



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



LEI COMPLEMENTAR Nº562/05

Estabelece normas sobre o Parcelamento do Solo Urbano e disciplina o seu uso através do Zoneamento do Município, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Alcobaca, Estado da Bahia.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município, em consonância com as disposições da Lei do Plano Diretor Urbano, obedecerá aos termos desta lei.

Parágrafo Único: Os pedidos de licenciamento para a realização de atividades conterão os elementos necessários e suficientes para a verificação:

- I - do enquadramento do empreendimento em que a atividade pretenda se realizar;
- II - de sua localização nas zonas definidas no Título II desta Lei;
- III - dos parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I.

Art. 2º O ordenamento do uso e da ocupação do solo na sede do Município, realizado de acordo com as diretrizes de proteção ambiental e definição das áreas prioritárias de ocupação e adensamento, tem como principais objetivos:

- I - proteção e recuperação do patrimônio natural e construído;
- II - a consolidação e priorização de áreas adequadas à expansão e adensamento, seja por suas características geoambientais ou pelas condições das redes de infra-estrutura e possibilidades de ampliação das mesmas;
- III - atenção especial para as áreas com alta vulnerabilidade sócio-ambiental, a fim de elevar a qualidade de vida da população em geral, garantindo o acesso ao direito ao solo urbano a todos, priorizando a urbanização das áreas menos favorecidas do Município;
- IV - organizar a circulação de veículos dentro da cidade, para que sejam evitados conflitos de tráfego, criando uma lógica de circulação viária com vias principais de referência, identificadas através de um tratamento urbanístico diferenciado com potencial de revitalizar as áreas de entorno; e servir a todas as áreas da cidade com vias coletoras e arteriais bem estruturadas;
- V - concentrar atividades que impliquem em aumento de fluxos de veículos e pedestres, tais como comércio, serviços, administração pública, entre outros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA

CNPJ 13761721/0001-66



VI – consolidar a função do Município como centro urbano de apoio à produção primária regional, e desenvolver a função de pólo atrativo de capitais externos e da atividade empresarial baseada nas especialidades produtivas locais;

VII – preservar o meio ambiente.

VIII - orientar e valorizar os investimentos, públicos e privados, propiciando as condições básicas para o desenvolvimento econômico-social sustentável de Alcobaça;

Art. 3º Para efeito desta lei, são adotados os conceitos constantes do Anexo I, que a integra.

Art. 4º Integra a presente lei, a planta de zoneamento do solo urbano e o quadro dos parâmetros urbanísticos das respectivas zonas, todos no Anexo I.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 5º A sede do Município, subdivide-se nas seguintes zonas:

I - ZCS – Zona de Comércio e Serviço – área da Avenida Sete de Setembro e as quadras de seu entorno imediato, desde a Praça da Caixa D'Água até o limite norte da cidade. É ao longo desta importante via que se localiza a maior concentração de casas comerciais e de serviços da cidade;

II - ZR1 – Zona Residencial 1- porção leste da cidade, ao longo da orla marítima, com uso predominantemente residencial, com baixa densidade populacional e baixo impacto ambiental. Daí a adoção de altas taxas de permeabilidade - IP e baixos índices de utilização e ocupação;

III - ZR2 – Zona Residencial 2 - porção noroeste da cidade e área na região central, próxima a Praça da Caixa D'Água, de uso predominantemente residencial.

IV - ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, duas áreas situadas na porção oeste da cidade que tangenciam o mangue e a restinga existentes, com alta vulnerabilidade urbano-ambientais, ocupadas pela população de baixa renda, sem infra-estrutura e serviços públicos, habitações precárias, problemas de degradação ambiental e alta densidade populacional, onde será promovido programa de resgate social, definido na Lei do Plano Diretor Urbano;

V - ZPA – Zona de Proteção Ambiental - área de transição entre a poligonal histórica, que concentra as edificações de interesse histórico e arquitetônico, e o seu entorno.

