



MENSAGEM Nº 134, DE 31 DE JANEIRO DE 2024

SENHOR PRESIDENTE,

SENHORES EDIS,

ENCAMINHAMENTO COM PEDIDO DE URGÊNCIA

É com elevada honra que submeto a apreciação, deliberação e análise de Vossa Excelência e dos Ilustres Vereadores que compõe esta Egrégia Casa Legislativa, o Projeto de Lei que **“Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Juazeiro do Norte e dá outras providências”**.

Veicula-se por meio do aludido Projeto de Lei o indispensável aprovo legislativo no sentido de cumprir a política de desenvolvimento urbano consubstanciada nos artigos 30 e 182 da Constituição Federal de 1988, objetivando ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade para garantir o bem-estar de seus habitantes.

O objetivo é promover o adequado ordenamento físico e ambiental, mediante o planejamento e o controle municipal, no que se refere ao uso da propriedade privada urbana e bens públicos, preconiza uma estrutura orgânica para as cidades, onde se procura obter uma desejável e adequada densidade populacional, das edificações em função das especificidades das zonas, locais de aglomerado urbano.

No Projeto de Lei a cidade se divide em zonas que servem para encontrar lugar para todos os usos essenciais do solo e dos edifícios da comunidade, colocando cada coisa no seu lugar, adequando as atividades incômodas, porém também necessárias.

Convicto de que os ilustres membros dessa Casa Legislativa haverão de conferir o necessário apoio a esta propositura, solicito a Vossa Excelência, com fulcro

Palácio Municipal José Geraldo da Cruz
Praça Dirceu Figueiredo, s/nº, Centro - Juazeiro do Norte, CE
(88) 3566.1029 | pgm@juazeiro.ce.gov.br
www.juazeirodonorte.ce.gov.br

Declaro que o material constante no presente documento foi recebido

Em 01/02/2024

JOSÉ LUIZ DEMAR FIGUEIREDO CALOU
Assistente Administrativo do Legislativo

RECEBIDO



no art. 54 da Lei Orgânica do Município de Juazeiro do Norte, emprestar sua valiosa colaboração no seu **ENCAMINHAMENTO COM URGÊNCIA**, tendo em vista a importância da matéria.

No ensejo, apresento a Vossa Excelência e aos seus eminentes pares, protesto de elevado apreço e distinta consideração.

Palácio Municipal José Geraldo da Cruz, em Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos 31 (trinta e um) dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro (2024).

À SUA EXCELÊNCIA

VEREADOR ANTÔNIO VIEIRA NETO (CAPITÃO VIEIRA)

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE

NESTA

GLÊDSON LIMA BEZERRA
PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE/CE

**MINUTA DO PROJETO DE LEI
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS)**

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	5
CAPÍTULO II - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS.....	9
Seção I - Do Uso Residencial	9
Seção II - Do Uso Comercial, de Manufatura e de Serviço.....	9
Seção III - Do Uso Industrial	11
Seção IV- Do Uso Institucional	12
Seção V - Dos Usos Especiais	12
Seção VI - Do Uso Misto.....	14
Seção VII - Do Uso Rural.....	14
CAPÍTULO III - DO MACROZONEAMENTO	15
Seção I - Da Macrozona Urbana	15
Seção II - Da Macrozona Rural	16
Seção III - Macrozona de Expansão Urbana.....	17
CAPÍTULO IV - DO ZONEAMENTO PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	17
Seção I - Das Disposições Gerais	17
Seção II - Da Divisão em Zonas	18
Seção III - Da Zona Rural.....	20
Seção IV - Da Zona Residencial	22
Subseção I - Da Zona Residencial 1 (ZR1)	22
Subseção II - Da Zona Residencial 2 (ZR2)	22
Subseção III - Da Zona Residencial 3 (ZR3)	23
Subseção IV - Da Zona Residencial 4 (ZR4).....	23
Seção V - Da Zona Industrial (ZI).....	24
Seção VI - Da Zona de Amortecimento Urbano (ZAU).....	26
Seção VII - Da Zona Especial de Interesse Cultural e Histórico (ZEICH)	27
Seção VIII - Da Zona Especial Aeroportuária (ZAP).....	28
Seção IX - Da Zona de Comércio e Serviços (ZCS)	28
Seção X - Da Zona Especial do Horto (ZEH)	29

Seção XI - Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	30
Subseção I - Da Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1).....	31
Subseção II - Da Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2).....	32
Seção XII - Da Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)	33
CAPÍTULO V - DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE	35
CAPÍTULO VI - DA OCUPAÇÃO DO SOLO	35
Seção I - Das Disposições Gerais	35
Seção II - Dos Parâmetros de Controle da Ocupação do Solo	36
Subseção I - Dos Objetos Projetados no Espaço Aéreo	41
CAPÍTULO VII - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS	42
Seção I - Das Disposições Gerais	42
Seção II - Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento	44
Seção III - Do Projeto de Loteamento	48
Seção IV - Do Projeto de Desmembramento	51
Seção V - Da Aprovação e Implementação de Projetos de Parcelamento do Solo	52
Subseção I - Dos Projetos de Regularização Fundiária	56
CAPÍTULO VIII - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES	57
Seção I - Das Disposições Gerais	57
Seção II - Dos Requisitos para Implementação de Condomínios de Lotes e...	57
Seção III - Dos Requisitos para Implementação de Lotes de Acesso Controlado	61
CAPÍTULO IX - DOS INCENTIVOS À QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL E DO ESPAÇO PÚBLICO	67
Seção I - Das Disposições Gerais	67
Seção II - Dos Incentivos à Qualificação Ambiental	67
Seção III - Dos Parâmetros de Qualificação do Espaço Público	70
CAPÍTULO X - DAS LICENÇAS	72
Seção I - Das Disposições Gerais	72
Seção II - Do Licenciamento para Uso e Ocupação do Solo	72
Seção III - Da Licença de Funcionamento	74
CAPÍTULO XI - DAS FISCALIZAÇÕES E PENALIDADES	77

Seção I - Das Disposições Gerais	77
Seção II - Dos Usos Irregulares	77
Seção III - Dos Parcelamentos Irregulares	80
CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	82
ANEXO I - GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS, SIGLAS E ABREVIATURAS	85
ANEXOS II - MAPA DE MACROZONEAMENTO	119
ANEXO III - MAPA DE ZONEAMENTO PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	121
ANEXO IV - TABELA DE PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	123
ANEXO V - ESQUEMA DE CLASSIFICAÇÃO DAS DIVISAS DO LOTE	128

PROJETO DE LEI N. _____, DE _____ DE _____ DE 2024

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Juazeiro do Norte e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o art. 72, inciso III, da Lei Orgânica do Município.

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º Fica instituída a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Juazeiro do Norte (LUOS), a qual complementa, reciprocamente, a Lei do Plano Diretor Municipal (PDM/JN), Lei do Código de Obras e Edificações, Lei do Sistema Viário, Lei do Ordenamento Territorial e a Lei Orgânica do Município.

Art. 2.º Constituem os anexos desta Lei:

- I – Anexo I - Glossário de termos técnicos, siglas e abreviaturas;
- II – Anexo II - Mapa de Macrozoneamento;
- III – Anexo III - Mapa de Zoneamento para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- IV – Anexo IV - Tabela de Parâmetros para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo; e
- V – Anexo V - Esquema de Classificação das Divisas do Lote.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, adotam-se as definições presentes no Anexo I: Glossário de termos técnicos, siglas e abreviaturas.

Art. 3.º Ficam sujeitas às disposições desta Lei a execução de quaisquer modalidades de parcelamento, arruamentos, edificações públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras, intervenções e serviços públicos e particulares que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial da cidade.

Art. 4.º O parcelamento do solo, sob a forma de loteamento e desmembramento, será procedido na forma desta Lei, observados os princípios, normas e diretrizes gerais inseridas nas legislações federal e estadual pertinentes.

Art. 5.º O uso e a ocupação do solo, sob a forma de edificações públicas ou particulares destinadas à realização de quaisquer atividades, estão vinculados ao zoneamento e obedecem aos dispositivos desta Lei, aos respectivos anexos e às demais legislações complementares.

Art. 6.º No caso das áreas sujeitas a prolongamentos, modificações, alargamento ou abertura das vias do sistema viário básico, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções, garantir a continuidade do traçado do sistema viário, de modo a obedecer às dimensões definidas para as vias desse parcelamento conforme hierarquização e dimensão, ambos definidos na Lei do sistema viário, priorizando a implementação de infraestruturas de deslocamento pedonal e cicloviário.

Art. 7.º O parcelamento do solo poderá ocorrer em todo o território municipal, com as exceções previstas nesta Lei, ficando vedado em situações de riscos não mitigáveis, nas zonas especiais de interesse e/ou contenção urbana e uso sustentável, conforme especificidades de cada caso, definidas no zoneamento municipal.

Art. 8.º O Município ordenará o uso e ocupação do solo com o objetivo básico de promover o desenvolvimento urbano, mediante a adoção dos instrumentos

jurídicos estabelecidos nas legislações federal e estadual pertinentes, e nas disposições da presente Lei.

Art. 9.º O Município deverá apoiar a localização dos equipamentos públicos e comunitários de saúde, educação, esportes, lazer adulto e infantil, assistência social e cultura, em localização estratégica de tal forma que atendam a toda a população dentro do raio de caminhabilidade determinado pela Lei do Plano Diretor Municipal (PDM/JN), com o intuito de que nenhum cidadão precise ultrapassar essa medida para acessar os serviços públicos.

Art. 10. A Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LUOS) visa orientar o desenvolvimento físico da estrutura urbana, ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e garantir o direito à cidade sustentável, com os seguintes objetivos:

I – ordenar as funções da cidade através da utilização racional do território, dos recursos naturais, do uso do sistema viário e do transporte, quando do parcelamento do solo, da implantação e do funcionamento das atividades industriais, comerciais, e de serviços e do uso residencial, buscando o melhor aproveitamento urbanístico;

II – assegurar a valorização da memória e identidade histórica do município promovendo a preservação do seu patrimônio cultural, histórico, arquitetônico, ambiental, paisagístico, arqueológico, de natureza material e imaterial;

III – assegurar a valorização dos bens e lugares que conservam vínculos religiosos, e dos demais bens públicos e privados que representam significância para a imagem da cidade e difusão da memória;

IV – assegurar a preservação e a proteção do ambiente natural e construído e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

V – proporcionar a maior utilização do espaço público e melhor interface entre o logradouro público, os espaços livres, e as edificações;

VI – promover a qualificação ambiental buscando, a melhoria do microclima, a ampliação da cobertura vegetal no município, a recuperação dos remanescentes de vegetação significativa e cursos d'água perenes e das áreas de interesse ambiental,

de forma a contribuir com a gestão integrada das águas, da drenagem urbana contribuindo para o desenvolvimento sustentável;

VII – assegurar a disponibilidade e a gestão sustentável da água e do saneamento para todos;

VIII – proteger, recuperar e promover o uso sustentável do solo e da vegetação do município, fortalecendo o combate à desertificação e a degradação da terra.

IX – racionalizar o uso da infraestrutura instalada, inclusive do sistema viário e dos transportes, de modo a evitar a sua sobrecarga ou ociosidade, e incentivar os deslocamentos realizados a partir de modais não motorizados ou de que dependem de esforços físicos do ser humano para sua realização (mobilidade ativa);

X – compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como com a infraestrutura instalada e a ser projetada, e incentivar a integração de usos compatíveis de modo a proporcionar uma cidade equilibrada e sustentável;

XI – viabilizar o processo de ocupação do solo nas áreas passíveis de adensamento construtivo, e incrementar as densidades, à medida que houver ampliação da capacidade da infraestrutura, preservando a qualidade de vida da coletividade;

XII – incentivar as áreas com tendência à concentração de atividades, o uso misto e concomitantemente a diversificação do uso do solo e o desenvolvimento socioeconômico;

XIII – estabelecer limites quanto à implantação e interferência nas atividades de natureza não habitacional em relação ao uso residencial, de modo a preservar a ambiência urbana compatível com os usos distintos;

XIV – induzir a promoção de intervenções para a qualificação e o desenvolvimento urbano, ambiental e socioeconômico, com prioridade para as áreas com precárias condições de habitabilidade, ocupadas por população de baixa renda;

XV – tornar a cidade inclusiva, segura e sustentável; e

XVI – assegurar o atendimento à função social da propriedade urbana, preconizado nas Constituições Federal e Estadual, e na Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO II - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 11. Para efeitos desta Lei, classificam-se as seguintes categorias de uso do solo:

- I – Uso Residencial;
- II – Uso Comercial, de Manufatura e de Serviço;
- III – Uso Industrial;
- IV – Uso Institucional;
- V – Uso Especial;
- VI – Uso Misto; e
- VII – Uso Rural.

Seção I - Do Uso Residencial

Art. 12. O uso residencial destina-se à habitação permanente de uma ou mais famílias e poderá enquadrar-se como:

I – residencial unifamiliar, correspondendo a uma unidade por lote, área de terreno privativa ou fração ideal da unidade autônoma, no caso de vila ou da unidade habitacional organizada em condomínio urbanístico; ou

II – residencial multifamiliar, correspondendo a mais de uma unidade no mesmo lote, com um ou mais pavimentos, organizada verticalmente ou horizontalmente, dispondo das áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

Seção II - Do Uso Comercial, de Manufatura e de Serviço

Art. 13. O uso para comércio e serviço destina-se às atividades de armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado, à prestação de serviços profissionais, serviços técnicos, serviços burocráticos ou serviços de manutenção e reparo, e à manufatura:

I – comercial, destinada à armazenagem e venda de mercadorias em atacado ou varejo, como:

- a) venda de mercadorias em geral;

- b) venda e consumo de alimentos e bebidas;
- c) venda de bens; e
- d) bares e restaurantes.

II – de manufatura;

- a) serrarias, carpintarias e marcenarias;
- b) marmorarias e serralherias;
- c) gráficas, serigrafias e tipografias;
- d) instalações voltadas para coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos;
- e) estocagem da produção ou de mercadorias com ou sem comercialização.

III – de serviços, destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais, como:

- a) galerias comerciais ou centros comerciais;
- b) instituições financeiras;
- c) empreendimentos educacionais privados;
- d) escritórios em geral e para serviços de administração pública;
- e) serviços de limpeza, manutenção e reparo;
- f) tratamento estético ou institutos de beleza;
- g) consultórios e clínicas médicas, odontológicas, radiológicas ou de recuperação física ou mental;
- h) laboratórios de análises;
- i) academias para prática de esportes;
- j) hotéis, motéis, pensões, pensionatos, hospedarias, ranchos, pousadas e albergues;
- k) orfanatos e asilos;
- l) lavagem ou serviços de automóveis;
- m) oficinas mecânicas e funilaria;
- n) venda de acessórios com serviços destinados à sua instalação; e
- o) terminais de carga ou passageiros.

§ 1.º Incluem-se nesta classificação as atividades amparadas pela lei de liberdade econômica (Lei nº 5.159/2021), consideradas de baixo risco, ou 'baixo risco a'.

