multifamiliar	2	0,8	40%	30%						1/100
	Econômico de pequeno porte	2	1,0	50%	30%						1/150
	Industrial de pequeno porte	4	1,0	50%	25%	5	3	3	600	15	1/150
	Hoteleiro		1,6	40%	25%						1/80
	Institucional	2	1,0	50%	20%						1/100

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

PREFEITURA DE TAMANDARÉ

ZONAS	USOS	GAB	CUT	TO	TSN	AFASTAMENTOS (m)	LOTE/ GLEBA MÍNIMA (m ²)	TESTAD A MÍNIMA (m)	Estacionamento (vagas/m ²)
ZUM 2	Residencial unifamiliar	4	1,0	40%	20%				1/150
	Residencial multifamiliar	4	1,2	40%	20%				1/100
	Econômico de pequeno porte	4	1,5	75%	10%				1/150
	Econômico de médio porte	4	1,5	75%	10%				1/100
	Industrial de pequeno porte	4	1,5	75%	10%	5	3	12	1/150
	Industrial de médio porte	4	1,6	40%	10%				1/100
	Hoteleiro	4	1,5	75%	10%				1/80
	Institucional	4	1,5	75%	10%				1/150
	Institucional de maior impacto	4	1,5	75%	10%				1/80
	ZUM 2/AR	Residencial unifamiliar	2	0,8	40%	20%			
Residencial multifamiliar		2	0,8	40%	20%				1/100
Econômico de pequeno porte		2	1,5	75%	15%				1/100
Econômico de médio porte		2	1,5	75%	15%				1/80
Industrial de pequeno porte		2	1,5	75%	15%	5	3	15	1/100
Industrial de médio porte		4	1,6	40%	15%				1/80
Hoteleiro		2	1,5	75%	15%				1/100
Institucional		2	1,5	75%	15%				1/80
Institucional de maior impacto		2	1,5	75%	15%				1/100

(conclusão)



PREFEITURA DE TAMANDARÉ

ZONAS	USOS	GA B	CU T	TO	TSN	AFASTAMENTOS (m)			LOTE/ GLEBA MÍNIMA (m ²)	TESTAD A MÍNIMA (m)	Estacionamento (vagas/m ²)
						Frente	Fundos	Lateral			
ZUM 3	Residencial unifamiliar	4	0,8	30%	20%						1/100
	Residencial multifamiliar	4	0,8	30%	20%						1/100
	Econômico de pequeno porte	4	1,0	50%	10%						1/150
	Econômico de médio porte	4	1,0	50%	10%						1/100
	Econômico de grande porte	4	1,0	50%	10%						1/100
	Industrial de pequeno porte	4	1,0	50%	10%	6	-	2	1.000	20	1/150
	Industrial de médio porte	4	1,0	50%	10%						1/100
	Industrial de grande porte	4	0,8	30%	10%						1/80
	Hoteleiro	4	1,0	50%	10%						1/100
	Institucional	4	1,0	50%	10%						1/80
ZEIS	Institucional de maior impacto										
	Residencial unifamiliar	2	1,0	20%	20%						1/100
	Residencial multifamiliar	4	1,2	20%	20%						1/100
	Econômico de pequeno porte	2	1,0	50%	15%	3	1,5	1,5	128	8	1/100
	Industrial de pequeno porte	2	1,0	15%	15%						1/100
ZPA/UC	Institucional	2	1,0	15%	15%						1/100
	Residencial unifamiliar	2	0,1	80%	80%						1/150
	Econômico de pequeno porte	2	0,1	80%	80%						1/100
	Industrial de pequeno porte	2	0,1	5%	80%	10	10	5	parcelamento mínimo de 2 há.	-	1/100
	Hoteleiro	4	0,2	60%	60%						1/80

(conclusão)

Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamandaré – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199

CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60

E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

(conclusão)

PREFEITURA DE TAMANDARÉ

ZONAS	USOS	GAB	CUT	TO	TSN	AFASTAMENTOS (m)			LOTE/ GLEBA MÍNIMA (m²)	TESTAD A MÍNIMA (m)	Estacionamento (vagas/m²)
ZH da Praia dos Carneiros	Econômico de pequeno porte	2			60%	75	10	5	parcelamento mínimo de 10 há.	-	1/80
	Hoteleiro	3	0,32	20%	60%						1/80
	Institucional	2		40%							1/100
SELET	Residencial unifamiliar										1/150
	Residencial multifamiliar										1/100
	Econômico de pequeno porte	2	0,32	20%	40%	15	10	5	parcelamento mínimo de 3 há.	-	1/150
	Industrial de pequeno porte										1/150
	Hoteleiro										1/80
Zona Especial do Rio Mamocabas - ZERM	Institucional										1/100
	Residencial unifamiliar	2	0,6								1/150
	Residencial multifamiliar	2	0,6								1/100
	Econômico de pequeno porte	2	0,6	30%	20%	10	5	5	2.000	25	1/150
	Industrial de pequeno porte	2	0,6								1/150
	Hoteleiro	3	0,9								1/80
Institucional	2	0,6								1/100	