Esta zona foi criada para garantir a existência de uma área de transição que represente o respeito ao padrão de ocupação mais antigo da cidade, de modo que não sejam construídas grandes edificações que venham descaracterizar paisagisticamente a Zona de Proteção Rigorosa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA

CNPJ 13761721/0001-66



VI - ZPR - Zona de Proteção Rigorosa - núcleo histórico da cidade, onde se concentram as edificações de interesse histórico e arquitetônico, com rigorosos parâmetros, que deve ser recuperada e re-incorporada à dinâmica urbana;

VII - ZOR – Zona de Ocupação Rarefeita - área entre o Parque Municipal da Foz do rio Itanhém, área de preservação ambiental rigorosa, e o núcleo original da cidade, onde se concentram as edificações de relevância histórica e arquitetônica, com rigorosos parâmetros urbanísticos;

VIII - ZPP – Zona de Proteção Permanente - área em que está sendo criado o Parque Municipal da Foz do Rio Itanhém, de relevância ambiental e paisagística, onde é vedada a edificação, a exceção da implantação de passeios e mobiliário de apoio às atividades de lazer, de baixíssimo impacto ambiental;

IX - ZE – Zona de Expansão - áreas indicadas no mapa que serão ocupadas posteriormente à consolidação das ocupações já iniciadas.

X – ZDP – Zona dos Distritos e Povoados - Esta zona abrange as ocupações urbanas distribuídas no território do município englobando os aglomerados urbanos de Aparaju, Pouso Alegre, Taquari, Novo Destino, São José e Projeto 40-45. Estas áreas são representadas por ocupações pouco estruturadas, que apresentam intensa carência de infraestrutura, sendo que sua consolidação está condicionada à implantação prioritária de redes de infraestrutura e equipamentos urbanos.

Art. 6º Com o objetivo de normatizar e induzir o desenvolvimento urbano do Município, ficam estabelecidas as seguintes áreas de regime específico:

I - Zona Especial de Interesse Social: áreas do sítio urbano com maior vulnerabilidade sócio-ambiental, que apresentam especial interesse social, decorrente de problemas ligados à intensa demanda por infraestrutura, serviços sociais, emprego, renda e organização social, com parâmetros específicos de uso e ocupação do solo e prioridades de intervenções que promovam elevação da qualidade de vida dos moradores locais;

II - Direito de Preempção: instrumento legal, que possibilita ao poder público ter prioridade para adquirir qualquer bem imóvel, de significativo interesse social, econômico ou ambiental, situado nas áreas de incidência do instituto, definidas na planta de zoneamento, Lei do Plano Diretor Urbano e relatório que a acompanha.

TÍTULO III DOS USOS DO SOLO URBANO

Art. 7º São diretrizes da política de delimitação de usos:

I - assegurar a multiplicidade e a complementaridade destes;

II - estabelecer condições para a localização de atividades, considerando, no mínimo:

a) seu porte;

b) sua abrangência de atendimento;

c) a disponibilidade de infraestrutura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA

CNPJ 13761721/0001-66



- d) a predominância de uso da área;
- e) o processo tecnológico utilizado;
- f) o impacto sobre o sistema viário e de transporte;
- g) o impacto sobre o meio ambiente;
- h) a potencialidade da concentração de atividades similares na área;
- i) o seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante da cidade;
- j) a preservação das matas, florestas, manchas de vegetação nativa e os recursos hídricos.

Parágrafo único: Tabela constante do Anexo I define os parâmetros urbanísticos adotados no Município.

TÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS NORMAS GERAIS

Art. 8º Todo e qualquer parcelamento do solo na área urbana obedecerá aos dispostos nessa Lei.

Art. 9º Para assegurar a preservação das condições do meio físico do Município, especialmente sua hidrografia, sua flora e sua fauna, a ninguém será permitida a prática de atos ou a realização de obras que:

- I - concorram para desfigurar a paisagem local;
- II - resultem em poluição atmosférica, hídrica, térmica ou sonora;
- III - criem ou acelerem processos de erosão e assoreamento das terras;
- IV – concorram ou promovam a alteração da biodiversidade, das matas, das florestas, e manchas de vegetação nativa.