§ 2.º Estão incluídos nesta classificação o uso conjugado, destinada às atividades de comércio, manufatura ou serviços exercidos de forma conjugada em um mesmo estabelecimento, como os casos mais típicos:

- a) oficina mecânica com loja de venda de peças de reposição (auto centers, bicicletaria, etc.);
- b) loja de implementos de informática com oficina de assistência técnica e equipe de desenvolvimento de sistemas;
- c) pastificio, panificadora e padaria;
- d) confecção com loja de venda no atacado e no varejo; e
- e) serralherias, marcenarias, serigrafias, tipografias e farmácias de manipulação com venda direta a consumidores e semelhantes.

§ 3.º Para os efeitos desta Lei, os comércios de caráter local são aqueles que, em virtude de sua proporção, localização e oferta de itens, atendem a população do seu entorno imediato sem gerar grandes deslocamentos, sobretudo por veículos automotores.

Seção III - Do Uso Industrial

Art. 14. O uso industrial destina-se à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal, e categoriza-se como:

I – industrial de baixo impacto: empreendimentos que desenvolvem operações por processos cujos níveis de incomodidade sejam compatíveis com padrões de uso não industrial, cujos impactos e efeitos adversos ao meio ambiente ocorram apenas na fase de implantação; ou

II – industrial pesado: empreendimentos que desenvolvam operações por processos cujos níveis de incomodidade, nocividade e periculosidade requeiram cuidados especiais quanto à localização e infraestrutura, cujos impactos e efeitos adversos apresentam riscos de desastres ecológicos ou impactos ambientais e causem prejuízo à integridade da flora e fauna.

Seção IV- Do Uso Institucional

Art. 15. O uso institucional destina-se aos equipamentos sociais, públicos e/ou privados, de acordo com o que se enquadra:

I – para atividades de educação, pesquisa e saúde, como:

a) creches, jardim de infância, pré-escola, ensino fundamental, ensino médio, ensino técnico profissionalizante, ensino superior ou pós-graduação e cursos livres; e
b) prontos-socorros, unidades básicas de saúde ou puericultura, unidades de pronto atendimento, hospitais, casas de saúde e centros de pesquisa médico-científica.

II – para atividades de cultura, acolhimento social, e religião como:

a) recintos para exposições, museus e leilões;
b) casas-abrigo, centros de atendimento ou centros de convivência à criança e ao adolescente, mulheres, negros, idosos e população LGBTQIAP+;
c) bibliotecas;
d) espaços ecumênicos e templos religiosos; e
e) seminários, conventos e mosteiros.

Parágrafo único. Os usos institucionais, na forma como consta neste artigo, poderão ser implantados em qualquer uma das zonas, desde que atendidas às exigências e restrições específicas definidas por esta Lei e pelas demais legislações pertinentes à matéria.

Seção V - Dos Usos Especiais

Art. 16. Os usos especiais são classificados de acordo com a categoria em que se enquadra:

I – para atividades de cultura, acolhimento social, locais de reunião, religião, recreação e lazer, como:

- a) cinemas, auditórios, teatros, salas de concerto e centros de convenção;
- b) salões de festas ou danças;
- c) ginásios, recintos para competição e clubes esportivos;
- d) parques aquáticos;
- e) parques públicos;
- f) delegacias, casas de detenção, corpos de bombeiros, quartéis; e
- g) casas de shows e eventos.

II – para atividades de grande impacto urbanístico e/ou ambiental, como:

- a) terminais rodoviários;
- b) edifícios garagem;
- c) *shopping centers*;
- d) postos de serviços (de abastecimento, de lavagem e lubrificação e de lavagem automática);
- e) aterros sanitários;
- f) comércio de material inflamável;
- g) centros de velório, cemitérios, crematórios e necrotérios;
- h) curtume;
- i) estádios;
- j) aeroportos; e
- k) penitenciária.

§ 1.º Os usos classificados como especiais listados pelo Inciso I, na forma como consta neste artigo, poderão ser implantados em quaisquer zonas, desde que atendidas às exigências e restrições específicas definidas por esta Lei e pelas demais legislações pertinentes à matéria.

§ 2.º Os usos classificados como especiais listados pelo Inciso II, na forma como consta neste artigo, poderão ser implantados em quaisquer zonas, após parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor, desde que atendidas às exigências e restrições específicas definidas por esta Lei e pelas demais legislações pertinentes à matéria.

Seção VI - Do Uso Misto

Art. 17. O uso misto é aquele que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso compatíveis entre si, como as mais comuns:

- I – comércio e serviço articulados entre si;
- II – comércio e uso residencial;
- III – manufatura e uso residencial; e
- IV – serviço e uso residencial.

Seção VII - Do Uso Rural

Art. 18. São considerados usos rurais todos aqueles relacionados à produção agropecuária e atividades a ela vinculadas, tais como:

- I – agricultura;
- II – pecuária;
- III – extração mineral;
- IV – exploração vegetal;
- V – engenhos, haras, granjas e assemelhados;
- VI – chácaras de veraneio e sítios de recreio.
- VII – turismo rural

Parágrafo único. As demais atividades e usos poderão ser avaliados como especiais e deverão ser avaliados e aprovados no Conselho do Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO III - DO MACROZONEAMENTO

Art. 19. O macrozoneamento estabelece a estratégia geral de setorização do Município de Juazeiro do Norte a partir da congruência de atributos territoriais de ordem urbana, rural e natural, com o intuito de orientar ações de planejamento municipal e de interesse metropolitano.

Parágrafo único. O objetivo geral do macrozoneamento é integrar as ações relativas ao desenvolvimento territorial a partir de uma divisão espacial do município, adotando-se as macrozonas.

Art. 20. Os objetivos específicos de cada macrozona contemplam os aspectos ambientais, territorial e urbano, socioeconômico, histórico e cultural, de governança e gestão, considerando as especificidades de cada macrozona, em busca de distribuir de forma equânime os ônus e bônus da urbanização e gerir adequadamente os ativos ambientais e culturais.

Art. 21. Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos para o Município de Juazeiro do Norte três macrozonas:

- I – Macrozona Urbana (MU);
- II – Macrozona Rural (MR); e
- III – Macrozona de expansão urbana (MEU).

Parágrafo único. Os perímetros das macrozonas encontram-se no Anexo II da presente Lei.

Seção I - Da Macrozona Urbana

Art. 22. A Macrozona Urbana corresponde a porção do território apropriada pelas funções urbanas, com maior capacidade de suporte para adensamento

construtivo e populacional ou áreas sensíveis à ocupação pelos condicionantes ambientais.

Art. 23. A Macrozona Urbana tem por objetivos:

- I – equilibrar a urbanização e a conservação ambiental, considerando o crescimento da cidade e as condições de vida dos moradores;
- II – conciliar o uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo e de infraestrutura para os serviços públicos;
- III – eliminar e/ou reduzir as situações de vulnerabilidades urbanas existentes em diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda;
- IV – diminuir as desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e da infraestrutura urbana; e
- V – distribuir oportunidades de trabalho, emprego e renda, beneficiando os bairros periféricos.

Seção II - Da Macrozona Rural

Art. 24. A Macrozona Rural corresponde a porção do território apropriada pelas funções não urbanas, prioritariamente indicada para atividades de produção rural e usos compatíveis.

Art. 25. A Macrozona Rural tem por objetivos:

- I – proteger a paisagem rural considerando seu valor social, ambiental, histórico e cultural;
- II – promover e consolidar as boas práticas ambientais e dos sistemas produtivos sustentáveis nas áreas rurais, sobretudo a agricultura familiar e agroecológica combinada às novas tecnologias da área;
- III – promover a preservação dos remanescentes do bioma da caatinga e seus sistemas associados, fazendo uso sustentável dos recursos naturais;
- IV – proteger espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

V – implementar e gerir as unidades de conservação e áreas de proteção permanente;

VI – promover atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental; e

VII – proteger e monitorar várzeas, cabeceiras de drenagem, nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados por atividades antrópicas e áreas com fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo suscetíveis a processos erosivos, escorregamentos ou outros movimentos de massa.

Seção III - Macrozona de Expansão Urbana

Art. 26. A Macrozona de Expansão Urbana corresponde à porção do território apropriado pelas funções não urbanas, passíveis de urbanização futura, a concretizar-se a partir do provimento de infraestrutura e crescimento da cidade.

Art. 27. A Macrozona de Expansão Urbana tem por objetivos:

I – disciplinar o ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

II – garantir a continuidade da urbanização e crescimento em conformidade ao sistema viário; e

III – equilibrar a urbanização e a conservação ambiental.

CAPÍTULO IV - DO ZONEAMENTO PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 28. O Zoneamento estabelece a divisão do território municipal em áreas distintas de forma a compatibilizar as ocupações pré-existentes, os usos compatíveis, a infraestrutura existente, os condicionantes ambientais e o padrão construtivo que se pretende incentivar.

Parágrafo único. O objetivo geral do Zoneamento é regular o parcelamento, uso e ocupação do solo com o estabelecimento de diretrizes e parâmetros específicos.

Seção II - Da Divisão em Zonas

Art. 29. Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos para o município de Juazeiro do Norte 10 (dez) zonas de uso e ocupação, assim consideradas em função das peculiaridades físicas, culturais, ambientais, institucionais e de desenvolvimento do município, todas individualizadas com as suas respectivas siglas, a saber:

- I. Zonas localizadas na Macrozona Rural e de Expansão Urbana:
 - a. Zona Rural (ZRU);
- II. Zonas localizadas na Macrozona Urbana:
 - a. Zona Residencial (ZR), subdividida em ZR1, ZR2, ZR3 e ZR4;
 - b. Zona Industrial (ZI);
 - c. Zona de Amortecimento Urbano (ZAU);
 - d. Zona Especial de Interesse Cultural e Histórico (ZEICH);
 - e. Zona Especial Aeroportuária (ZAP);
 - f. Zona de Comércio e Serviços (ZCS);
 - g. Zona Especial do Horto (ZEH);
 - h. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), subdividida em ZEIS 1 e ZEIS 2; e
 - i. Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA).

Parágrafo único. Os limites das zonas e respectivas localizações encontram-se geograficamente delimitados no Mapa de Zoneamento de Juazeiro do Norte, integrante desta Lei na forma do Anexo III.

Art. 30. Para cada zona relacionada no artigo anterior, exceto para a Zona Rural, são estabelecidos os Parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, definidos em função do quadro ambiental, da infraestrutura básica e densidade construtivas almejadas/existentes, compreendendo:

- I – usos permitidos;

- II – taxa de permeabilidade;
- III – taxa de ocupação;
- IV – coeficiente de aproveitamento básico e máximo;
- V – recuos;
- VI – testada mínima do lote;
- VII – área mínima do lote;

Parágrafo único. Os parâmetros estão mais bem detalhados no Capítulo VI desta Lei.

Art. 31. O Mapa de Zoneamento de Juazeiro do Norte deverá permanecer arquivada nos centros de documentação dos órgãos públicos municipais, no portal online da prefeitura municipal e nas plataformas abertas de dados geoespaciais, de forma a garantir sua publicidade e o acesso a ela por todos os interessados.

Art. 32. Qualquer alteração nos limites das zonas e nos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo ora definidas, somente poderá efetivar-se mediante lei, o que deverá implicar, necessariamente, numa atualização da base cartográfica utilizada.

Parágrafo único. As propostas de alteração tanto dos limites das zonas quanto dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo deverão passar por aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal.

Art. 33. Verificada a hipótese de alguma área urbana, para fins de zoneamento, não estar inserida no Mapa de Zoneamento, a mesma será classificada como Zona Residencial ZR3.

Art. 34. Verificada a hipótese de dúvida acerca dos limites das zonas geograficamente delimitadas no Mapa de Zoneamento referido, aplicar-se-ão as regras seguintes:

I – os limites são os eixos de ruas ou eixos de talvegues, a menos que a planta oficial indique o contrário, sendo que nessa hipótese são determinados, na planta, as distâncias e ângulos que definem os limites;

II – no caso de talvegues, em havendo mudança natural dos mesmos, os limites seguirão essas mudanças;

III – havendo uma linha de limite de zona que divida uma propriedade, esta se enquadrará na zona onde estiver a sua maior porção;

IV – onde ainda permanecer dúvida, deverá ser consultado o Conselho Municipal do Plano Diretor, cujo parecer terá caráter deliberativo.

Seção III - Da Zona Rural

Art. 35. A Zona Rural (ZRU) destina-se à ocupação pelas atividades não urbanas.

Art. 36. São usos permitidos na Zona Rural:

I – uso rural; e

II – outros usos compatíveis com o perfil de ocupação rural, tais como residências e comércio de caráter local.

§ 1.º Na Zona Rural, serão permitidas atividades industriais de transformação ou extrativismo mineral após realização de estudos ambientais pertinentes e da aprovação pelo órgão municipal responsável com parecer favorável emitido pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) e dos demais órgãos competentes, exceto em Áreas de Preservação Permanente (APPs) e áreas de mananciais, nas quais não é permitida qualquer atividade industrial de transformação ou de extrativismo mineral.

§ 2.º Não serão permitidos nas áreas de mananciais descritas pela Lei do Plano Diretor Municipal (PDM/JN), depósitos de combustíveis ou depósitos de cargas

perigosas, descritos no Decreto-Lei Federal nº 2.063/83, Decreto Federal nº 96.044 e pela Portaria nº 291/88.

§ 3.º Nas áreas imediatas ao perímetro urbano, deverá ser priorizada a produção de alimentos para consumo local em sistema agroecológico e atividades de ecoturismo.

§ 4.º A terra deverá ser usada com racionalidade, observados os manejos adequados para preservar a fertilidade do solo, através de projetos específicos.

Art. 37. Ao longo das estradas municipais, as construções deverão ter recuo frontal mínimo de 15m (quinze metros) contados a partir do eixo da via.

Art. 38. O parcelamento do solo na Zona Rural com destinação ao uso rural produtivo deve ter área mínima de acordo com o módulo fiscal do Município de Juazeiro do Norte, obedecer às normativas do Estatuto da Terra, Lei Federal nº 4.504/1964 e após submetida à apreciação e aprovação no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 39. A Zona Rural poderá comportar atividades econômicas não poluentes, analisando a predisposição da área e conservação dos recursos naturais para o desenvolvimento das atividades sustentáveis, compatíveis com ações que garantam a qualidade e a preservação do meio ambiente e a garantia da qualidade de vida da população.

Art. 40. Quando pertinente, as atividades econômicas na Zona Rural deverão promover bem-estar social local mediante profissionalização dos produtores, possibilitando melhorias no sistema de abastecimento municipal e no desenvolvimento socioeconômico do território sob sua área de influência.

Seção IV - Da Zona Residencial

Art. 41. As Zonas Residenciais (ZR) proporcionam uma variedade de tipos de uso nos bairros, a fim de facilitar o alcance aos serviços urbanos essenciais por todas as moradias e grupos sociais da população de Juazeiro do Norte.

Parágrafo único. As ZR são estabelecidas de forma a permitir o crescimento de acordo com padrões de desenvolvimento específicos e objetivos, agrupando-se em quatro classificações de zonas residenciais:

- I – Zona Residencial 1 (ZR1);
- II – Zona Residencial 2 (ZR2);
- III – Zona Residencial 3 (ZR3);
- IV – Zona Residencial 4 (ZR4).

