

MACROZONA URBANA – MZU

ZONA	Usos	LM (m²)	TM (m)	C.A.		TSN (%)	TO (%)	G.A (Partes)	Afastamento Mínimo			
				Bás	Máx				A.F. (m)	A.L. (m)	A.Fu. (m)	
ZU 1 Zona Urbana 1	Residencial Isolado	250,00	10,00	0,6	1,0	40	50	03	5,00 (2)	1,50 (4)	1,50	
	Residencial Popular Isolado (1)	125,00	6,50	0,6	0,6	30	60	02	3,00 (3)	Nulo (5)	1,50	
	Residencial em Conjunto (Tipo 1) (6)	2.000,00	25,00	(6)						10,00	5,00	5,00
	Não Residencial	250,00	10,00	0,6	1,0	20	60	03	5,00 (10)	1,50 (11)	1,50	
	Misto	250,00	10,00	0,6	1,0	30	60	03	5,00 (10)	1,50 (11)	1,50	
ZU 2 Zona Urbana 2	Residencial Isolado	360,00	12,00	0,4	1,0	40	50	03	5,00 (2)	1,50 (4)	1,50	
	Residencial Popular Isolado (1)	125,00	6,50	0,6	0,6	30	60	02	3,00 (3)	Nulo (5)	1,50	
	Residencial em Conjunto (Tipo 2) (7)	4.000,00	25,00	(7)						10,00	5,00	5,00
	Não Residencial	360,00	12,00	0,4	1,0	25	65	03	5,00 (10)	1,50 (11)	1,50	
	Misto	360,00	12,00	0,4	1,0	25	65	03	5,00 (10)	1,50 (11)	1,50	
ZU 3 Zona Urbana 3	Residencial Isolado	1.200,00	30,00	0,15	0,4	60	25	03	5,00	3,00	3,00	
	Residencial em Conjunto (Tipo 3) (8)	10.000,00	50,00	(8)						10,00	10,00	10,00
	Não Residencial	1.000,00	25,00	0,15	0,4	40	50	03	5,00	3,00	3,00	
	Misto	1.200,00	30,00	0,15	0,4	40	50	03	5,00	3,00	3,00	
ZEBIS Zona Especial de Interesse Social	Plano Urbanístico											
ZEUUA Zona Especial de Equilíbrio Urbano-Ambiental	(9)											
MPC Microzona de Proteção Cultural	<p>a. Adotar os Parâmetros Urbanísticos da ZONA em que esta Microzona esteja inserida;</p> <p>b. Quando existir, num raio de 50,00m (cinquenta metros), edificação tombada ou inventariada nos níveis municipal, estadual ou federal, o empreendimento será objeto de análise especial, estando sua aprovação condicionada a um parecer de anuência do órgão responsável pelo referido tombamento;</p> <p>c. Os usos que demandem grande fluxo de veículos deverão destinar área de estacionamento, carga e descarga e manobra, interna ao lote, sendo que nos lotes onde não for possível prever esta área, apresentar solução especial.</p>											

MIRA Microzona de Requalificação Ambiental	<p>a. Adotar os Parâmetros Urbanísticos da ZONA em que esta Microzona esteja inserida;</p> <p>b. Preservar como faixa Non Aedificandi as Áreas de Preservação Permanente – APP, definidas na Lei Federal Nº. 4.771/65 (Código Florestal).</p>
MCA Microzona de Conservação Ambiental	<p>a. Adotar os Parâmetros Urbanísticos da ZONA em que esta Microzona esteja inserida;</p> <p>b. Preservar como faixa Non Aedificandi as Áreas de Preservação Permanente – APP, definidas na Lei Federal Nº. 4.771/65 (Código Florestal).</p>
ZEDE Zona Especial de Dinamização Econômica	<p>a. Adotar os Parâmetros Urbanísticos da ZONA em que esta Microzona esteja inserida;</p> <p>b. Preservar como área non aedificandi a faixa de proteção estabelecida para a rodovia BR-232;</p> <p>c. Os usos que demandem grande fluxo de veículos deverão destinar área de estacionamento, carga e descarga e manobra, interna ao lote, sendo que nos lotes onde não for possível prever esta área, apresentar solução especial.</p>

OBSERVAÇÕES:

(1) O uso Residencial Popular Isolado só será permitido em lotes populares urbanizados pela iniciativa do poder público municipal ou doados ao mesmo, como contrapartida obrigatória da implantação de condomínios e loteamentos.

(2) Para o uso Residencial Isolado; o Afastamento Frontal Mínimo poderá ser menor que o afastamento mínimo exigido, adotando a medida do recuo médio predominante em 2/3 (dois terços) da via. Neste caso a soma dos Afastamentos Frontal e de Fundos deverá ser no mínimo igual a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros).

(3) Para o Uso Residencial Popular Isolado o Afastamento Frontal Mínimo poderá ser menor que o afastamento mínimo exigido, considerando a medida do recuo médio predominante em 2/3 (dois terços) da via. Neste caso a soma dos Afastamentos Frontal e de Fundos deverá ser no mínimo igual a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

(4) Obrigatório em uma das divisas laterais, podendo ser nulo em até 2/3 (dois terços) da outra divisa lateral, desde que não tenha vãos abertos para o terreno vizinho.