Art. 10. A Prefeitura recusará a aprovação de qualquer projeto de loteamento quando o mesmo não satisfaça às exigências da presente Lei, da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como não atenda aos princípios e normas de preservação do meio-ambiente do Município.

Art. 11. Cumpridas as exigências da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os loteamentos deverão atender, ainda, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços destinados à recreação, serão proporcionais, à densidade de ocupação prevista para a gleba, não podendo ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total de sua área;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA

CNPJ 13761721/0001-66



II - nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) a percentagem de áreas públicas poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco cento);

III - a percentagem de áreas públicas consideradas no inciso anterior deverá atender à seguinte proporcionalidade:

- a) 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- b) 10% (dez por cento) da área da gleba, para espaços destinados praças, parques e áreas verdes; à recreação;
- c) 5% (cinco por cento) da área da gleba, para espaços destinados à implantação de equipamentos comunitários.

IV - as quadras não poderão ultrapassar 200m (duzentos metros) em qualquer dos seus lados;

V - as vias de circulação de veículos, deverão ter dimensões mínimas de acordo com sua hierarquia:

- a) Via de Penetração: largura mínima 12,50m, incluindo calçadas e ciclovia;
- b) Via Local: largura mínima 10 m, calçada 1,50 m.

VI - as vias de circulação exclusiva de pedestres deverão ter larguras mínimas de 5,00m (cinco metros) respectivamente, e as calçadas de pedestres, largura mínima de 2,00m (dois metros);

VII - as dimensões mínimas dos lotes atenderão ao previsto no Anexo I, integrante desta Lei;

VIII - ao longo das águas correntes e dormentes é obrigatório reservar uma faixa non aedificandi, não inferior a 30m (trinta metros) de cada margem, que não se confunde com as áreas descritas nos incisos I, II, e III deste artigo;

IX - nenhum lote ou gleba resultante de parcelamento poderá situar-se em mais de um Município.

X - as vias locais são aquelas de acesso de veículos e pedestres não hierarquizadas pela planta do sistema viário, Anexa.

Art. 12. Para aprovação do loteamento a Prefeitura exigirá do loteador, além do cumprimento das normas contidas na Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações e suas alterações, a execução das seguintes obras de infra-estrutura:

- I – arborização na vias públicas e tratamento paisagístico nas áreas livres e verdes;
- II - implementação de meio-fio e calçada;

Parágrafo Único: De acordo com o tipo do loteamento e a conveniência da administração pública, outras exigências serão acrescentadas.

Art. 13. As curvas das vias de circulação de veículos de largura igual ou superior a 15,00 m (quinze metros), deverão apresentar raios de curvatura mínima igual ou superior 100,00 m (cem metros), se o ângulo formado pelas duas direções da rua estiver compreendido entre 120 e 170 graus.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA

CNPJ 13761721/0001-66



Art. 14. As curvas das vias de circulação de veículos de largura inferior a 15,00 m (quinze metros), deverão apresentar raio de curvatura mínima de 30,00 m (trinta metros).

Art. 15. A interseção entre duas vias de circulação de veículos deverá aproximar-se o quanto possível a ângulos de 90 graus. Não será permitida a intersecção entre vias formando ângulo inferior a 60 graus.

Art. 16. Na interseção de duas vias de circulação de veículos, o alinhamento de seus lotes deverá ser concordado com curvas de raio não inferior a 6,00 m (seis metros).

Art. 17. Os pontos de interseção dos eixos de duas vias de circulação de veículos com o eixo de uma terceira não poderão distar menos de 40,00 m (quarenta metros).

Art. 18. A critério da Prefeitura, poderá ser exigida continuidade das vias públicas ou praças existentes nos loteamentos vizinhos.