Subseção I - Da Zona Residencial 1 (ZR1)

Art. 42. A Zona Residencial 1 (ZR1) é estabelecida em áreas de ocupação consolidada no município, visando maior adensamento construtivo em virtude da infraestrutura pré-existente.

Art. 43. Na ZR1 são permitidos os usos:

- I – residencial unifamiliar;
- II – residencial multifamiliar;
- III – comercial;
- IV – de manufatura;
- V – de serviços; e
- VI – uso misto.

Subseção II - Da Zona Residencial 2 (ZR2)

Art. 44. A Zona Residencial 2 (ZR2) é estabelecida em áreas de ocupação recente no município e visa maior controle do adensamento construtivo em virtude das condicionantes ambientais.

Art. 45. Na ZR2 são permitidos os usos:

- I – residencial unifamiliar;
- II – residencial multifamiliar;
- III – comercial;
- IV – de manufatura;
- V – de serviços; e
- VI – uso misto.

Subseção III - Da Zona Residencial 3 (ZR3)

Art. 46. A Zona Residencial 3 (ZR3) é estabelecida de forma a controlar com maior rigor o adensamento construtivo, delineando uma ocupação menos intensa em virtude do maior afastamento das centralidades do município.

Art. 47. Na ZR3 são permitidos os usos:

- I – residencial unifamiliar;
- II – residencial multifamiliar;
- III – comercial;
- IV – de manufatura;
- V – de serviços; e
- VI – uso misto.

Subseção IV - Da Zona Residencial 4 (ZR4)

Art. 48. A Zona Residencial 4 (ZR4) é prioritariamente destinada a ocupação verticalizada, considerando os condicionantes físico-ambientais do município.

Art. 49. A ocupação destinada a construção verticalizada está condicionada, além das disposições desta Lei e do Código de Obras e Edificações, à apresentação da investigação geológica-geotécnica (sondagens a percussão (*standard penetration test* (SPT)) e avaliação da colapsibilidade do solo), e elaboração de projeto geotécnico das edificações (fundações em solos especiais).

Parágrafo único. Para os casos em que se façam necessárias movimentações de terra, a construção estará condicionada a apresentação de estudos complementares de comprovação da estabilidade da edificação, indicando as condições de segurança e a eventual necessidade de implantação de obras de estabilização.

Art. 50. Na ZR4 são permitidos os usos:

- I – residencial unifamiliar;
- II – residencial multifamiliar;
- III – comercial;
- IV – de manufatura;
- V – de serviços; e
- V – uso misto.

Seção V - Da Zona Industrial (ZI)

Art. 51. A Zona Industrial (ZI) destina-se à implantação de indústrias com o intuito de preservar as áreas de ocupação residencial dos efeitos da poluição de origem industrial e compatibilizar as atividades com a proteção do meio ambiente e demais funções urbanas.

Art. 52. A ZI destina-se, preferencialmente, à locação dos estabelecimentos industriais de grande impacto ou que, acidentalmente, possam acarretar qualquer tipo de poluição ou cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos e vibrações possam

causar perigo à saúde e bem-estar da população, mesmo após aplicação de medidas mitigatórias de tais ocorrências.

Art. 53. A indústria ou o grupo de indústrias já instaladas no município, consideradas efetiva ou potencialmente degradadoras do meio ambiente ou de grande porte, de acordo com a classificação dos órgãos estaduais de meio ambiente e que não estiverem localizadas na Zona Industrial, deverão, no prazo máximo de 01 (hum) ano, a contar da publicação da presente Lei, proceder à instalação de equipamentos antipoluentes e, nos casos mais graves, à realocação sem prejuízo de outras medidas cabíveis, à critério do órgão ambiental competente.

§ 1.º O Conselho Municipal do Plano Diretor deverá se manifestar sobre esta matéria observando os estudos ambientais e de impactos de vizinhança para deliberar sobre a necessidade da realocação da Indústria.

§ 2.º A definição dos prazos para realocação dos casos mais graves deverá ser estabelecida pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 3. Fica proibida a expansão das atividades de Indústrias localizadas em zonas inadequadas.

Art. 54. Todos os projetos para implantação de indústrias de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento prévio pelo Poder Público Municipal e pelo órgão municipal de meio ambiente competente, observado o disposto na Lei Estadual nº 11.411/1987, e nas Resoluções nº 001/86 e 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA).

Art. 55. As edificações propostas para as Zonas Industriais devem estar em consonância com as Normas Técnicas vigentes.

Art. 56. Na ZI são permitidos os usos:

- I – industrial de baixo impacto;
- II – industrial pesado; e
- III – comercial atacadista;

§ 1.º Ao longo de todo o perímetro das zonas industriais do município de Juazeiro do Norte, pelo seu lado interno, deverá ser preservada uma faixa de 20,00m (vinte metros), *non aedificandi*, para criação de áreas de amortecimento entre usos, com o intuito de minimizar os conflitos entre o uso industrial e os demais.

§ 2.º As faixas verdes de amortecimento entre usos, conformadas por faixas de vegetação natural ou antrópica, tem como objetivo eliminar ou minimizar os efeitos negativos que as zonas industriais possam vir a causar, às comunidades residentes ou usuárias de zonas localizadas em posição geograficamente desfavorável com relação a esses assentamentos industriais, garantindo a essas populações boas condições de salubridade e conforto ambiental.

§.3.º As faixas verdes de amortecimento entre usos não abrigarão a construção de equipamentos fechados ou de permanência prolongada, ou mesmo para atividades de lazer ao ar livre.

§.4.º As faixas verdes de amortecimento devem ser doadas pelo loteador para o município e integrarão o Fundo de Terras Públicas, cabendo ao poder público municipal zelá-las e geri-las.

Seção VI - Da Zona de Amortecimento Urbano (ZAU)

Art. 57. A Zona de Amortecimento Urbano (ZAU) destina-se aos usos de baixo impacto ambiental e de baixa densidade construtiva, em virtude da sua localização em áreas de fragilidade ambiental ou áreas relevantes na paisagem urbana, de forma a contribuir com o equilíbrio ambiental-urbano e com a segurança das ocupações.

Art. 58. Na ZAU são permitidos os usos:

- I – residencial unifamiliar;
- II – comercial, de Manufatura e de Serviço;
- III – misto.

Seção VII - Da Zona Especial de Interesse Cultural e Histórico (ZEICH)

Art. 59. A Zona Especial de Interesse Cultural e Histórico (ZEICH) delimita o principal núcleo de formação do município de Juazeiro do Norte e tem como objetivo geral a valorização, preservação, recuperação e manutenção do patrimônio cultural, histórico, arquitetônico, paisagístico e arqueológico de forma a perpetuar os elementos que constituem a imagem da cidade.

Art. 60. Na Zona Especial de Interesse Cultural e Histórico (ZEICH) deverá ser implementado, a nível Municipal, instrumentos específicos para cumprimento do objetivo geral no qual as zonas se propõem, tais como:

- I – Inventário de Bens Culturais com Participação Popular;
- II – Tombamento de Bens culturais;
- III – Declaração de Lugares de Memória;
- IV – Vigilância dos Bens Tombados;
- V – Desapropriação de Bens Tombados.

Parágrafo único. As ações voltadas para o patrimônio cultural do Município de Juazeiro do Norte deverão ocorrer de forma integrada e coordenada as legislações e determinações da Superintendência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) do Ceará e das demais instâncias que atuam no processo de identificação, reconhecimento e proteção do patrimônio cultural, para as edificações constantes no inventário.

Art. 61. Na ZEICH São permitidos os usos:

- I – residencial Unifamiliar;

- II – residencial Multifamiliar;
- III – comercial;
- IV – de manufatura;
- V – de serviços; e
- VI – uso misto;

Parágrafo único. Exclusivamente para as edificações constantes no inventário, a ocupação no lote por estes usos deverá levar em consideração, além dos estudos de ordem técnica, as características arquitetônicas e histórico-culturais do entorno imediato, de forma a não serem desvirtuadas as funções urbanas e identitárias a que a zona se propõe.

Seção VIII - Da Zona Especial Aeroportuária (ZAP)

Art. 62. A Zona Especial Aeroportuária delimita a porção do território que compreende a área patrimonial do Aeroporto Orlando Bezerra de Menezes, regulamentada conforme disposições na Lei Federal nº 7.565/1986 e em observância ao Plano Diretor Aeroportuário (PDIR/SBJU), Plano de Integração Operacional Urbano do Aeroporto Orlando Bezerra de Menezes (PLIU/SBJU), Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA), Plano Específico de Zoneamento de Ruído (PEZR) e ao Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea (PZPANA).

Parágrafo único. Novos usos propostos para a referida zona deverão guardar compatibilidade com as atividades realizadas no aeroporto.

Seção IX - Da Zona de Comércio e Serviços (ZCS)

Art. 63. A Zona de Comércio e Serviços (ZCS) destina-se ao propósito de integrar as centralidades e incentivar o uso misto, sobretudo de comércio e serviços associados com habitação multifamiliar ao longo dos principais eixos viários do

território, de forma a maximizar o aproveitamento por sistemas de transporte coletivo e dar mais condições para a mobilidade ativa.

Art. 64. Na ZCS são permitidos os usos:

- I - residencial multifamiliar;
- II – comercial;
- III – de manufatura;
- IV – de serviços; e
- V – uso misto.

Seção X - Da Zona Especial do Horto (ZEH)

Art. 65. A Zona Especial do Horto (ZEH) delimita uma parcela territorial de ocupação consolidada por residências unifamiliares e comércio de caráter local e compreende uma área de importante destino do fluxo de romeiros e turistas, que, devido suas características geomorfológicas apresenta-se como área de risco de deslizamento.

Parágrafo único. Uma parcela da ZEH está inscrita na Área de Proteção Ambiental (APA) do Horto de Padre Cícero, conforme instituição no Decreto Estadual nº 34.608/2022, devendo serem observadas as disposições estabelecidas para a referida área.

Art. 66. Na ZEH fica restrita a aprovação de novos parcelamentos do solo que não façam parte de projeto de regularização fundiária de interesse social com os dispositivos da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 67. A instalação de novas ocupações fica condicionada à apresentação da investigação geológica-geotécnica (sondagens a percussão [*standard penetration test* - SPT] e avaliação da colapsibilidade do solo) e elaboração de projeto geotécnico das edificações (fundações em solos especiais).

Parágrafo único. Para os casos em que se façam necessárias movimentações de terra, a construção estará condicionada a apresentação de estudos complementares de comprovação da estabilidade da edificação, indicando as condições de segurança e a eventual necessidade de implantação de obras de estabilização.

Art. 68. Na ZEH são permitidos os usos:

- I – residencial unifamiliar;
- II – comercial de caráter local; e
- III – misto.

Art. 69. Na Zona Especial do Horto (ZEH) deverá ser implementado, a nível Municipal, instrumentos específicos para cumprimento do objetivo geral no qual as zonas se propõem, tais como:

- I – Inventário de Bens Culturais com Participação Popular;
- II – Tombamento de Bens Culturais;
- III – Declaração de Lugares de Memória;
- IV – Vigilância dos Bens Tombados; e
- V – Chancela da Paisagem Cultural.

Seção XI - Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 70. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) delimitam áreas ocupadas, majoritariamente, pela população de baixa renda, ocupações informais, autoconstruções e/ou irregulares e que, em geral, são pouco servidas de infraestrutura urbana e social.

§ 1.º As ZEIS do Município destinam-se a assegurar a função social da cidade e da propriedade urbana, onde devem ser priorizadas ações relativas à urbanização,

regularização fundiária, provisão de habitação e assistência técnica em habitação de interesse social.

§ 2.º Cabe ao município de Juazeiro do Norte instituir normativa específica que verse sobre a gestão das ZEIS, preferencialmente, de modo democrático e participativo a partir de conselho gestor de cada área.

Art. 71. As ZEIS se subdividem em:

I – Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1); e

II – Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2).

Subseção I - Da Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1)

Art. 72. A Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) configura-se como área de ocupação consolidada, majoritariamente por construções precárias e/ou informais e com baixa disponibilidade de infraestrutura urbana a serem regularizadas mediante Projeto de Regularização Fundiária específico e aplicação da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS).

§ 1.º Constituem os bairros que, em sua totalidade ou parcela do território, estão contemplados pela ZEIS 1:

I – Campo Alegre;

II – Frei Damião;

III – Jardim Gonzaga;

IV – João Cabral;

V – Pedrinhas;

VI – Santa Tereza;

VII – São José; e

VIII – Triângulo.

§ 2.º Incentiva-se o diagnóstico para criação de novos núcleos de ZEIS 1 no município a serem incorporadas no zoneamento municipal.

Art. 73. Na ZEIS 1 são permitidos os usos:

- I – residencial Unifamiliar;
- II – residencial Multifamiliar;
- III – comércio de caráter local;
- IV – de manufatura;
- V – de serviço;
- VI – uso misto;
- VII – institucional; e
- VIII – especial.

Subseção II - Da Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2)

Art. 74. A Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) configura-se como área de ocupação ainda incipiente, notadamente com muitos lotes vazios ou subutilizados e que carece de infraestrutura urbana, onde devem ser priorizadas as políticas habitacionais no que diz respeito a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) e provisão de habitação de interesse social.

§ 1.º A ZEIS 2 contempla parcela do bairro Campo Alegre;

§ 2.º Incentiva-se o diagnóstico para criação de novos núcleos de ZEIS 2 no município, a serem incorporadas no zoneamento municipal.

Art. 75. Na ZEIS 2 são permitidos os usos:

- I – residencial unifamiliar;
- II – residencial multifamiliar;
- III – comercial;
- IV – de manufatura;
- V – de serviço;
- VI – uso misto;

VII – institucional; e

VIII – especial.

Seção XII - Da Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)

Art. 76. A Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) constitui as áreas sensíveis e de interesse ambiental, conformada pelos parques urbanos, áreas de preservação permanente, faixas de preservação e proteção dos recursos hídricos presentes no município, unidades de conservação e demais áreas relevantes do ponto de vista ambiental, de forma a facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Art. 77. Proíbe-se, na Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) o parcelamento do solo na modalidade de loteamento.

Art. 78. Qualquer intervenção física na ZEIA só poderá ser feita mediante projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor e, quando couber, o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, COMDEMA, considerando as legislações pertinentes.

Art. 79. As atividades permitidas na ZEIA são unicamente aquelas ligadas ao uso institucional que envolvam utilidade pública, interesse social e de baixo impacto ambiental, e que se destinem à implantação de parques urbanos.

Parágrafo único. Não será permitido qualquer tipo de edificação de propriedade privada nas Unidades de Proteção Ambiental.

Art. 80. O Poder Executivo Municipal deverá definir, mediante lei, a faixa de proteção dos recursos hídricos do Município, objetivando disciplinar o uso e ocupação do solo para proteção destas áreas, observado o disposto nas Leis Estaduais, federais, e outras normas gerais atinentes à matéria.

§ 1.º Quaisquer intervenções físicas nas áreas de preservação dos recursos hídricos serão condicionadas à elaboração dos estudos ambientais pertinentes e deve se submeter à aprovação do Poder Público Municipal, ouvidas, em nível estadual, a Secretaria de Recursos Hídricos (SRH) e a Superintendência Estadual de Meio Ambiente (SEMACE).