(5) Será obrigatório Afastamento Lateral mínimo igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando estiverem projetados vãos abertos na face da edificação confrontante com a divisa lateral.

(10) Para o uso Não Residencial e o uso Misto o Afastamento Frontal Mínimo poderá ser menor que o afastamento mínimo exigido, adotando a medida do recuo médio predominante em 2/3 (dois terços) da via. Neste caso a soma dos Afastamentos Frontal e de Fundos deverá ser no mínimo igual a 10,00m (dez metros centímetros).

(11) O Afastamento lateral poderá ser nulo em uma das divisas laterais, desde que não tenha vãos abertos para o terreno vizinho. Neste caso o Afastamento de Fundos deverá ser no mínimo igual a 2,00m (dois metros). O Afastamento lateral poderá ser nulo nas duas divisas laterais, desde que não tenham vãos abertos para o terreno vizinho. Neste caso o Afastamento Frontal deverá ser no mínimo igual a 7,00m (sete metros) e o Afastamento de Fundos deverá ser no mínimo igual a 3,00m (três metros).

(8) Para o uso Residencial em Conjunto (Tipo 1), deverão ser considerados os requisitos a seguir:

- a. Destinar percentual mínimo da gleba igual a 40% (quarenta por cento) para implantação de sistema viário, equipamentos públicos e áreas verdes, observando-se:
 - 10% (dez por cento) no mínimo da gleba, destinado à implantação de equipamentos públicos, localizados fora das áreas privadas ou de acesso restrito;
 - 10% (dez por cento) no mínimo da gleba, destinado à implantação de áreas verdes, localizado fora das áreas privadas ou de acesso restrito.
- b. Destinar percentual máximo da gleba igual a 55% (cinquenta e cinco por cento) para parcelamento, com parcela ou fração ideal.
- c. A parcela ou a fração ideal, para cada unidade habitacional, deve ser igual ou superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- d. Destinar percentual mínimo da gleba igual a 5% (cinco por cento), a ser doado ao poder público municipal em lotes populares urbanizados, com área mínima igual a 125,00m².
- e. Os lotes populares urbanizados, doados ao poder público, poderão localizar-se no interior da Gleba ou em outra área da cidade, desde que previamente pactuado com o poder público municipal. Esta contrapartida poderá ser dada em recursos financeiros, calculada com base no valor do m² de lote urbanizado, e deve ser destinada ao Fundo Municipal de Política Urbana e Meio Ambiente – FMPMA – Gravata;
- f. A parcela deverá ter Testada Mínima igual a 10,00m (dez metros).

- g. A parcela deverá preservar uma Taxa de Solo Natural igual a 40% (quarenta por cento);
- h. A parcela deverá respeitar uma Taxa de Ocupação igual a 50% (cinquenta por cento)
- i. Coeficiente de Aproveitamento Básico para a parcela igual a 0,3 (zero vírgula três);
- j. Coeficiente de Aproveitamento Máximo para a parcela igual a 0,6 (zero vírgula seis);
- k. Gabarito de Altura máximo igual a 02 pavimentos.
- l. Preservar todos os acessos, estradas e serventias que ligam as localidades, devendo estas permanecer de acesso público inestricto.
- m. Prever descontinuidade entre condomínios, através da implantação de vias públicas entre os mesmos.

(7) Para o uso Residencial em Conjunto (Tipo 2), deverão ser considerados os requisitos a seguir:

- a. Destinar percentual mínimo da gleba igual a 40% (quarenta por cento) para implantação de sistema viário, equipamentos públicos e áreas verdes, observando-se:
 - 10% (dez por cento) no mínimo da gleba, destinado à implantação de equipamentos públicos, localizado fora das áreas privadas ou de acesso restrito;
 - 10% (dez por cento) no mínimo da gleba, destinado à implantação de áreas verdes, localizado fora das áreas privadas ou de acesso restrito.
- b. Destinar percentual máximo da gleba igual a 55% (cinquenta e cinco por cento) para parcelamento, com parcela ou fração ideal.
- c. A parcela ou a fração ideal, para cada unidade habitacional, deve ser igual ou superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados).
- d. Destinar percentual mínimo da gleba igual a 5% (cinco por cento), a ser doado ao poder público municipal em lotes populares urbanizados, com área mínima igual a 125,00m².
- e. Os lotes populares urbanizados, doados ao poder público, poderão localizar-se no interior da Gleba ou em outra área da cidade, desde que previamente pactuado com o poder público municipal. Esta contrapartida poderá ser dada em recursos financeiros, calculada com base no valor do m² de lote urbanizado, e deve ser destinada ao Fundo Municipal de Política Urbana e Meio Ambiente – FMPMA – Gravata;
- f. A parcela deverá ter Testada Mínima igual a 10,00m (dez metros).
- g. A parcela deverá preservar uma Taxa de Solo Natural igual a 40% (quarenta por cento);
- h. A parcela deverá respeitar uma Taxa de Ocupação igual a 50% (cinquenta por cento)
- i. Coeficiente de Aproveitamento Básico para a parcela igual a 0,3 (zero vírgula três);
- j. Coeficiente de Aproveitamento Máximo para a parcela igual a 0,6 (zero vírgula seis);
- k. Gabarito de Altura máximo igual a 03 pavimentos.
- l. Preservar todos os acessos, estradas e serventias que ligam as localidades, devendo estas permanecer de acesso público inestricto.
- m. Prever descontinuidade entre condomínios, através da implantação de vias públicas entre os mesmos.