Art. 19. Os logradouros somente serão aceitos pela Prefeitura, para posterior comércio e/ou entrega ao domínio público, e respectiva denominação, desde que estejam de acordo com os dispositivos da presente Lei.

Art. 20. O interessado, antes da elaboração do projeto de loteamento, e após cumpridas as exigências do art. 6º da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá apresentar à Prefeitura, no ato do protocolo do seu requerimento:

I - comprovante de pagamento da taxa de expediente;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - planta de situação do imóvel na escala de 1:2.000 (um para dois mil) em duas vias, contendo a indicação da rede natural de escoamento de águas pluviais, áreas alagadiças, as de erosão mais acentuada, as manchas e o tipo de vegetação existente.

Art. 21. O Poder Público Municipal examinará o requerimento, verificando a sua conformidade com as normas federais, estaduais e municipais e, se não for o caso de indeferimento liminar, orientará o interessado na obtenção da licença.

Art. 22. Cumprida as exigências administrativas, a Prefeitura expedirá as diretrizes do planejamento municipal e a licença para elaboração do projeto, no prazo de 10 (dez) dias, e devolverá uma das vias da planta da área a ser loteada, indicando as mínimas diretrizes.

§ 1º A licença expedida vigorará pelo prazo máximo de 01 (hum) ano, contado a partir de sua expedição.

§ 2º O projeto de loteamento deverá ser apresentado, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal no prazo estabelecido no §1º deste artigo, sob pena de caducidade das diretrizes expedidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA

CNPJ 13761721/0001-66



§ 3º Se no prazo acima houver modificação do planejamento federal, estadual ou municipal, as diretrizes serão revistas e o interessado será cientificado para proceder às alterações necessárias.

Art. 23. O interessado, com base na via da planta da área a ser loteada que lhe foi devolvida, apresentará à Prefeitura o projeto definitivo, contendo desenhos e memorial descritivo dos lotes em 3 (três) vias, acompanhado do título de propriedade devidamente registrado e averbado, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, documentos de anuência prévia do Estado, quando for o caso, além do projeto assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

Parágrafo único: Os desenhos, após cumpridas as exigências da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conterão ainda:

I – indicação, numa tabela numérica, das áreas parceladas e projetadas, bem como, seus percentuais;

II – indicação na planta, dos proprietários limítrofes à área a ser loteada.

Art. 24. O interessado apresentará, ainda, para a concessão do alvará:

I – parecer de viabilidade do órgão responsável pelo abastecimento de água, dos projetos do sistema de abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário ou sistema de fossa coletiva;

II – parecer de viabilidade órgão responsável pelo abastecimento de energia elétrica, dos projetos de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

III – projeto de escoamento superficial de águas pluviais, quando solicitado;

IV – projeto de arborização;

V – projetos de galerias de águas pluviais;

VI – projetos de recuperação dos ecossistemas afetados com o projeto de parcelamento, quando inseridos em áreas destinadas a este fim, ou em áreas suscetíveis à degradação ambiental;

Art. 25. Para os projetos de desmembramento, após cumpridas as formalidades exigidas pela Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de 05 (cinco) vias da planta do imóvel a ser desmembrado, do memorial descritivo, de comprovante de pagamento de taxa de expediente, do título de propriedade devidamente registrado e averbado, de certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, bem como do projeto assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

Parágrafo único: O memorial descritivo conterá, pelo menos, descrições, dimensões, áreas e confrontações antes e depois do desmembramento.

Art. 26. O desdobro de lote, em qualquer zona de uso, só será permitido quando, em cada um dos lotes resultantes edificados ou não, sejam atendidas plenamente todas as



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA

CNPJ 13761721/0001-66



características de dimensionamento do lote, recuo, índices de ocupação e de aproveitamento, previstos nesta lei.