§ 2.º Define-se desde já, exclusivamente, os seguintes usos e atividades na referida faixa de proteção:

- I – campismo;
- II – esportes náuticos e ao ar livre;
- III – excursionismo;
- IV – natação e outros esportes ao ar livre;
- V – pesca; e
- VI – piscicultura.

§ 3.º Nessas faixas somente poderão ser permitidas construções de ancoradouros de pequeno porte, rampas para lançamento de barcos, pontões para pesca, tanques para piscicultura, campos de futebol não pavimentados e equipamentos simples destinados ao campismo e outras formas de lazer, tais como:

- I – venda de alimento e bebidas;
- II – venda de artesanato;
- III – apoio ao campismo; e
- IV – serviços públicos: informações, segurança, telefonia e similares.

Art. 81. Cabe ao município a responsabilidade e, no que couber, a corresponsabilidade pelas áreas da ZEIA, ficando, também, como sua obrigação controlar, fiscalizar e manter a boa qualidade desses espaços públicos e seus respectivos equipamentos, conjuntamente com a comunidade.

CAPÍTULO V - DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Art. 82. O uso do solo, com exceção ao uso residencial, deverá atender aos parâmetros de incomodidade, definido para cada zona, relativos a:

- I – ruído;
- II – horário de carga e descarga;
- III – vibração associada;
- IV – radiação;
- V – odores; e
- VI – gases, vapores e material particulado.

§ 1.º Os parâmetros de incomodidade serão definidos por regulamento municipal específico, determinados conforme a zona e horários diurno e noturno.

§ 2.º Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.

CAPÍTULO VI - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 83. Os parâmetros de ocupação do solo condicionam a forma como as edificações são implantadas nos lotes de cada zona e são definidos em função do quadro ambiental, da infraestrutura básica e densidades existentes e incentivadas.

Art. 84. Para efeito desta lei, em cada zona os critérios para implantação da edificação no terreno são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de controle da ocupação do solo: ~

- I – Coeficiente de Aproveitamento (CA);

- a) coeficiente de aproveitamento mínimo;
 - b) coeficiente de aproveitamento básico;
 - c) coeficiente de aproveitamento máximo.
- II – Altura Máxima da Edificação;
- III – Taxa de Ocupação (TO), expressa em porcentagem (%);
- IV – Taxa de Permeabilidade (TP), expressa em porcentagem (%);
- V – Recuo ou Afastamento; e
- VI – Frente e Área Mínima do Lote.

Parágrafo único. Em cada zona serão determinados quantitativamente os parâmetros de ocupação, presentes no Anexo II da presente Lei.

Seção II - Dos Parâmetros de Controle da Ocupação do Solo

Art. 85. O coeficiente de aproveitamento é o fator estabelecido nesta Lei para cada uso em cada zona, dimensionado de modo a promover o adequado aproveitamento do solo.

§ 1.º O coeficiente de aproveitamento mínimo é o fator estabelecido nesta Lei para determinação de lotes vazios urbanos ou lotes subutilizados e tem valor de 0,3 (três décimos) para todo o perímetro urbano. O coeficiente deverá ser multiplicado pela área do lote, resultando na área mínima requerida para o cumprimento da função social da propriedade urbana.

§ 2.º O coeficiente de aproveitamento básico é o fator estabelecido nesta Lei para cada uso em cada zona. O coeficiente deverá ser multiplicado pela área do lote, resultando na área computável máxima admitida.

§ 3.º O coeficiente de aproveitamento máximo resulta do somatório entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente decorrente da outorga onerosa permitida para cada zona especificada. O coeficiente deverá ser multiplicado pela área do lote, resultando na área computável máxima admitida.

Art. 86. A regulamentação da outorga onerosa se dará via Decreto Municipal.

Art. 87. São áreas não computáveis para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento:

- I – sacadas e varandas abertas com até 1,0m (um metro) de profundidade;
 - II – sótãos e porões;
 - III – terraços descobertos ou cobertos sem vedação em pelo menos 1/3 (um terço) do perímetro, desde que sejam de uso comum; e
 - IV – áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência, mobilidade reduzida, gestantes, idosos, vagas de motocicletas, bicicletas e vagas para carga e descarga.
- IIV - áreas destinadas a guarda de veículos, desde que não possua cobertura.

Art. 88. A altura máxima da edificação é a dimensão vertical, em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, considerando-se caixas d'água, dutos, antenas, casa de máquinas, chaminés, áticos, caixa de escada e platibanda.

§ 1.º Quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros), o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio, entre as cotas das extremidades da testada do lote.

§ 2.º Quando o desnível da testada do lote for superior a 2m (dois metros), o nível do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo.

§ 3.º Aplica-se o disposto no § 2 para os casos onde o desnível for maior que 2m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§ 4.º O nível do pavimento térreo será definido por comissão técnica do órgão de infraestrutura nos casos de:

- I – restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados, e quando exigido por órgão ambiental competente;
- II – terrenos onde o lençol freático estiver em nível próximo da superfície; e
- III – lotes com aclave ou declive maior que 30% (cinquenta por cento).

Art. 89. A altura máxima da edificação deverá obedecer, além dos dispostos nesta Lei, às restrições do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) referentes ao Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea (PZPANA) do Aeroporto Orlando Bezerra de Menezes.

Parágrafo único. Os helipontos deverão estar devidamente autorizados pela Prefeitura Municipal antes de serem submetidos ao cadastramento na Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).

Art. 90. A taxa de ocupação é a proporção (em porcentagem) entre a área de projeção vertical do conjunto edificado e a área do lote onde será implantado.

Parágrafo único. São áreas não computáveis para fins do cálculo da taxa de ocupação:

- I – piscinas;
- II – beirais, marquises, toldos, jardineiras e sacadas em balanço descobertas, desde que tenham até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção horizontal;
- III – pergolados;
- IV – guaritas; e
- V – abrigos de gás e lixo.

Art. 91. A taxa de permeabilidade é o percentual mínimo requerido da área do terreno que deve ser mantida permeável, seja em solo natural, pisos drenantes com

no mínimo 70% (setenta por cento) de absorção ou pavimentos permeáveis, com superfícies dotadas de vazios que permitam a infiltração da água no solo.

§ 1.º A área permeável sob cobertura não será computada para fins de taxa de permeabilidade, exceto as situadas sob projeções do balanço de pavimentos superiores, marquises, beirais e pergolados.

§ 2.º A área permeável poderá ser distribuída em porções do lote, no entanto, pelo menos 50% (cinquenta por cento) da referida área deverá estar concentrada em uma única porção contínua.

§ 3.º Poderá ser computada como permeável a área de pavimentos impermeabilizados, desde que adotem mecanismo de percolação da água para algum sistema de drenagem auxiliar localizado abaixo do mesmo e não ocupem mais que 40% (quarenta por cento) da área permeável requerida para o imóvel.

Art. 92. Os recuos indicam a distância mínima entre a edificação e as confrontantes do terreno.

Parágrafo único. Os recuos são medidos por uma linha perpendicular aos limites do terreno, traçada a partir do ponto da edificação mais próximo da divisa correspondente. Os recuos são classificados em:

- I – Frontal;
- II – Lateral;
- III – Posterior.

§ 1.º Os esquemas de classificação das divisas de acordo com a geometria do lote e interface com o logradouro público estão dispostos no Anexo V desta Lei.

§ 2.º Os recuos deverão ser respeitados para todos os pavimentos da edificação, inclusive subsolos, quando estes aflorarem mais de 2,0m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

§ 3.º Admite-se projeções em balanço de até 2/3 (dois terços) sobre os recuos laterais, desde que não constituam área de piso ou terraços.

§ 4.º Admite-se projeções em balanço de até 1,2 m (um metro e vinte centímetros) sobre o recuo frontal.

Art. 93. A cargo do órgão responsável pela aprovação do projeto, admitir-se-á a redução do recuo frontal para 0 (zero) quando mais de 60% (sessenta por cento) dos imóveis localizados na mesma quadra onde se encontra o objeto da aprovação tiverem suas construções executadas no alinhamento predial, desde que o proprietário execute pelo menos uma das seguintes obras:

- I – marquise sobre o passeio;
- II – arborização no passeio;
- III – banco e lixeira dentro dos limites do lote com acesso direto pelo passeio e de uso público.

Art. 94. Quando se tratar de lote de esquina com profundidade média inferior a 15m (quinze metros), o recuo frontal mínimo poderá ser reduzido para até 50% (cinquenta por cento) do requerido para o uso e zona em questão.

Art. 95. Em observância ao Artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406/2002), é vedado abrir janelas ou vãos em paredes a menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo excetua as aberturas para iluminação ou ventilação natural não maiores que 10x20cm (dez por vinte



centímetros) ou área equivalente e construídas a mais de 2m (dois metros) de altura de cada piso.

Art. 96. As edificações de madeira e/ou de fibra vegetal deverão obedecer ao recuo mínimo de 2,0m (dois metros) para as confrontantes, independentemente da existência de aberturas.

Art. 97. A frente mínima e área mínima de lote são estabelecidas para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote, determinadas para cada tipo de uso e zona.

Subseção I - Dos Objetos Projetados no Espaço Aéreo

Art. 98. Sobrepõe-se aos parâmetros de ocupação do solo presentes nesta Lei o que dispõe a Instrução do Comando da Aeronáutica ICA 11-408/2020 sobre o Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea (PZPANA), em conformidade ao perfil do Aeroporto Orlando Bezerra de Menezes (SBJU).

§ 1.º A ICA 11-408/2020 traz instruções para os usos e altura máxima de objetos, de qualquer natureza, temporária ou permanente, fixa ou móvel, que possam interferir na navegação aéreas, sejam eles edificações, caixas d'água, galpões, torres de transmissão de energia elétrica, antenas, mastros, linhas elétricas, cabos suspensos ou objetos de configuração semelhante.

§ 2.º O PBZPA/SBJU estabelece diferentes setores e suas respectivas diretrizes de ocupação conforme Portaria ICA nº 22/SAGA/2020 protocolada no COMAER.

§ 3.º Conforme localização ou tipologia construtiva, os objetos precisarão passar pela análise no Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA).

Art. 99. Mediante o serviço de pré-análise pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) para gerenciamento dos processos sob responsabilidade do interessado pela aprovação, serão avaliados os processos pelo departamento regional, e posteriormente será dado prosseguimento a aprovação do projeto pelo órgão Municipal competente.

CAPÍTULO VII - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 100. As normas de parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, estabelecidas por esta Lei, têm a finalidade de adequar as disposições da Lei Federal Nº 6.766/1979 à realidade e peculiaridades locais do Município.

Art. 101. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento e só será permitido na Macrozona Urbana e na Macrozona de Expansão Urbana de acordo com os perímetros definidos no Anexo II.

§ 1.º Todas as alterações do uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência da Superintendência Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) no Ceará, da aprovação da Prefeitura Municipal e do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 2.º O desmembramento poderá ser realizado desde que a operação não interfira no sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

§ 3.º No caso de desmembramento em terrenos com área total igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), que não resultem de loteamento, será exigida a destinação de 5% (cinco por cento) da sua área para o Fundo de Terras Públicas.

Art. 102. Não será permitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, dentre outras, nas seguintes hipóteses:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra enchentes ou inundações;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas determinadas pelas autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica definidas por ato dos Poderes Executivo ou Legislativo, ou naqueles onde a poluição ou degradação ambiental impeçam condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VI – em áreas de ocorrência de associações vegetais relevantes;

VII – em áreas e locais com ocorrência de conjuntos de importância histórica, arquitetônica, paisagística, ambiental, arqueológica e cultural; ou

VIII – nas faixas de proteção dos mananciais, corpos e cursos d'água.

Art. 103. A área máxima de lote na Macrozona Urbana do Município é de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados).

§ 1.º Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidos no *caput* deste artigo os seguintes usos:

I – os classificados como usos especiais;

II – todos os imóveis localizados na Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) e na Zona de Amortecimento Urbano (ZAU); e

III – os condomínios de lotes.

§ 2.º Nos casos de lotes ou glebas com área superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade de loteamento ou condomínio de lotes.

Seção II - Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 104. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – as áreas públicas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais ao tamanho da gleba a ser loteada, conforme artigo subsequente;

II – Os lotes terão área mínima definida de acordo com o anexo IV desta lei, salvo quando legislação federal ou estadual determinar de modo distinto, ou quando o loteamento se destinar à regularização fundiária ou habitação de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III – a dimensão mínima da quadra será de 40,00m (quarenta metros), e a máxima de até 150,00m (cento e cinquenta metros);

IV – ao longo das águas correntes e dormentes, a partir do perímetro molhado no nível pluviométrico mais elevado, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V – as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, sem prejudicar os direitos dos adquirentes dos lotes imediatos, e estar de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico de Juazeiro do Norte.

Art. 105. A porcentagem das áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial ou cujos lotes forem maiores que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser revista, após parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 1.º Considera-se áreas públicas as áreas verdes e institucionais, bem como as destinadas ao sistema viário do loteamento.

§ 2.º A porcentagem das áreas públicas deverá recair sobre a área útil passível de parcelamento, excluindo-se desse montante as Áreas de Preservação Permanente (APP's) definidas na Lei nº 12.651/2012 e suas alterações, a superfície de mananciais, A Zona Especial de Interesse Ambiental bem como as Unidades de Conservação de Proteção Integral.

§ 3.º A área da Zona Especial de Interesse Ambiental existente na gleba e a faixa *non aedificandi* referida no Inciso IV do artigo anterior não será computada para o cálculo de áreas livres de uso público.

§ 4.º A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema viário será de 20% (vinte por cento), para as áreas verdes de 10% (dez por cento) e para as áreas institucionais será de 5% (cinco por cento).

§ 5.º Além da porcentagem definida no *caput* deste artigo, os proprietários de loteamentos deverão doar ao Município o percentual de 5% (cinco por cento) da gleba loteada, o qual constituirá um Fundo de Terras Públicas a ser destinado, preferencialmente, a assentamentos populares, devendo esta doação permanecer na mesma gleba.

§ 6.º Nas áreas verdes não serão computadas as áreas das faixas de serviço das calçadas, canteiros centrais com largura inferior a 20m (vinte metros), rotatórias com diâmetro menor que 20m (vinte metros) ou similares.

§ 7.º As áreas públicas deverão ser identificadas às escusas do loteador com placas de identificação ou cercamento com as descrições no local destinado as áreas verdes e áreas institucionais.

Art. 106. Os parâmetros para parcelamento do solo urbano com área e frente mínima do lote encontram-se definidos para cada zona no Anexo IV.

Art. 107. Após a aprovação do projeto do loteamento, as áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua função alterada, salvo nas hipóteses previstas na legislação federal pertinente.

Art. 108. As áreas verdes ficam definidas como inalienáveis.

Art. 109. As áreas institucionais deverão atender às seguintes disposições:

- I – estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e preferencialmente contidas em um único perímetro;
- II – ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação; e
- III – estar situadas em área com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no inciso III, poderá ser admitida declividade superior a 15% (quinze por cento) ouvido o órgão público municipal responsável pela utilização da área, na ocasião da definição das diretrizes.