PREFEITURA DE TAMARANDÉ

Quadro 2 – Quadro Síntese dos Parâmetros de Parcelamento e Assentamento em Condomínios nas Diversas Zonas e Setores das Áreas Urbanas de Tamarandé

ZONAS	GAB	CUT	TO	TSN	AFASTAMENTOS (m)				ÁREA DO TERRENO (m²)		TESTADA DO TERRENO (m)		Estacionamento (vagas/m²)
					Frente	Fundo	Laterais	Interiores	MÍNIMA	MÁXIMA	MÍNIMA	MÁXIMA	
ZUM 1 (aplicável às ZEUs)	2	0,8	40%	20%	10	3	3	5	1.200	X - X - X	20	X - X - X	1/100
ZUM 1/AR (aplicável às AZHs)	2	0,8	40%	30%	10	3	3	5	3.000	X - X - X	25	X - X - X	1/100
ZUM 2	2	0,8	40%	20%	10	3	3	5	2.000	X - X - X	25	X - X - X	1/100
ZUM 2/AR	2	0,8	40%	20%	10	3	3	5	2.000	X - X - X	25	X - X - X	1/100
SELET	2	0,32	20%	40%	15	10	5	5	3.000	X - X - X	25	X - X - X	1/100
ZERM	2	0,6	30%	20%	10	5	5	5	2.000	X - X - X	25	X - X - X	1/100

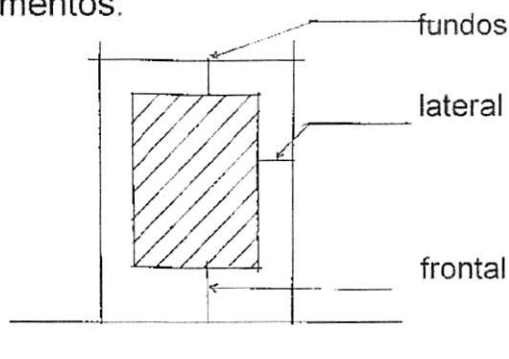
Av. José Bezerra Sobrinho, S/N – Centro – Tamarandé – PE – Fone: 36761155 – Fax: 36761199
 CEP: 55.578-000 C.N.P.J.: 01.596.018/0001-60
 E-mail: gabinete@onlifenet.com.br / secadm@onlifenet.com.br

Anexo VI – Glossário e Interpretação Gráfica

- Afastamento – Menor distância entre a edificação e qualquer das divisas do lote em que se situa, podendo ser frontal, lateral e de fundos.
- Alinhamento – Linha divisória entre qualquer terreno e a via ou logradouro públicos.



Afastamentos:



- Alvará – Documento expedido pela Prefeitura Municipal, autorizando a execução de obras.
- Binário – Aplicado ao sistema viário urbano, ocorre quando pelo menos duas vias, em geral paralelas, são utilizadas para permitir o acesso em ambas as direções, com uma via permitindo o

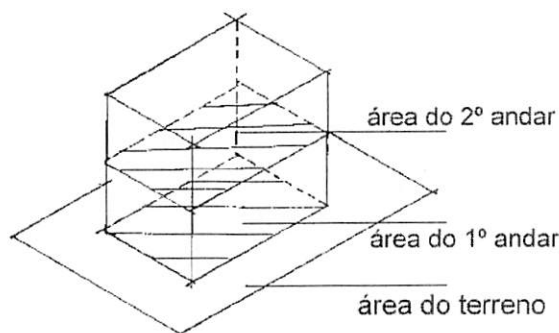
PREFEITURA DE TAMANDARÉ

trânsito numa direção e a outra permitindo o trânsito na direção oposta, configurando uma solução complementar para o trânsito urbano, especialmente quando as vias existentes possuem caixas menores do que as efetivamente necessárias.

- Coeficiente de Utilização do Terreno – Informa o total máximo de área construída permitido para o terreno, em função da sua área, descontadas as áreas cobertas destinadas a estacionamento e garagem, circulação vertical (elevadores, escadas e patamares de acesso), casa de máquina, subestação, caixa d'água e área dos pilotis.

$$CUT = \frac{\sum C_1 + \dots + C_n}{A}$$

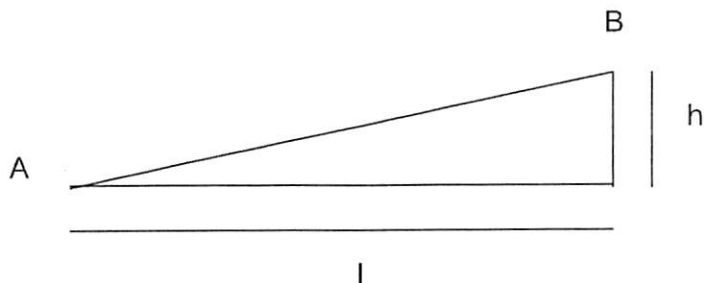
onde: CUT = Coeficiente de Utilização do Terreno
 A = área do terreno
 C_i = área construída no andar i (que varia de 1 a n)
 n = gabarito ou número de andares máximo permitido