Art. 27. Satisfeitos os requisitos anteriores e estando o projeto em condições de ser aprovado, a Prefeitura o aprovará mediante a aposição de carimbo nas plantas respectivas, bem como nos memoriais descritivos, devidamente assinados pelo funcionário responsável pelo órgão competente, a fim de que o interessado execute sem qualquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estruturas exigidas nesta Lei.

§ 1º Uma vez aprovado o loteamento, o requerente deverá apresentar um jogo completo de peças gráficas em material copiativo.

§ 2º O interessado facilitará a fiscalização da Prefeitura durante a execução das obras da infra-estrutura.

Art. 28. Concluídas as obras de infra-estrutura, o interessado deverá comunicar o fato à Prefeitura, requerendo o aceite e emissão do Termo de Verificação de Conclusão de Obras, o qual deverá ser arquivado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os demais documentos exigidos pela legislação pertinente.

Art. 29. Na fase em que o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, deverá o interessado apresentar, para apreciação e aprovação por parte da Prefeitura, um cronograma de execução de obras de infra-estrutura, com duração máxima de 2 (dois anos) anos, a contar da data de aprovação do projeto.

§ 1º O Termo de Verificação de Obras de Infra-estrutura será emitido após conclusão das respectivas obras.

§ 2º A incorreta execução das obras caracterizará irregularidade do loteamento para fins desta lei e, no que couber, da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 30. Após a aprovação do projeto e seu licenciamento, será fornecida ao interessado uma cópia do projeto, com termo de aprovação de loteamento e respectivo alvará de licença, para encaminhamento ao Registro Imobiliário.

Art. 31. A Prefeitura terá 90 (noventa) dias para deferir ou indeferir os projetos de loteamento ou desmembramento.

Parágrafo Único. A contagem do prazo deste artigo iniciar-se-á a partir da data do protocolo do projeto.

Art. 32. A Prefeitura não concederá alvará de licença para construção, demolição, reforma ou ampliação de edificações se estas se localizarem em terrenos de loteamentos que não possuam o Termo de Verificação de Conclusão de Obras de Infra-Estruturas e o Ato de Aprovação do Loteamento.

CAPÍTULO II DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA

CNPJ 13761721/0001-66



Art. 33. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta lei e dependerá da aprovação prévia da Prefeitura.

Art. 34. O sistema viário de Alcobaça é constituído pela infra-estrutura física das vias e logradouros que compõem a malha por onde circulam os veículos para o deslocamento de pessoas e bens na área urbana.

Art. 35. O sistema de circulação é o conjunto de elementos voltados para a operação do sistema viário, compreendendo os equipamentos de sinalização, fiscalização e controle do tráfego.

Parágrafo único: O Município promoverá a implantação de ciclovias em ruas e avenidas existentes, com a alteração das seções transversais, e também nas vias projetadas.

Art. 36. O Município promoverá a consolidação e implantação do sistema viário principal, composto por:

- I – via de penetração;
- II – via litorânea;
- III – via coletora;
- IV - vias de acesso local.

Parágrafo único: No Anexo I desta lei, encontra-se a planta do sistema viário do Município.

TÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 37. A infração a qualquer dispositivo constante deste Título acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo, e cassação da licença para parcelar ou desmembrar.

Art. 38. Consideram-se infrações específicas às disposições deste título, com aplicações das sanções correspondentes:

I – faltar com as precauções necessárias à segurança de pessoas ou propriedades ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros, em razão da execução das obras;

II – aterrar, estreitar, destruir ou desviar curso d'água sem autorização do poder público;

III – desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes;

Sanção, para qualquer das infrações: Multa de 05 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o salário mínimo vigente no Estado.

Parágrafo único: Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro sucessivamente, até o atendimento da exigência constante do Auto de Embargo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. Todas as funções referentes à aplicação das disposições desta Lei serão exercidas por órgãos da Prefeitura cujas competências, para tanto, estiverem definidas em leis, regulamentos e regimentos.

Art. 40. As antenas destinadas à telefonia celular não poderão ser instaladas a menos de 30 (trinta) metros de qualquer residência, centro de saúde, posto policial, escola, centro de cultura e similares.