Art. 110. As áreas verdes deverão atender às seguintes disposições:

- I – a localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes deverá ser delimitado em um só perímetro e em parcela do terreno que, por sua configuração topográfica, não apresente declividade superior a 30% (trinta por cento);
- II – ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação e largura média de forma a ser possível inscrever um círculo com raio de 10m (dez metros).

Art. 111. O loteamento deverá ser entregue com infraestrutura urbana implantada, constituída de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial, arborização, esgotamento sanitário e estrutura viária, incluindo ciclovias, vias pedonais e calçadas com as características funcionais, geométricas, infraestruturais e paisagísticas estabelecidas nas normas técnicas oficiais pertinentes e na Lei do Sistema Viário.

§ 1.º O sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

§ 2.º Preferencialmente, o sistema de distribuição de energia elétrica deve ser implantado por meio de dutos enterrados.

§ 3.º As calçadas devem ser executadas concomitantemente às vias de circulação, devendo:

- I – propiciar condições adequadas de acessibilidade;
- II – ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis; e
- III – ter arborização implantada conforme projeto de arborização.

§ 4.º Para novos loteamentos, as áreas indicadas como verde deverão ser cercadas e com placa indicativa.

§ 5.º As áreas verdes instituídas, consolidadas e entregues ao ente federativo até a publicação desta Lei deverão obrigatoriamente constituírem de cercamento e instalação de placa indicativa, pelo município.

§ 6.º Constitui responsabilidade exclusiva do proprietário do loteamento executar as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais

serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais, cuja execução deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, na forma disposta nesta Lei.

Art. 112. Os projetos de infraestrutura urbana a serem implantados pelo loteador deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias do serviço.

Parágrafo único. O loteador fica obrigado a apresentar Projeto de Arborização Urbana elaborado por profissional habilitado que deve conter questões técnicas básicas de plantio e parâmetros sobre arborização respeitando a legislação vigente e normas técnicas específicas.

Art. 113. O Poder Público competente poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a infraestrutura urbanos, assim considerados os serviços de água, esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, redes físicas, gás canalizado e redes de infraestrutura subterrânea.

Art. 114. Em função dos usos predominantes estabelecidos pelo zoneamento, disposto no Anexo III, e das características especiais de sua área de implantação, os loteamentos deverão ser executados prevendo o tratamento diferenciado de acordo com as peculiaridades de cada zona de ocupação urbana.

Art. 115. Os padrões de parcelamento definidos para as diferentes zonas de uso e ocupação do solo poderão ser revistos nos casos de implantação de programas de regularização fundiária em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), desde que as propostas se façam acompanhar de projetos para execução de infraestrutura básica e instalação de equipamentos comunitários essenciais, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Seção III - Do Projeto de Loteamento

Art. 116. O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, será precedido de fixação de diretrizes pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, conforme documentação a ser regulamentada em decreto, que permita a adequada caracterização registrária e planimétrico-cadastral da área a ser parcelada.

Art. 117. O processo de aprovação dos projetos de loteamento será precedido pela fixação das diretrizes de que trata o artigo anterior, para o que a Prefeitura terá prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de protocolo do requerimento, devidamente instruído.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da data de sua fixação.

Art. 118. Atendidas as exigências pertinentes à documentação exigível, o órgão municipal competente, no prazo assinalado, fixará, dentre outras, as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada:

- I – as zonas de uso predominantes na gleba, com a indicação dos usos compatíveis;
- II – indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstas;
- III – traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:
 - a) das principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal;
 - b) dos locais preferenciais para praças e áreas verdes;
 - c) dos locais preferenciais destinados a equipamentos comunitários;
 - d) das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais; e
 - e) das faixas *non aedificandi* de que trata a presente Lei.

Art. 119. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto contendo desenhos técnicos, memoriais descritivos e cronograma de execução das obras, com

duração máxima de 02 (dois) anos, será apresentado ao órgão municipal competente acompanhado do título de propriedade, da certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, da certidão de ônus real e negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e do competente instrumento de garantia.

§ 1.º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo de sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

§ 2.º Os desenhos técnicos deverão conter, dentre outros dados:

I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, raio, quando cabível, cota e ângulos;

II – o sistema das vias com a respectiva hierarquia viária;

III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV – o quadro de áreas indicando a quantidade e a área das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

V – o quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, estrutura viária e área destinada ao Fundo de Terras Públicas;

VI – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

VII – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;

VIII – a indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

IX – o projeto executivo das galerias de águas pluviais, quando houver;

X – os pontos de lançamento, quando for o caso, de possíveis águas drenadas, observando as características das áreas à jusante desses pontos, de forma a não

prejudicar ou comprometer empreendimentos existentes ou as características naturais dos terrenos contíguos; e

XI – os detalhes de sutamento e outros necessários à implantação do projeto.

§ 3.º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente:

I – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – o quadro de áreas indicando a quantidade e área das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

IV – o quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, estrutura viária e área destinada ao Fundo de Terras Públicas;

V – as descrições dos lotes, conforme exigências cartoriais;

VI – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento; e

VII – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Seção IV - Do Projeto de Desmembramento

Art. 120. Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão municipal responsável, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I – a indicação das vias existentes dos loteamentos próximos;

II – a indicação do tipo de uso predominante no local;

III – a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Parágrafo único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os projetos de loteamento.

Seção V - Da Aprovação e Implementação de Projetos de Parcelamento do Solo

Art. 121. O procedimento para aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo nas modalidades de loteamento e desmembramento se dará por regulamentação municipal e em observância a Lei Federal Nº 6.766/1979.

Art. 122. Os projetos de loteamento e desmembramento deverão ser aprovados por órgão municipal competente, cabendo aos órgãos públicos estaduais, ou quando necessário, aos órgãos públicos federais, o exame e a anuência prévia para aprovação, pelo Município, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I – quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal; ou

III – quando o loteamento abranger área superior a 100ha (cem hectares).

Art. 123. O órgão municipal responsável terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da documentação exigível, para aprovação ou rejeição do projeto de loteamento, e de 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa, devidamente fundamentada, das obras de urbanização.

Art. 124. Para prevenção de possíveis causas de degradação ambiental, os projetos de parcelamento do solo sujeitar-se-ão ao licenciamento do órgão municipal de meio ambiente competente.

Art. 125. O projeto aprovado deverá ser implementado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1.º Aprovado o projeto de parcelamento, a Prefeitura expedirá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias o termo de verificação da execução das obras de infraestrutura, com vistas a aferir a execução e pavimentação da estrutura viária, demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento d'água e eletrificação.

§ 2.º Facultar-se-á ao empreendedor a apresentação de cronograma para execução das obras de infraestrutura mínima, as quais deverão ser implementadas no prazo máximo de 04 (quatro) anos.

Art. 126. A execução das obras de infraestrutura mínima deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, segundo, pelo menos, uma das seguintes modalidades:

- I – garantia hipotecária;
- II – caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III – fiança bancária; ou
- IV – seguro-garantia.

§ 1.º A garantia referida neste artigo terá o valor máximo equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2.º A garantia prestada, aceita pelo órgão público competente, poderá ser liberada à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, o assentamento de meios-fios, e a rede de águas pluviais;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica; e

c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e finalização da estrutura viária e dos demais serviços.

Art. 127. Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para esse fim, observado o seguinte:

I – nas cópias das plantas do projeto do loteamento, a Prefeitura, em acordo com o interessado, fará a localização das parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, segundo descrição e caracterização, que levará em conta o sistema viário, as quadras e os lotes projetados; e

III – a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, uma cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 128. Após prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, o órgão municipal competente, quando for o caso, baixará ato administrativo declarando aprovado o loteamento.

Parágrafo único. Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 129. A construção de qualquer edificação em lote de terreno resultante de loteamento aprovado fica subordinada à inscrição desse lote no Registro Imobiliário competente, e da completa execução das obras de urbanização, devidamente comprovada mediante inspeção pelos órgãos municipais de fiscalização.

Art. 130. Os terrenos ou glebas a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município ou

regularizado por ato do Poder Executivo, mediante critérios previamente definidos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 131. A ocupação de terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos do artigo anterior poderá ser admitida quando atender, cumulativamente, às seguintes condições:

I – correspondam às dimensões especificadas no título aquisitivo de propriedade, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;

II – façam frente para logradouro público, constante de planta do sistema cartográfico municipal, ou aquele reconhecido pelo órgão municipal competente; e

III – sejam destinados à construção de uma única unidade imobiliária, não integrante de qualquer empreendimento corporativo.

§ 1.º Poderá o Município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata este artigo, mesmo sem o atendimento cumulativo das condições nele previstas, quando a ocupação decorrer da implantação de equipamentos de interesse público ou social, de iniciativa do Poder Público ou de instituições sem fins lucrativos.

§ 2.º As instituições a que se refere o parágrafo anterior a serem beneficiadas pela dispensa nele prevista deverão ter suas atividades vinculadas exclusivamente à educação e saúde, com atendimento universal e gratuito.

§ 3.º Mesmo atendendo às condições fixadas neste artigo, não será admitida a ocupação, além das hipóteses consignadas no artigo 3º, parágrafo único da Lei Federal nº 6.766/1977, quando se tratarem de:

- a) áreas não saneadas que tenham resultado de aterros com material nocivo à saúde pública;
- b) áreas não drenadas, sujeitas a alagamentos e inundações; ou
- c) áreas definidas na legislação como de preservação ecológica e de recursos hídricos.

Art. 132. No caso das áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções.

§ 1.º Em áreas parceladas com data de aprovação anterior à vigência desta Lei, quando da ocupação dos lotes, as áreas necessárias à modificação do sistema viário não poderão ser ocupadas, sendo que os indicadores urbanos, recuos, taxa de ocupação e índices de permeabilidade e de aproveitamento incidirão sobre a área remanescente.

§ 2.º Na ocupação desses lotes, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) e a fração do lote incidirão sobre a área total do lote, desde que seja doada ao Município a área necessária à modificação do sistema viário.

Subseção I - Dos Projetos de Regularização Fundiária

Art. 133. Nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, o Município de Juazeiro do Norte poderá promover a Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) e a Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) em seu território.

Art. 134. Caberá ao poder executivo do Município de Juazeiro do Norte regulamentar os procedimentos de REURB-S e REURB-E, disciplinando, no mínimo:

I – as formas de acesso dos interessados ao processo de REURB-S, indicando-se as unidades da administração municipal responsáveis pelo seu processamento, até a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

II – as contrapartidas urbanísticas mínimas exigíveis nos procedimentos de Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), inclusive eventual forma de indenização pelos gastos incorridos pelo Município no processo.

Parágrafo único. O poder executivo poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões das áreas destinadas ao uso público assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios para cada núcleo objeto de Regularização Fundiária (REURB-S ou REURB-E), considerando as particularidades de cada um, com base nos estudos técnicos que compõem o projeto de regularização.

CAPÍTULO VIII - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 135. A implantação de condomínio de lotes por unidades autônomas deverá observar, além das disposições desta norma, no que couber, as previsões contidas na Lei Federal nº 4.591/1964, o Decreto-Lei nº 271/1967, aos termos do art. 58 da Lei Federal nº 13.465/2017, nos termos dos arts. 1.331 a 1.358 -A do Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406/2002) e demais ordenamentos regentes das leis que tratam da matéria.

Art. 136. Os Condomínios de Lotes previstos nesta Lei, somente serão permitidos em Área Urbana deste município.

Seção II - Dos Requisitos para Implementação de Condomínios de Lotes e

Art. 137. Não será permitida a implantação do condomínio de lotes em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

- I – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- II – em áreas alagadiças e sujeita a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- III – em áreas onde há presença de material nocivo à saúde, sem que o terreno seja previamente saneado;
- IV – em áreas inadequadas à edificação devido a condições geológicas; ou

V – em áreas localizadas em zonas onde o loteamento ou desmembramento, ou ambos, sejam proibidos por esta Lei e sua regulamentação.

Art. 138. A implantação de condomínios de lotes só será permitida em lotes ou glebas:

- I – localizados na Macrozona Urbana;
- II – com frente para via pública oficial;
- III – dotados de rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação e sistema de drenagem das águas pluviais atendendo ao disposto na legislação pertinente.

Parágrafo único. No caso do inciso III, poderá o empreendedor, às suas próprias expensas, prover ou completar a infraestrutura básica da via pública oficial que dá acesso ao terreno, desde que obtenha a anuência do Poder Público, executando as obras dentro do terreno ou fora dele.

Art. 139. Os condomínios de lotes situados em terrenos localizados em áreas loteadas, aprovadas pelo município, devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, estão isentos de doações de áreas públicas, tais como: áreas verdes, institucionais e fundo de terras públicas, desde que já tenham sido doadas na oportunidade de sua aprovação pela municipalidade.

Art. 140. Aos condomínios de lotes propostos em terrenos não loteados, aplicam-se as disposições urbanísticas e indicadores urbanos exigidos para os loteamentos e disposições contidas nos arts. 107 a 117 desta Lei.

Parágrafo único. A totalidade das áreas institucionais, do fundo de terras públicas e 50% (cinquenta por cento) da área verde requisitada serão acessíveis à população do município, não podendo ser áreas privativas do condomínio.

Art. 141. O condomínio de lotes e os loteamentos de acesso controlado deverão seguir os seguintes parâmetros:

- I – limite de fechamento de 50ha (cinquenta hectares);
- II – as unidades autônomas deverão ter área mínima de 165m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados);
- III – a Taxa de Permeabilidade será aplicada em referência a totalidade da área do imóvel que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas;
- IV – a Taxa de Ocupação máxima das unidades autônomas será de 60% (cinquenta por cento);
- V – o Coeficiente de Aproveitamento das unidades autônomas será de 1 (um).

§ 1.º Caso o empreendedor opte por diluir o correspondente a Área Permeável nas unidades autônomas, somente será permitida a diluição de forma que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) de cada unidade e que se adote recuo frontal de 5m (cinco metros) para cada unidade.

§ 2.º No caso dos Condomínios de Lote, além do disposto no § 1º, nos casos em que houver diluição da Área Permeável do empreendimento nas unidades autônomas esta opção deverá constar na convenção do condomínio, respondendo o condomínio solidariamente com o proprietário da unidade em eventual desrespeito à permeabilidade da respectiva unidade.

§ 3.º Os usos dos lotes (residencial, misto, comercial ou industrial), deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

§ 4.º O condomínio de lotes e o deverão ter sua entrada principal de frente para via pública oficial, e deverão ser dotados de alça de acesso de veículos recuada da via oficial.

§ 5.º O condomínio de lotes e deverão dispor de faixas verdes de 6m (seis metros) de profundidade de frente para toda a via oficial, salvo maiores exigências, para implantação de passeios públicos, pista de caminhada, ciclovia, arborização, pontos de ônibus, bancas entre outros equipamentos que evitem uma via fechada somente por muros.

§ 6.º A obrigatoriedade do disposto no parágrafo anterior não se aplica aos espaços em que houver fachadas ativas de usos mistos ou comerciais de frente a via oficial.