- Declividade – Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e a sua distância horizontal, representada pela fórmula:

$$D = h/l \times 100$$

onde, D = declividade da rampa AB (na figura), em %
 h = diferença de altura de dois pontos A e B;
 l = distância horizontal entre os pontos A e B



- Ecossistema – Comunidade total de organismos, junto com o ambiente físico e químico no qual vivem.
- Edificação Residencial Multifamiliar ou Coletiva – Aquela que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontal ou verticalmente e construída em um lote ou conjunto de lotes.
- Edificação Residencial Unifamiliar ou Isolada – Aquela destinada à habitação permanente, correspondente a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes.
- Embargo – Ato administrativo municipal que determina a paralisação da obra.
- Estudo de Impacto Ambiental (EIA) – Trata-se da execução, por equipe multidisciplinar, dos estudos destinados a analisar as consequências da implantação de um projeto no meio ambiente, por meio de técnicas de previsão dos impactos ambientais, considerando tanto o meio ambiente natural, quanto o urbano.

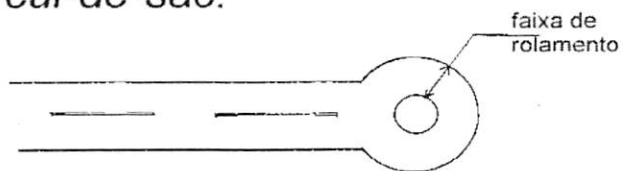
Índices ou Parâmetros Urbanísticos – Relações de proporção e tamanho referentes aos espaços urbanos públicos e privados.

Infra-Estrutura Urbana – Compõe-se dos sistemas de abastecimento d'água potável, de esgotamento sanitário, de drenagem das águas pluviais, de coleta e tratamento dos resíduos sólidos, de energia elétrica e iluminação pública, de sistema de comunicação, de circulação, etc.

Manguezal – São ecossistemas litorâneos, que ocorrem em terrenos baixos sujeitos à ação da maré e localizados em áreas relativamente abrigadas como baía, estuários e lagunas. São normalmente constituídos de vasas lodosas recentes, às quais se associa tipo particular de flora e fauna.

Praça de Retorno (*cul-de-sac*) – Áreas localizadas no final das vias de impasse destinadas ao retorno e manobra de veículos, dotadas de raio mínimo que permite a manobra ou retorno.

cul-de-sac:



Rampa máxima – Declividade máxima em vias ou em trechos com declive para circulação de veículos, pedestres, etc...

Regularização Fundiária – Meio através do qual os ocupantes ou moradores do loteamento adquirem a titulação definitiva dos seus lotes.

Regularização Jurídica e Urbanística – Projeto, seguido de obras, visando dotar determinada área de infra-estrutura básica, definindo arruamentos e parcelamentos, instalando equipamentos públicos, etc...

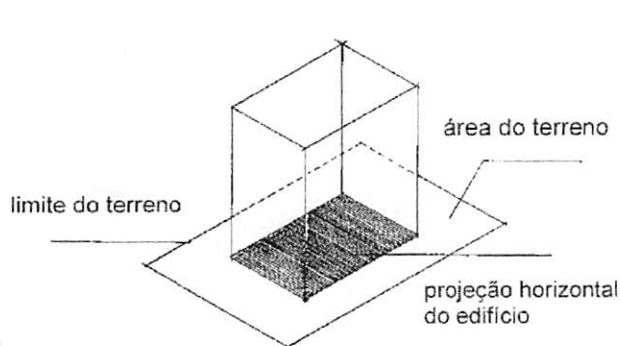
Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) – Relatório que sintetiza os resultados do EIA e prediz o nível de impacto ambiental de intervenções tais como obras ou projetos industriais.

Resíduos Sólidos – Produtos rejeitados provenientes das atividades humanas como lixo, esgoto, sobras, etc. Merecem tratamento diferenciado, dentro de um sistema de coleta e tratamento, os resíduos tóxicos ou com potencial tóxico, como aqueles originários em hospitais e postos de saúde.

Taxa de Ocupação – Informa o percentual do terreno que poderá ser coberto pela projeção da edificação no terreno.

$$TO = \frac{C}{A} \times 100$$

onde: TO = Taxa de Ocupação
A = área do terreno
C = área da projeção horizontal da edificação



Taxa de Solo Natural – Informa o percentual do terreno que deve ser mantido com vegetação natural, permitindo a permeabilidade do solo.

Vias de Impasse – Vias de circulação de veículos, sem saída e sem cruzamentos com outras vias.

Zona – Parcela definida do território municipal que, por suas características naturais, sociais, econômicas, culturais e por seu processo de desenvolvimento, possuem parâmetros urbanísticos específicos para a utilização e ocupação de seu solo.