Art. 41. Para efeito desta Lei, são adotados os conceitos constantes do Anexo I.

Art. 42. Nos casos omissos, será admitida a interpretação semelhante às normas contidas nesta Lei, sendo a decisão objeto de ato do Executivo Municipal.

Art. 43. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos.

Art. 44. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Alcobaça, 20 de Junho de 2005.

JAKSON LACERDA SANTOS
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



TABELAS: PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO ZONEAMENTO

Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZCS	residencial	1	0,5	0,3	3	250
	multi-residencial	1,5	0,5	0,3	3	250
	comércio / serviço	1,5	0,5	0,3	3	250
	institucional	1	0,5	0,3	3	250
	industrial	1	0,5	0,3	2	250
	misto	1	0,5	0,3	3	250

Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZR 1	residencial	0,8	0,5	0,3	2	350
	multi- residencial	1	0,5	0,3	2	350
	comércio / serviço	1	0,5	0,3	2	350
	institucional	1	0,5	0,3	2	350
	industrial	0,8	0,5	0,3	2	350
	misto	1	0,5	0,3	2	350



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZR 2	residencial	1	0,5	0,3	3	250
	multi-residencial	1,5	0,5	0,3	3	250
	comércio / serviço	1	0,5	0,3	3	250
	institucional	1	0,5	0,3	3	250
	industrial	1	0,5	0,3	3	250
	misto	1	0,5	0,3	3	250

Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZEIS	residencial	1	0,6	0,3	2	180
	multi-residencial	1,5	0,6	0,3	2	180
	comércio / serviço	1	0,6	0,3	2	180
	institucional	1	0,6	0,3	2	180
	industrial	1	0,6	0,3	2	180
	misto	1	0,6	0,3	2	180

Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZPA	residencial	1	0,5	0,3	2	250
	multi-residencial	1,5	0,5	0,3	3	250
	comércio / serviço	1	0,5	0,3	2	250
	institucional	1	0,5	0,3	2	250
	industrial	1	0,5	0,3	2	250
	misto	1	0,5	0,3	2	250



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZPR	residencial	0,6	0,6	0,3	1	300
	multi-residencial	0,6	0,6	0,3	1	300
	comércio / serviço	0,6	0,6	0,3	1	300
	institucional	0,6	0,6	0,3	1	300
	industrial	0,6	0,6	0,3	1	300
	misto	0,6	0,6	0,3	1	300

Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZOR	residencial	0,8	0,4	0,4	2	400
	multi-residencial	0,8	0,4	0,4	2	500
	comércio / serviço	0,8	0,4	0,4	2	500
	institucional	0,8	0,4	0,4	2	500
	industrial	0,8	0,4	0,4	2	500
	misto	0,8	0,4	0,4	2	500

Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZPP	residencial	0	0	1	0	0
	multi-residencial	0	0	1	0	0
	comércio / serviço	0	0	1	0	0
	institucional	0	0	1	0	0
	industrial	0	0	1	0	0
	misto	0	0	1	0	0



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZE	residencial	1	0,5	0,3	3	300
	multi-residencial	1,5	0,5	0,3	3	300
	comércio / serviço	1	0,5	0,3	2	300
	institucional	1	0,5	0,3	2	300
	industrial	1	0,5	0,3	2	300
	misto	1	0,5	0,3	2	300

Zona	Usos permitidos	IU	IO	IP	Gabarito	Lote mínimo (m ²)
ZDP	residencial	1	0,6	0,3	3	180
	multi-residencial	1,5	0,6	0,3	3	180
	comércio / serviço	1	0,6	0,3	2	180
	institucional	1	0,6	0,3	2	180
	industrial	1	0,6	0,3	2	180
	misto	1	0,6	0,3	2	180

DEFINIÇÕES

ACRÉSCIMO - Aumento de uma edificação, quer no sentido vertical, quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma.