Art. 142. Não serão permitidos condomínios adjacentes quando a soma de suas áreas for superior ao disposto nesta lei, independente do momento da aprovação, mesmo sendo imóveis autônomos de proprietários diferentes. Neste caso, nas diretrizes do empreendimento poderá ser exigida a criação de via pública entre os condomínios, aberta ao tráfego geral de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana.

Art. 143. Todas as áreas em comum, sistema viário, acessos de pedestres e de veículos, e demais dependências, deverão atender às normas técnicas e legislação vigentes referente à acessibilidade, a nível municipal, estadual e federal, prevalecendo a mais restritiva.

Art. 144. Ressalvadas as regras específicas dispostas nesta Lei, os critérios de uso e ocupação do solo no interior do condomínio de lotes por unidade autônoma, inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor Municipal (PDM/JN), Código de Obras e Edificações e demais legislações pertinentes, devendo ter sua tramitação normal junto aos órgãos da Administração Municipal.

Art. 145. A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre a ocupação do solo, respeitando os limites e parâmetros mínimos fixados pela legislação municipal, estadual e federal.

Art. 146. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

Art. 147. Poderá o possuidor do lote apresentar o projeto de construção e requerer o Alvará de Licença para construir, desde que apresente a certidão da matrícula do lote individualizado e a anuência do síndico ou diretoria do condomínio (nos termos de sua instituição) em relação ao projeto, ficando condicionada a ocupação do imóvel à expedição do “Habite-se”.

Seção III - Dos Requisitos para Implementação de Lotes de Acesso Controlado

Art. 148. Constitui-se como modalidade de loteamento de acesso controlado, o loteamento ou desmembramento observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 1.º Considera-se loteamento de acesso controlado o parcelamento do solo urbano sob forma de imóveis autônomos, cercado por muros, com instalação de portaria a fim de controlar o acesso de veículos e pedestres, autorizada por meio de ato do Poder Público Municipal.

§ 2.º A aprovação do loteamento de acesso controlado seguirá o mesmo rito do parcelamento do solo comum, bem como obedecerá às mesmas restrições urbanísticas, percentuais de doação, com exceção ao previsto nesta Lei.

I- O tamanho dos lotes será regulado pelos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo (Anexo IV), salvo quando a Legislação Estadual ou Municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de Conjuntos Habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

II- As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e estar de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico de Juazeiro do Norte. Nos Loteamentos de acesso controlado, não se faz necessária a articulação do Sistema Viário com as vias públicas.

III- Para o loteamento de acesso controlado as áreas verdes e sistema viário deverão ficar confinadas no interior do cercamento do loteamento, sendo o seu uso regulamentado por meio de Concessão de Direito Real de Uso ao loteador ou a Associação de Moradores Constituída nos Termos do Art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 149. Os loteamentos poderão adotar a forma de acesso controlado, por meio de cercamento parcial ou total, desde que respeitado todos os requisitos dispostos nesta Lei e atendam aos seguintes requisitos:

I - Atendam todos os requisitos urbanísticos previsto na Lei;

II- O cercamento não obstrua a malha viária urbana ou interfira no tráfego, em especial, não envolva sistema viário estrutural da cidade;

III- Garantam que uma das vias de acesso do loteamento às glebas confrontantes seja uma rua do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;

IV- Os serviços públicos municipais de coleta domiciliar de lixo, limpeza das ruas, reparo de calçamentos, sistema de drenagem etc., bem como a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados diretamente pelos moradores, pelo loteador ou por meio de associação de moradores regulamente constituída;

V- O loteador ou associação de moradores que venha a administrar o controle de acesso do loteamento submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, projeto de portaria no acesso principal.

VI- A administração do loteamento permitirá a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e áreas verdes e das demais manutenções previstas neste capítulo, submetendo a aprovação pelo município quaisquer alterações ao projeto original do loteamento;"

Art. 150. Quando da aprovação do loteamento de acesso controlado, o sistema viário e áreas verdes passarão para o domínio do município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso em favor do loteador ou da Associação de Moradores constituída nos termos do art. 36-A da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 151. Para a outorga da Concessão de Direito Real de Uso mencionada no caput deste artigo, o loteador ou a Associação de Moradores deverá apresentar ao órgão competente do Município de Juazeiro do Norte os seguintes documentos:

a) Projeto de loteamento fechado, acrescido do termo de compromisso relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso;

b) Regulamentos de uso e de construção do loteamento de acesso controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Art. 152. As vias públicas de circulação e áreas verdes que serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso deverão ser definidas por ocasião da apresentação do projeto do loteamento.

Parágrafo Único. As áreas objeto da outorga de que trata esta Lei não poderão ser utilizadas para o uso comum, durante a vigência da Concessão de Direito Real de Uso.

Art. 153. Nos títulos aquisitivos (contrato de compromisso de compra e venda ou escrituras de compras e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas nos regulamentos internos do Loteamento, bem como sucessores e eventuais repasses.

Art. 154. As vias de circulação cujo direito real de uso for objeto da Concessão poderão ser dotadas de portarias para monitoramento da entrada de pessoal no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso de pessoas devidamente identificadas, autorizadas e cadastradas.

Art. 155. Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pelo Loteador ou Associação de moradores nos termos desta Lei e as regras de uso desses, serão impostas a todos os moradores do loteamento de acesso controlado.

Art. 156. Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei 6.766/79, o Loteador deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos objetos da Concessão de Direito Real de Uso, para que o mesmo possa ser averbado junto à margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Público.

Art. 157. A regularização dos loteamentos de acesso controlado existentes deverá ser formulada pelo Loteador ou pela Associação de Moradores junco aos órgãos municipais competentes, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I- Cópia do Projeto de loteamento aprovado pelo Município;
- II- Cópia da Licença Ambiental para o empreendimento expedida pelo órgão ambiental competente;

III- Regulamento Interno do loteamento de acesso controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, que deverá atender as legislações municipais, estaduais e federais.

Art. 158. As Associações de Moradores cobrarão dos proprietários, titulares de direitos aquisitivos ou moradores de lotes, taxas administrativas mensais para a consecução de seus objetivos, nos termos do Parágrafo Único do art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 159. O loteamento de acesso controlado obedecerá aos mesmos percentuais de áreas públicas estabelecidas neste artigo e seus parágrafos, com a ressalva de que as áreas institucionais e o Fundo de Terras deverão estar alocadas fora dos limites do cercamento.

§ 1.º Os loteamentos de acesso controlado, a reserva da área de preservação permanente, em faixa marginal de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, medidas a partir da borda da calha do leito regular, cuja a largura mínima será salvo maiores exigências da legislação específica a saber:

- a) De 30,00 (trinta metros) para os cursos de água de menos de 10,00 (dez metros) de largura;
- b) De 50,00 (cinquenta metros) para os cursos de água que tenham 10,00 (dez metros) a 50,00 (cinquenta metros) de largura;
- c) De 30,00 (trinta metros) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- d) De 50,00 (cinquenta metros) nas áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes.

§ 2º. Para fins de loteamento de acesso controlado todo o material técnico (projetos e memorial descritivo), já deve conter o perímetro de cercamento e localização da portaria de controle de acesso".

Art. 160. A Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas relativas as vias de circulação e área verde será gratuita e renovável a cada 40 (quarenta) anos, sendo passivo de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, mediante procedimento administrativo que indique descumprimento de condições por parte do Loteador ou da Associação de Moradores.

Art. 161. A extinção ou dissolução da associação, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Direito de Uso Real, implicarão:

I- Na extinção da Concessão outorgada pelo Município, revertendo a referida área de USO ao Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título;

II- Extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias;

Art. 162. Os loteamentos existentes no Município poderão adaptar-se à presente Lei, desde que se enquadrem nos requisitos legais e exigências específicas estabelecidas para loteamentos com controle de acesso.

§ 1.º O Loteador ou a Associação de moradores regulamente constituída ingressará com requerimento de permissão para cercamento e/ou controle de acesso do loteamento, atendendo as exigências legais.

§ 2.º Verificando cumprimento, a prefeitura outorgará a Concessão de Direito Real de Uso.

CAPÍTULO IX - DOS INCENTIVOS À QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL E DO ESPAÇO PÚBLICO

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 163. A qualificação urbana e ambiental busca promover melhor relação e proporção entre os espaços públicos e privados.

Art. 164. São objetivos da qualificação ambiental:

I – promover a mitigação do impacto gerado pelas mudanças climáticas e criar microclimas urbanos mais amenos;

II – racionalizar o consumo de água e energia, sobretudo para melhorar a gestão das águas no meio urbano; e

III – incentivar a ocupação mais compacta da cidade, incrementando as densidades populacionais e construtivas de forma a otimizar as áreas próximas aos eixos de transporte coletivo.

Art. 165. São objetivos da qualificação do espaço público:

I – incentivar a mobilidade ativa, dando suporte ao deslocamento dos pedestres e ciclistas, realizados a partir de modais não motorizados ou de baixo impacto;

II – promover a acessibilidade universal nas vias públicas, com dimensionamento e sinalização adequados;

III – corroborar com a segurança urbana, por meio da vitalidade e diversidade nas vizinhanças, priorizando a vigilância solidária e a escala do pedestre na construção da paisagem.

Seção II - Dos Incentivos à Qualificação Ambiental

Art. 166. Incentiva-se a adoção das seguintes soluções para qualificação ambiental na ocupação dos lotes, sempre que possível:

I – atenuador de ruído: sistemas para redução do impacto da poluição sonora gerada por indústrias;

II – recuo paisagístico: ajardinamento nos recuos dos lotes, priorizando espécies nativas, ou bem adaptadas ao semiárido, exceto às invasoras, diminuindo o consumo de água e contribuindo com a biodiversidade local;

III – paisagismo produtivo: plantio de espécies frutíferas, legumes e verduras para consumo próprio ou comercialização local sob sistema agroecológico, em imóveis residenciais situados na zona urbana;

IV – telhado verde: camada de substrato com vegetação sobre a laje de cobertura das edificações, visando melhorar o conforto térmico dos ambientes internos, enriquecem os aspectos paisagísticos, amortecer o escoamento pluvial e a dissipação da incidência solar, reduzindo as ilhas de calor;

V – jardineira: elemento de composição das fachadas onde é feito o plantio de vegetação, responsável também por criar o microclima nos edifícios, desde que seja executado de forma a garantir a segurança estrutural, usabilidade e manutenção;

VI – resguardo de árvores: preservação da vegetação arbórea pré-existente nos locais onde se pretende intervir com construções e intervenções;

VII – plantio de árvores: inserção de novas mudas, sobretudo de médio e grande porte;

VIII – cisterna: instalação destinada a reservar as águas pluviais captadas pelos telhados e coberturas das edificações para o reaproveitamento com fins não potáveis, tais como descarga em vasos sanitários, irrigação de jardins, lavagem de veículos, limpeza de paredes e pisos em geral, limpeza e abastecimento de piscinas, lavagem das calçadas, entre outros;

IX – reservatório de retardo: instalação destinada à captação e acúmulo de água das chuvas dentro do imóvel para descarga posterior na rede pública de drenagem, a fim de auxiliar na redução dos alagamentos;

X – poço de infiltração: poço escavado no solo com laterais estruturadas em concreto e preenchido com material granular (pedra de mão, seixos ou brita) cuja função é potencializar a infiltração das águas pluviais no solo, visando maior recarga do aquífero e diminuição do escoamento superficial da água das chuvas;

Art. 167. O atenuador de ruído é obrigatório para os usos industriais que produzem poluição sonora e que estão situados fora das Zona Industrial (ZI).

Art. 168. O recuo paisagístico é obrigatório para as novas construções em imóveis situados na Zona de Amortecimento Urbano (ZAU).

Art. 169. O resguardo de árvores é recomendado em lotes com área igual ou superior aos 1000m² (mil metros quadrados).

Art. 170. A instalação de cisterna ou reservatório de retardo é recomendada para os seguintes casos:

- I – uso residencial multifamiliar situado na Zona Residencial 1 (ZR1) e Zona de Comércio e Serviços (ZCSE); ou
- II – uso comercial, de manufatura e serviço em todas as zonas.

Parágrafo único. A cisterna ou reservatório de retardo deverão ser dimensionados segundo a fórmula $V = 0,015 \times A$, onde V = volume mínimo da cisterna em m³ (metros cúbicos) e A = área do terreno em m² (metros quadrados).

Art. 171. A implementação do poço de infiltração é recomendada para todos os imóveis de uso residencial multifamiliar e de serviços com área construída igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1.º Deverá ser instalado um sistema de dutos ou instrumentos similares que conduza a água captada pelos telhados, coberturas e terraços descobertos para o poço de infiltração, localizado dentro do imóvel.

§ 2.º Os poços de infiltração deverão ser dimensionados segundo a fórmula $V = 0,015 \times A$, onde V = volume mínimo do interior do poço em m³ (metros cúbicos) e A = área impermeável do imóvel.

§ 3.º A área da tampa do poço não interferirá no cálculo da taxa de permeabilidade, desde que não ocupe mais de 5% (cinco por cento) da área permeável requerida para imóvel.

Seção III - Dos Parâmetros de Qualificação do Espaço Público

Art. 172. Constituem medidas de incentivo à qualificação do espaço público:

I – alargamento de calçadas: permuta da faixa frontal do lote para a ampliação dos passeios;

III – limite de vedação do lote: critérios para instalação de elementos divisórios (muros, gradis, cercas ou outros elementos vazados) voltados para o logradouro público nos usos residenciais multifamiliares e não residenciais, permitindo a permeabilidade visual entre o espaço público e o interior do lote; e

III – fachada ativa: usos não residenciais que ocupam a faixa frontal do lote em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do lote, com acesso direto a partir do logradouro público e sem obstáculos (muros, gradis ou estacionamento).

Art. 173. É obrigatório o alargamento de calçadas na Zona de Comércio e Serviços (ZCS), Zona Especial de Interesse Cultural e Histórico (ZEICH) e nas Zonas Residenciais ZR1 e ZR4, em lotes com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), em que houver a construção ou reforma com acréscimo superior a 100% (cem por cento) de área construída, a fim de atingir, no mínimo, as seguintes dimensões das calçadas (entre o meio fio e o alinhamento predial):

I – 1,90m (um metro e noventa centímetros) nas calçadas lindeiras às vias locais; ou

II – 3,30m (três metros e trinta centímetros) nas calçadas lindeiras às vias coletoras e arteriais.

§ 1.º Considera-se a área inicial do lote para o cálculo de coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

§ 2.º Como contrapartida, a área da faixa permutada para ampliação da calçada multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento, constituirá como adicional ao potencial construtivo do lote.

Art. 174. A classificação das vias do sistema viário municipal consta na Lei do Sistema Viário.