(8) Para o uso Residencial em Conjunto (Tipo 3), deverão ser considerados os requisitos a seguir:

- a. Destinar percentual mínimo da gleba igual a 40% (quarenta por cento) para implantação de sistema viário, equipamentos públicos e áreas verdes, observando-se:
 - 10% (dez por cento) no mínimo da gleba, destinado à implantação de equipamentos públicos, localizados fora das áreas privadas ou de acesso restrito;
 - 10% (dez por cento) no mínimo da gleba, destinado à implantação de áreas verdes, localizado fora das áreas privadas ou de acesso restrito.
- b. Destinar percentual máximo da gleba igual a 55% (cinquenta e cinco por cento) para parcelamento, com parcela ou fração ideal.
- c. A parcela ou fração ideal, para cada unidade habitacional, deve ser igual ou superior a 1.000,00m² (um mil metros quadrados);
- d. Destinar percentual mínimo da gleba igual a 5% (cinco por cento), a ser doado ao poder público municipal em lotes populares urbanizados, com área mínima de 125,00m².
- e. Os lotes populares urbanizados, doados ao poder público, poderão localizar-se no interior da Gleba ou em outra área da cidade, desde que previamente pactuado com o poder público municipal. Esta contrapartida poderá ser dada em recursos financeiros, calculada com base no valor do m² de lote urbanizado, e deve ser destinada ao Fundo Municipal de Política Urbana e Meio Ambiente – FMPMA – Gravata.
- f. A parcela deverá ter Testada Mínima igual a 25,00m (vinte e cinco metros).
- g. A parcela deverá preservar uma Taxa de Solo Natural igual a 60% (sessenta por cento);
- h. A parcela deverá respeitar uma Taxa de Ocupação igual a 30% (trinta por cento);
- i. Coeficiente de Utilização Básico para a parcela igual a 0,1 (zero vírgula um); Leia-se 0.4
- j. Coeficiente de Utilização Máximo para a parcela igual a 0,5 (zero vírgula cinco);
- k. Gabarito de Altura máximo igual a 02 pavimentos.
- l. Preservar todos os acessos, estradas e serventias que ligam as localidades, devendo estas permanecer de acesso público inestricto.
- m. Prever descontinuidade entre condomínios, através da implantação de vias públicas entre os mesmos.

(9) A Zona Especial de Equilíbrio Urbano-Ambiental – ZEUA poderá ser objeto de elaboração de um Plano de Manejo, contendo no mínimo:

- a. Parâmetros e diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo específicos, com vistas à proteção, recuperação,

requalificação e manutenção da estrutura ambiental e do patrimônio cultural;

- b. Ações e projetos de reestruturação urbano-ambiental com vistas ao resgate do rio Ipojuca como elemento natural de equilíbrio paisagístico e ambiental do núcleo urbano da cidade e para o desenvolvimento da atividade turística.

MACROZONA URBANA – MZU

ZONA	Usos	LM (m ²)	TM (m)	C.A.		TSN (%)	TO (%)	G.A (Pavtos)	Afastamento Mínimo		
				Bás	Máx				A.F. (m)	A.L. (m)	A.Fu. (m)
ZRC Zona Rural Bacia Hidrográfica do Rio Capibaribe	Geral						(1)				
ZRI Zona Rural Bacia Hidrográfica do Rio Ipojuca	Geral						(1)				
ZRS Zona Rural Bacia Hidrográfica do Rio São João	Geral						(1)				
MUAR Rusinhas Mandacaru Uruçu Mirim	Geral	200,00	10,00	0,6	0,6	30	60	02	5,00 (2)	1,50 (3)	1,50

Observações:

(1) O parcelamento do solo nesta Zona deverá observar o disposto da Instrução INCRA Nº. 17-b de 22 de dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos de imóveis rurais e o parcelamento para fins agrícolas de imóveis rurais.

(2) O Afastamento Frontal Mínimo poderá ser menor que o afastamento mínimo exigido, adotando a medida do recuo médio predominante em 2/3 (dois terços) da via. Neste caso a soma dos Afastamentos Frontal e de Fundos deverá ser no mínimo igual a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros).

(3) Obrigatório em uma das divisas laterais, podendo ser nulo em até 2/3 (dois terços) da outra divisa lateral, desde que não tenham vãos abertos para o lote vizinho.