AFASTAMENTO - Distância entre a construção e as divisas do lote, em que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundo;

ALINHAMENTO - Linha divisória entre o terreno e o logradouro público;

ALVARÁ DE LICENÇA- Documento expedido pela autoridade municipal, para execução de obras de construção, modificação, reforma ou demolição;

ANDAIME – estrutura provisória de madeira ou material metálico para sustentar os operários em trabalhos acima do nível do solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



ANDAR – espaço da edificação compreendido entre os dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura;

.APARTAMENTO - unidade autônoma de moradia de conjunto habitacional multifamiliar;

APART-HOTEL - edificação ou conjunto de edificações de uso residencial para fins de prestação de serviços de hotelaria;

APROVAÇÃO DO PROJETO - ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção de edifícios;

ÁREA CONSTRUÍDA - área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive o espaço ocupado pelas paredes e pilares;

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (SC) somatório das áreas de pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares;

ÁREA OCUPADA - projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo;

ÁREA OCUPADA (SO) projeção horizontal sobre o terreno, da área construída de todas as edificações existentes em um lote e situadas acima do nível do solo;

BALANÇO – avanço da construção sem apoio de pilares

CASA - edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uni-residencial;

CASAS ESCALONADAS - edificação destinada a duas ou mais unidades residenciais, caracterizadas por cotas de pisos diferenciados, cuja articulação com o exterior se faz através de acessos exclusivos de cada unidade, constituindo no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea e que atenda a uma das seguintes características:

paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns;

superposição total ou parcial de pisos .

CENTRAL DE ABASTECIMENTO - complexo de edificações e estabelecimentos destinado à armazenagem e a comercialização preferencialmente atacadista de gêneros alimentícios;

CENTRO COMERCIAL - edificação ou grupo de edificações, com finalidade predominantemente comercial

CENTRO COMUNITÁRIO - edificação destinada ao desenvolvimento de atividades sócio-culturais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



COTA - número que exprime, em metros ou outra unidade de comprimento, distâncias verticais ou horizontais;

DECLIVIDADE - inclinação do terreno;

DEPENDÊNCIA DE USO COMUM - áreas ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos usuários;

DESMEMBRAMENTO - Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento das vias existentes desde que não impliquem na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

DIVISA - linha limítrofe de um lote ou terreno;

EDIFICAÇÃO - construção acima ou abaixo da superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades humanas;

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS MULTI-RESIDENCIAL - edificação comportando mais de uma unidade residencial autônoma, agrupadas horizontal ou verticalmente, dispondo de áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns;

EDIFÍCIO DE ESCRITÓRIOS - edificação comportando mais de uma unidade autônoma de escritórios servida por áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns;

EMBARGO - paralisação de uma construção em decorrência de determinações administrativas e jurídicas;

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - Instalações públicas ou privadas de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

EQUIPAMENTO URBANO – infra-estrutura para serviços de abastecimento de água, de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, circulação, transportes, limpeza urbana e similares.

ESPAÇOS DE RECREAÇÃO – áreas destinadas às práticas de:

recreação ativa em que se desenvolvem atividades dinâmicas, caracterizadas pela participação ativa, livre e espontânea do ser humano;

recreação contemplativa destinadas à meditação, ao repouso, a admiração despreocupada da natureza;

ESPECIFICAÇÃO - descrição dos materiais e serviços empregados na construção;

FAIXA “NON AEDIFICANDI” - área ou faixa na qual a legislação em vigor não permite construção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



FRENTE DO LOTE - limite frontal do terreno com o logradouro público;

FILA DE CASAS – conjunto de edificações geminadas destinadas a mais de duas unidades de uso residencial cuja articulação com o exterior se faz através de cada unidade, e que constitui, no seu aspecto exterior, uma unidade arquitetônica homogênea;

FOSSA SÉPTICA - tanque de alvenaria ou concreto onde se depositam efluentes das instalações sanitárias para fins de tratamento anaeróbico.