Art. 175. Para todas as zonas, o limite de vedação do lote segue as seguintes disposições:

I – para o uso residencial unifamiliar, a altura máxima das vedações é de 3,00m (três metros), segundo perfil transversal da calçada, para divisórias que fazem frente para logradouro público;

II – para o uso residencial multifamiliar e demais usos não residenciais (exceto industrial), a altura máxima das vedações é de 3,00m (três metros) segundo perfil transversal da calçada, para divisórias que fazem frente para logradouro público e com extensão máxima de 25m (vinte e cinco metros) de comprimento;

III – para o uso residencial multifamiliar e demais usos não residenciais (exceto industrial), as vedações com extensão horizontal superior aos 25m (vinte e cinco metros), deverão adotar uma das soluções:

a) altura de até 3,00m (três metros), segundo perfil transversal da calçada, constituída por elemento vazado ou material transparentes em pelo menos 70% (setenta por cento) da superfície;

b) altura de até 3,00m (três metros), segundo perfil transversal da calçada, quando houver arborização no passeio, com pelo menos uma árvore a cada 4,0m (quatro metros);

c) altura superior aos 3,00m (três metros), segundo perfil transversal da calçada, constituída por elemento vazado ou material transparente em pelo menos

70% (setenta por cento) da superfície, e arborização no passeio com pelo menos uma árvore a cada 4,0m (quatro metros).

Art. 176. A área ocupada pelo uso configurado como fachada ativa será considerada como área não computável para cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo.

Parágrafo único. Incentiva-se a adoção de fachada ativa em imóveis situados na Zona Especial de Interesse Cultural e Histórico (ZEICH), Zona Residencial (ZR1), Zona de Comércio e Serviços (ZCSE) e em edifícios garagem.

CAPÍTULO X - DAS LICENÇAS

Seção I - Das Disposições Gerais.

Art. 178. Caberá ao Poder Público Municipal, mediante órgãos competentes, licenciar a execução de projetos de parcelamento, uso e ocupação do solo por particulares ou entidades públicas, estando sujeitos ao que estabelece esta Lei, o Código de Obras Municipal, leis específicas e disposições regulamentares pertinentes.

Seção II - Do Licenciamento para Uso e Ocupação do Solo

Art. 179. A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se como:

- I – edificação conforme: quando atende a regulamentação de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas nesta Lei e no Código de Obras e Edificações; ou
- II – edificação não conforme: quando não atende a qualquer aspecto da regulamentação de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas nesta Lei e no Código de Obras e Edificações;

Art. 180. O uso do solo, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificam-se como:

I – uso permitido no local: passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função da zona onde está inserido;

II – uso não permitido no local: não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função da zona onde está inserido;

III – uso conforme: permitido no local e que atende aos parâmetros de incomodidade; e

IV – uso não conforme: não permitido no local ou, no caso de uso não residencial, aquele que, mesmo permitido, não atende a qualquer um dos parâmetros de incomodidade.

Art. 181. O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

Art. 182. Para atender aos objetivos desta Lei, nenhuma obra poderá ser iniciada sem a(s) respectiva(s) licença(s) do(s) órgão(s) competente(s) da Prefeitura Municipal, e mediante o pagamento da taxa definida nos termos da legislação tributária do município.

Parágrafo único. Além dos órgãos municipais competentes, constituem instâncias a serem integradas no processo de licenciamento, sempre que cabível:

I – Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará, no que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico;

II – Órgãos federais e estaduais, responsáveis pela proteção do patrimônio cultural, histórico, arquitetônico, ambiental, paisagístico, arqueológico;

III – Órgãos federais e estaduais, no que diz respeito ao meio ambiente;

IV – Concessionárias dos serviços públicos;

V – Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e Vigilância sanitária Municipal;

VI – Órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional; e

VII – Regulamentos técnicos para projetos físicos de estabelecimentos destinados a usos específicos.

Art. 183. É permitida a ocupação do lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para o respectivo uso e zona quando o lote:

I – puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou;

II – for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III – houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV – for destinado a:

a) regularização fundiária de interesse social;

b) habitação de interesse social; ou

c) casas geminadas.

Art. 184. O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta Lei, será tolerado, desde que:

I – a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos da legislação edilícia; ou

II – no caso de usos não residenciais, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

Seção III - Da Licença de Funcionamento

Art. 185. Nenhuma atividade não residencial poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.

Parágrafo único. A expedição da licença a que se refere o *caput* deste artigo dependerá de ser o uso permitido na zona, da regularidade da edificação e do atendimento das aos parâmetros estabelecidos por esta lei e suas ressalvas.

Art. 186. O uso e a ocupação dos espaços públicos, ainda que de forma temporária, depende da prévia autorização, emitida pelo órgão responsável, não sendo cabível em nenhum desses casos a concessão de alvará de funcionamento.

Art. 187. Nas unidades habitacionais situadas em qualquer zona é facultado aos respectivos moradores o exercício de atividades profissionais, com o emprego de no máximo 1 (um) auxiliar ou funcionário, observados os parâmetros de incomodidade definidos para a zona, dispensada a licença a que se refere o artigo anterior.

Art. 188. Os profissionais autônomos que desenvolvem atividades no ramo musical (estúdio musical) deverão adequar suas instalações físicas, dispendo de tratamento acústico que limite a passagem de som para o ambiente externo ao seu imóvel, assegurando a inexistência de perturbação ao sossego público, à saúde das pessoas e ao equilíbrio do meio ambiente, além de adequar-se aos padrões especiais fixados para os níveis de ruído e vibrações, em caso de utilização de fonte sonora ou qualquer sistema de amplificação.

Art. 189. Para os casos de estabelecimentos de saúde, alimentícios (áreas de produção, comércio de alimentos, distribuidores) e indústrias, a permissão para o funcionamento estará condicionada a apresentação da licença emitida pela Vigilância Sanitária Municipal, e para os casos que se adequarem, a Autorização de Funcionamento emitida pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), com data válida.

Art. 190. Após emissão da licença, esta deverá ser fixada permanentemente, em posição visível, sem a qual será considerado o funcionamento irregular, passível

de advertência e aplicação de multa pelo órgão municipal responsável, conforme legislação específica.

Parágrafo único. É obrigatório ao proprietário, arrendatário, ou locatário do estabelecimento, realizar a solicitação de renovação do alvará de funcionamento, a ser emitido pelo órgão competente após o pagamento da taxa, nos termos da legislação tributária do município.

Art. 191. Os empreendimentos/estabelecimentos poderão ser fiscalizados a qualquer tempo pela equipe de monitoramento do órgão competente, sem necessidade de aviso prévio, sendo obrigatória a apresentação do documento à autoridade, sempre que exigido.

Art. 192. O alvará de funcionamento, após expedido, possui validade de 1 (um) ano, devendo ser renovado por períodos iguais e sucessivos. O proprietário, arrendatário, ou locatário do estabelecimento, no entanto deverá empenhar-se para continuar cumprindo as normativas do município, e quando couber as resoluções ambientais complementares, e as instâncias estaduais e federais.

§ 1.º Para os casos em que houver desrespeito ao parâmetro de incomodidade relativo a ruído excessivo dentro do horário de funcionamento do estabelecimento ou em horário excedente ao determinado para usos comerciais e voltados a prestação de serviço, definidos em normativa municipal, o proprietário, arrendatário, ou locatário do estabelecimento receberá uma advertência e mantendo-se o padrão de incomodidade, em três ocorrências, haverá aplicação de multa.

§ 2.º Para os casos em que mesmo após aplicação de multa e efetuação do pagamento, o padrão de incomodidade manter-se poderá o proprietário, arrendatário, ou locatário do estabelecimento perder a licença de funcionamento do estabelecimento.

Art. 193. É obrigatório ao proprietário, arrendatário, ou locatário do estabelecimento, realizar a solicitação de cancelamento do alvará de funcionamento, quando a atividade for encerrada, sob pena de sanção tributária de acordo com as normas municipais.

Art. 194. A licença que define o uso da edificação deverá ser fixada, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial.

CAPÍTULO XI - DAS FISCALIZAÇÕES E PENALIDADES

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 195. Ficam definidos os seguintes instrumentos de penalização:

- I – Autos de Intimação;
- II – Autos de Infração;
- III – multas.

Seção II - Dos Usos Irregulares

Art. 196. Para os efeitos desta Lei, considera-se infrator o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular ou não conforme, de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.

Art. 197. Em qualquer zona de uso, nas edificações existentes com uso inadequado serão permitidas apenas obras de manutenção relativas à segurança, conservação e higiene, ficando proibido o acréscimo de área construída e/ou pavimentada, até que se defina sua realocação ou regularização.

Art. 198. O órgão municipal de análise e aprovação de projetos, por solicitação do interessado e quando um determinado uso não estiver contido nesta Lei, poderá classificá-lo como Uso Semelhante e Compatível para uma determinada zona.

§ 1.º A classificação a que se refere o *caput* deste artigo, acompanhada de sua justificativa, deverá ser encaminhada ao Conselho Municipal do Plano Diretor, para fins de análise e pronunciamento.

§ 2.º Nessa hipótese, os indicadores de ocupação urbana adotados serão aqueles que mais exigências fizerem dentro da zona onde o fato ocorrer.

§ 3.º O uso proposto não deverá perturbar o propósito e integridade do tipo de zona em que ficará situado.

Art. 199. Constatado o funcionamento da atividade sem a respectiva licença, o funcionamento da atividade será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração e de Multa e, concomitantemente, de Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade, nos seguintes prazos:

I – 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;

II – 45 (quarenta e cinco) dias, para a atividade considerada permitida no local;

e
III – 15 (quinze) dias, para a atividade considerada não permitida no local.

Art. 200. Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda às condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias, sem prejuízo da imediata observância dos parâmetros de incomodidade.

Art. 201. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

Art. 202. O desatendimento do Auto de Intimação de que trata o art. (anterior) desta lei implicará a lavratura de Autos de Infração e de Multa, embargo, intimação entre outras sanções, concomitantemente, com a interdição da atividade, com lacre.

§ 1.º A interdição da atividade, a critério da fiscalização, também poderá ser efetivada utilizando meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento dos acessos, colocação de defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros obstáculos.

§ 2.º Os custos de colocação e retirada dos obstáculos físicos serão apropriados com base na tabela de preços municipais em vigor, acrescidos de taxa adicional de 100% (cem por cento) a título de taxa de administração, e serão cobrados do infrator.

§ 3.º Para a interdição da atividade, deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, pertences pessoais e produtos perecíveis.

Art. 203. Constatada a desobediência da ordem de interdição, será lavrado Auto de Constatação, bem como Autos de Infração e de Multa, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente para a instauração de inquérito por crime de desobediência.

§ 1.º A multa por desobediência à interdição será renovada automaticamente a cada 15 (quinze) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, ao órgão municipal competente.

§ 2.º Para cumprimento da disposição do *caput* deste artigo, o infrator ou o responsável pela atividade encontrada funcionando poderá ser conduzido pessoalmente, com auxílio policial, à autoridade competente para a instauração do referido inquérito.

Art. 204. Persistindo o funcionamento irregular após a interdição e requerida a instauração do inquérito policial, serão adotadas as providências necessárias ao

ajuizamento das medidas judiciais cabíveis, mantidas as multas em sua periodicidade até o encerramento da atividade com a desocupação do imóvel.

Art.205. As atividades não permitidas, objeto de ação fiscal, constarão no Portal da Transparência da Prefeitura, disponível na internet, indicando a respectiva fase da fiscalização, atualizada de acordo com a periodicidade pertinente.

§ 1.º Da publicação deverá constar o nome do estabelecimento, nome fantasia, local do estabelecimento e a fase da ação fiscal detalhada, entre outros dados.

§ 2.º Encerrado o funcionamento do estabelecimento com a desocupação do imóvel, será retirada do Portal da Transparência da Prefeitura qualquer indicação da ação fiscal promovida.

Seção III - Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 206. Aqueles que executarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pelo órgão competente da Prefeitura, ou em desacordo com o projeto aprovado, e não lograrem comprovar sua regularização, ficam sujeitos às seguintes sanções:

- I – multa, aplicada no momento da vistoria inicial; e
- II – intimação, lavrada simultaneamente à imposição da multa, para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresentem a documentação que comprove a regularidade do parcelamento do solo.

§ 1.º A multa pelo não atendimento à intimação prevista no inciso II do *caput* deste artigo será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que seja comunicada pelo responsável, por escrito, ao órgão municipal competente, a comprovada regularização ou paralisação total da execução do loteamento e das obras ou edificações nele localizadas.

§ 2.º O valor da multa será estabelecido por regulamento municipal.

Art. 207. Na falta de documento no local das obras que comprove a sua regularidade, além da multa e da intimação, serão adotadas as seguintes medidas:

I – apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;

II – apreensão de materiais de construção; e

III – materiais e equipamentos apreendidos podem ser destinados a obras públicas e de caráter social.

Art. 208. No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I – multa e embargo de cada edificação, nos termos do Código de Obras e Edificações, vigente na época da constatação da irregularidade;

II – apreensão ou inutilização dos materiais de construção;

III – intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações em parcelamento não consolidados, no prazo de 2 (dois) dias.

Parágrafo único. O não atendimento à intimação prevista no inciso III do § 3º deste artigo acarretará a demolição das obras, ampliações ou edificações, que deverá ser previamente autorizada pelo órgão competente, mediante despacho fundamentado proferido no processo administrativo correspondente.

Art. 209. A qualquer tempo, poderá ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas, materiais de propaganda e congêneres, e interditado a veiculação de materiais gráficos e de divulgação nas mídias sociais.

Art. 210. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se infrator o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, o possuidor do imóvel, ou, ainda, as associações, cooperativas ou imobiliárias que promoverem a ocupação irregular.

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 211. O Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará as restrições quanto ao uso e ocupação do solo em áreas onde se verificarem a incidência de:

- I – faixas de proteção de feixes de micro-ondas das empresas de telecomunicações;
- II – faixas de enlaces radioelétricos das empresas de telecomunicações; ou
- III – faixas de proteção de linhas de alta-voltagem das companhias de eletrificação.

Art. 212. Objetivando preservar os ambientes naturais, as áreas de drenagem natural e harmonizando-os com as necessidades de recreação da população, deverá o Poder Público Municipal, promover a criação de uma relação entre os espaços naturais e a rede de espaços culturais, favorecendo a preservação, o uso e a imagem urbana.

Art. 213. As multas originárias de infrações cometidas contra as disposições desta Lei são calculadas com base no valor de referência vigente ou unidade fiscal determinada por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 214. Para execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo celebrar convênios, acordos e ajustes com órgãos e entidades federais e estaduais, objetivando incrementar a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das demais exigências fixadas nesta Lei.

Art. 215. A execução das disposições desta Lei será feita sem prejuízo da observância de outras leis nas esferas federal e estadual, desde que mais restritivas.

Art. 216. Será permitida a manutenção dos usos e atividades e empreendimento considerados inadequados à zona, implantados e contendo Alvará de Funcionamento vigente, desde que não haja a expansão de área para a realização das atividades econômicas, bem como não será permitida a inclusão de novas atividades após a publicação da presente Lei.

§ 1.º Não se beneficiam com o disposto neste artigo, os empreendimentos e as atividades:

I – localizados em Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA ou em logradouros públicos; e

II – que por força de lei específica municipal, estadual ou federal, afaste a incidência do “caput” deste artigo.

§ 2.º Os empreendimentos e as atividades enquadradas no §1º terão o prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses para encerrarem as atividades no local, providenciando a retirada de todas as estruturas instaladas e a recomposição de áreas eventualmente degradadas.