FUNDAÇÃO - parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação pelo terreno;

FUNDO DO LOTE - limite oposto à frente do lote;

GALERIA COMERCIAL - conjuntos de lojas voltadas para passeio coberto, com acesso à via pública;

GARAGENS COMERCIAIS - são consideradas aquelas destinadas à locação de espaço para estacionamento e guarda de veículos, podendo, ainda, nelas haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento;

GARAGENS PARTICULARES COLETIVAS - são as construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos, pertencentes a conjuntos residenciais ou edifício de uso comercial;

GLEBA - lote rústico utilizado ou não para fins agrícolas, localizados na zona urbana, que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

HABITE-SE - documento expedido pela autoridade municipal para uso e ocupação de edificações concluídas;

HOTEL - edificação ou conjunto de edificações para prestação de serviços de hospedagem temporária e, que, no mínimo, ofereça quartos, banheiros, serviço de alimentação e acesso e circulação comuns;

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO - relação entre a área do terreno ocupada pela edificação e a área total do terreno; IO

ÍNDICE DE PERMEABILIDADE - IP - Relação entre área permeável, não construída, sobre a área total do lote.

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO - relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno;

$IU = \text{Área construída} / \text{Área do terreno}$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



ÍNDICES URBANÍSTICOS - expressão matemática de relações estabelecidas entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais;

INTERDIÇÃO - ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação;

LICENCIAMENTO DE OBRAS - Ato administrativo que concede licença e prazo para o início e término de uma obra;

LOGRADOURO PÚBLICO - parte ou superfície da cidade destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente reconhecido por uma designação própria;

LOJA - edificação isolada ou parte autônoma de uma edificação, destinada às atividades comerciais.

LOTE - porção de terra resultante do parcelamento urbano, com pelos menos uma das divisas voltada para o logradouro público;

LOTEAMENTO - A subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

MARQUISE - estrutura em balanço destinada à cobertura e proteção de pedestres;

MURO DE ARRIMO - obra destinada a suportar os esforços do terreno;

NIVELAMENTO - regularização do terreno através de cortes e aterro;

PARCELAMENTO - subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento;

PASSEIO - parte do logradouro público destinado à circulação de pedestres (o mesmo que calçada) ;

PATAMAR - superfície intermediária entre dois lances de escada;

PAVIMENTO - espaço da edificação compreendido entre os dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura;

PAVIMENTO TÉRREO – andar cuja cota não seja superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro que lhe é lindeiro.

PÉ-DIREITO - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

PISO - superfície do pavimento;

PROFUNDIDADE DE LOTE - distância média entre a frente e o fundo do lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66



POSTO DE SERVIÇO E DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS - empreendimento destinado aos serviços de lavagem, lubrificação de veículos e a comercialização, no varejo, de combustíveis e óleos lubrificantes automotivos;

QUADRA - conjunto de lotes delimitados por vias de circulação constituindo um só quarteirão;

RECUO - distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno;

REFORMA - obra destinada a alterar a edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação;

SUB-SOLO - pavimento ou pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo;

SUMIDOURO - poço destinado a receber efluentes da fossa séptica e permitir sua infiltração subterrânea;

TAPUME - proteção de madeira que cerca toda extensão do canteiro de obras;

TERMO DE VERIFICAÇÃO - ato pelo qual a prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação em vigor;

TESTADA DO LOTE - o mesmo que frente do lote;

VAGA - área destinada à guarda de veículo dentro dos limites dos lotes;

VIAS DE CIRCULAÇÃO - o espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, sendo que:

Via particular - é a via de propriedade privada, ainda que aberta ao público;

Via Pública - é a via de uso público aceita, declarada e reconhecida como oficial pelo município;

VISTORIA - diligência efetuada por funcionários credenciados pela Prefeitura, para verificar as condições de uma edificação ou obra em andamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALCOBAÇA
CNPJ 13761721/0001-66