§ 3.º Aplicar-se-á o disposto no § 2º para os empreendimentos ou atividades parcialmente situadas em Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA, permitindo-se a sua permanência na área remanescente, desde que o empreendedor retire as estruturas instaladas na ZEIA e recupere a área degradada.

Art. 217. Fica autorizado o Executivo Municipal a:

I - Emitir permissão para construção em terrenos cuja área seja menor do que o exigido para a zona em questão, desde que não seja inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), contanto que esses terrenos estejam localizados em loteamentos legalizados antes da aprovação desta Lei, sem dívidas tributárias pendentes junto ao município, e que estejam de acordo com os índices de ocupação compatíveis com o tamanho do lote.

II - Emitir permissão para construção em terrenos com área inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que esses terrenos sejam resultado de loteamentos que ocorreram espontaneamente antes da aprovação desta Lei, estejam livres de pendências tributárias municipais e cumpram os índices de ocupação adequados ao tamanho do lote.

III - Emitir permissão para construção em casos em que a ocupação de áreas ou terrenos que não resultaram de um parcelamento aprovado ou regularizado seja necessária para a implantação de equipamentos de interesse público ou social, exclusivamente relacionados à educação e saúde, por iniciativa do Poder Público ou de instituições sem fins lucrativos.

Parágrafo único: Mesmo que as condições estabelecidas no parágrafo principal sejam cumpridas, a concessão do Alvará não será permitida quando se tratar de áreas com restrições ambientais ou áreas sujeitas a alagamentos e inundações.

Art. 218. O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta Lei, nos veículos de comunicação e mídias sociais do município, visando o acesso da população aos instrumentos da política urbana e territorial que orientam a produção e organização do espaço.

Art. 219. Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Poder Executivo Municipal, após ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 220. Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Municipal José Geraldo da Cruz, em Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos _____ (_____) dias do mês de _____ de dois mil e vinte e quatro (2024).

GLÊDSON LIMA BEZERRA
PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE

ANEXO I - GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS, SIGLAS E ABREVIATURAS

Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos os seguintes conceitos e definições:

Abandono de Imóvel: situação em que o proprietário de um imóvel o deixa sem uso, manutenção ou conservação, deixando-o exposto a riscos ambientais e sociais.

ABNT: Sigla da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Acessibilidade: Sistemas que permitem e favorecem o deslocamento de pessoas e bens dentro da infraestrutura urbana, visando garantir de forma eficiente, o encontro entre pessoas, a relação entre atividades, o acesso à informação e lugares dentro do espaço urbano.

Acessível: espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, imóveis, transportes e demais estruturas que possam ser alcançados, acionados, utilizados e vivenciados por qualquer pessoa.

Acesso: Interligação para veículos ou pedestres, entre: logradouro público e espaços de uso comum em condomínio; logradouro público e propriedade privada; ou propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio.

Acostamento: parte da via diferenciada da pista de rolamento destinada à parada ou estacionamento de veículos, em caso de emergência, e à circulação de pedestres e bicicletas, quando não houver local apropriado para este fim.

Acréscimo ou Ampliação: obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente.

Adaptado: espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento cujas características originais foram alteradas posteriormente para serem acessíveis;

Adensamento Urbano: aumento da densidade populacional em determinada região urbana, que pode levar à verticalização e à sobrecarga de serviços públicos.

Afastamento Lateral: Distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão.

Afastamento ou **Recuo:** distância mínima entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações: a partir da testada do lote: afastamento frontal; a partir das divisas laterais do lote - afastamento lateral; e a partir da divisa de fundos do lote - afastamento de fundos.

Alinhamento: a linha divisória entre o lote, prédio ou terreno e o espaço público de vias e logradouros, conformando a testada.

Altura Máxima da Edificação: Distância vertical tomada do meio da fachada e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa-d'água, casa de máquina, *hall* de escada, platibanda e frontão).

Alvará: documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades.

Andaime: Plataforma provisória, elevada, destinada a sustentar operários, equipamentos e materiais quando da execução de serviços de construção, reconstrução, reforma ou demolição.

Anel viário: via que se caracteriza por circundar a malha viária, possibilitando o tráfego de veículos sem adentrar o sistema da área central do município.

Apartamento: Unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla.

Aprovação do Projeto: Ato administrativo que precede ao licenciamento da construção.

Aprovação: ato administrativo que precede o licenciamento da obra, construção ou implantação de atividade sujeita à fiscalização municipal.

Arborização Urbana: conjunto de árvores plantadas nas áreas urbanas, que tem como objetivo melhorar a qualidade ambiental e paisagística das cidades.

Área Coberta: Medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, nela incluídas superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas.

Área Comum: Medida da superfície constituída dos locais destinados a estacionamento em qualquer pavimento, lazer, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamento de zelador, depósito de lixo, casa de gás, guarita e subsolo quando destinado a estacionamento.

Área Construída: totalidade das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e complementares, inclusive áreas comuns.

Área de Expansão Urbana: área destinada ao crescimento ordenado da cidade, que pode ser incorporada ao perímetro urbano.

Área de Preservação Permanente (APP): área protegida por lei devido à sua importância ambiental, como margens de rios e encostas.

Área de Proteção Ambiental (APA): área que possui atributos ambientais importantes para a qualidade de vida da população e para a preservação da biodiversidade e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.

Área e Testada Mínima de Lote: Medidas que estabelecem as dimensões mínimas quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

Área Livre do Lote: Superfície do lote não ocupada pela projeção horizontal da edificação.

Área non aedificandi: área ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias, dutos e redes elétricas de alta tensão, bem como ao longo de

equipamentos urbanos, definida em leis federal, estadual ou municipal, onde não é permitida qualquer edificação.

Área Ocupada: superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computadas as áreas dos elementos de fachadas, como jardineiras, *brise-soleil*, marquises, pérgolas e beirais.

Área Parcial da Edificação: soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação.

Área Parcial da Unidade: área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.

Área Parcial do Pavimento: área construída do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se as áreas comuns, os vazios de poços de ventilação e iluminação e jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.

Área Total da Construção/Edificação: soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.

Área Útil: superfície utilizável de área construída de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, vãos de passagem, pilares e jardineiras.

Área Verde: Percentual da área objeto de parcelamento e destinada exclusivamente a praças, parques e jardins, faixas de preservação e outros fins da mesma natureza, visando assegurar boas condições urbanístico-ambientais e paisagísticas, podendo ser parcialmente utilizada para equipamentos comunitários.

Áreas de "Tráfego Calmo": Áreas que se situam entre quatro vias coletoras ou troncais que definirão quadriláteros com faces médias de 400,00m (quatrocentos metros). As vias internas a essa área são locais. Nesse tipo de área é privilegiada a circulação de pedestres.

Áreas Institucionais: áreas de loteamento destinadas à implantação de equipamentos comunitários e de uso público.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica: Súmula de um contrato firmado entre o profissional de engenharia ou agronomia e o cliente, para a execução de uma obra ou prestação de um serviço, que fica registrada no CREA.

Artesanal: Feito pelos processos tradicionais, individuais e manuais, em oposição à produção industrial.

Atividades Especiais: Empreendimentos públicos ou privados que, por sua natureza ou porte, demandam análise específica quanto à sua implantação.

Bacia-escola: espaço ou setor institucional que promova e incentive a discussão das questões hidrológicas municipais a partir da perspectiva da educação ambiental.

Bairro: unidade territorial de divisão da cidade, caracterizado por sua identidade cultural e social.

Balanço: avanço da edificação ou de elementos da edificação sem apoio.

Balaústres: elementos arquitetônicos verticais utilizados como suporte ou decoração em corrimãos, grades e parapeitos, contribuindo para a segurança e o design de edificações.

Banca ou Barraca: Equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de atividades comerciais ou de serviços.

Beiral: prolongamento do telhado da edificação, excedendo a vedação vertical externa projetado e executado para proteger contra a iluminação excessiva e às intempéries tornando-se uma solução estética que dependendo do contexto climático, garante o conforto térmico.

Bicicletário: Estacionamento dotado de equipamento para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada.

Biodiversidade: variedade de espécies de plantas, animais e outros organismos que habitam um ecossistema, essencial para a manutenção da vida e do equilíbrio ambiental.

Biossegurança: conjunto de medidas e práticas para prevenir, controlar e minimizar riscos à saúde humana e ao meio ambiente decorrentes de atividades que envolvem organismos vivos.

Brise-soleil: elemento de fachada que protege os ambientes da incidência direta do sol.

Cadastro Imobiliário: registro que contém informações sobre os imóveis existentes em determinada cidade, como localização, uso, proprietário e valor venal.

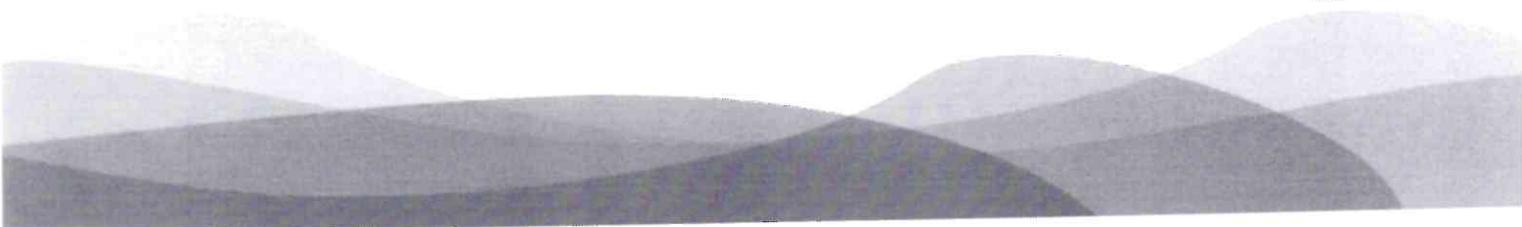
Cadeia Produtiva: conjunto de atividades econômicas que envolvem a produção, o processamento, a comercialização e o consumo de produtos e serviços.

Calçada ou Passeio: parte do logradouro destinado ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, vegetação, iluminação, placas de sinalização e outros fins.

Calçada Rebaixada: rampa construída ou implantada no passeio/calçada, destinada a promover a concordância de nível entre estes e o leito carroçável considerando a inclinação a ser executada de acordo com os limites estabelecidos nas normas desenvolvidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), geralmente implementada com sinalização tátil.

Calçadão: Parte do logradouro público destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotado de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade.

Camping: Empreendimento destinado à atividade coletiva, turístico-esportiva, provido dos equipamentos necessários ao exercício das atividades de acampamento.



Canteiro Central: obstáculo físico compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional e esteticamente, sendo eventualmente substituído pela marcação viária (canteiro fictício).

Canteiro de Obra: área em que se realiza a construção, se armazenam os materiais a serem empregados ou com eles se trabalha ou, ainda, onde se efetua a montagem dos elementos que serão utilizados na obra.

Carga Térmica: quantidade de calor absorvido, retido ou dissipado no interior de uma edificação.

Cartografia: técnica de representação gráfica de um território, que utiliza mapas e cartas.

Casas Conjugadas: Edificações destinadas à atividade residencial, com paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um ou mais lotes e cada uma das quais dispendo de acessos individualizados para o logradouro.

Casas Geminadas: Edificações destinadas à atividade residencial, com paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um ou mais lotes, cada uma das quais dispendo de acessos individualizados para o logradouro e no seu aspecto externo se apresenta como uma unidade arquitetônica homogênea.

Centro de compras: É uma edificação de pequena ou média proporção, um empreendimento onde funcionam diversas lojas, de diferentes donos e marcas, sob administração única, oferecendo produtos e serviços ao consumidor num espaço climatizado e diferenciado, que possibilita também o entretenimento e o lazer no espaço de compras, com segurança e estacionamento.

Centro de Unidade de Vizinhança: Área situada, aproximadamente, no centro geométrico da Unidade de Vizinhança, como seu elemento aglutinador. Será materialmente representado pelo conjunto de equipamentos de apoio à vida cotidiana, incluindo o lazer, a saúde, a educação, a segurança, e a estação de transporte público. Será o espaço público convergente na escala da comunidade e se

estabilizará através da construção do “fórum visível” da comunidade, cuja representação física será a de uma praça, com natureza acessível em suas proximidades, e tendo como elemento focal a estação de transporte público.

Ciclofaixa: Faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadas ou contíguas às vias de circulação.

Ciclovia: Via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicicletas ou seus equivalentes, não motorizados, que garantem a segurança dos ciclistas e incentivam a prática de exercícios físicos e a mobilidade urbana sustentável.

Cidadania: qualidade ou estado de cidadão; vínculo político que gera para o nacional deveres e direitos políticos, uma vez que o liga ao Estado. É a qualidade de cidadão relativa ao exercício das prerrogativas políticas outorgadas pela constituição de um Estado democrático.

Cidade Compacta: modelo urbano que promove a redução do uso do automóvel, o aumento da densidade populacional e a valorização do transporte público e dos modos ativos de transporte.

Cidade Inteligente: são sistemas de pessoas interagindo e usando energia, materiais, serviços e financiamento para catalisar o desenvolvimento econômico e a melhoria da qualidade de vida. Esses fluxos de interação são considerados inteligentes por fazer uso estratégico de infraestrutura e serviços e de informação e comunicação com planejamento e gestão urbana para dar resposta às necessidades sociais e econômicas da sociedade.

Circulação Horizontal: Espaços de circulação horizontal tais como os corredores e os halls de acesso.

Circulação Vertical: elementos de circulação vertical, tais como as escadas, as rampas e os elevadores.

Classe da Via: Identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do Município.

Cobertura: unidade residencial situada no último pavimento de uma edificação composta, em tese, de parte coberta e parte descoberta, esta última também denominada de terraço descoberto. Sob o aspecto construtivo, é o elemento de coroamento da edificação destinado a protegê-la das intempéries, geralmente compostos por sistema de vigamento e telhas, ou seja, o telhado. Pode ainda ser a última laje da edificação, geralmente impermeabilizada.

Cocheiras: locais onde se abrigam veículos de tração animal, como carruagens, carroças e similares.

Coeficiente de Aproveitamento: relação entre a área parcial de uma edificação e a área total da gleba ou lote.

Coleta Seletiva: sistema de recolhimento de resíduos sólidos, que separa os materiais recicláveis dos não recicláveis, contribuindo para a redução do impacto ambiental do lixo.

Comércio de Caráter Local: refere-se a atividade econômica que comercializa bens e serviços em caráter de vizinhança, bairro ou comunidade, priorizando demandas específicas da população local.

Compensação Ambiental: medida que visa compensar os impactos ambientais gerados por empreendimentos, através de ações como a recuperação de áreas degradadas e a implantação de unidades de conservação.

Concessão Administrativa: contrato de concessão cujo objeto é a prestação de serviços diretamente à Administração Pública, podendo o particular assumir a execução da obra, fornecimento de bens ou outras prestações.

Concessão de Direito Real de Uso: é o contrato pelo qual a Administração Pública transfere o uso, gratuita ou onerosamente, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, e concedem o uso de terreno de sua propriedade a outrem para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável de várzeas,

preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outra utilização de interesse social em área urbana. Com isso atender-se-á o princípio da função social e ambiental da propriedade.

Concessão de uso especial para fins de moradia: outorga do direito à concessão gratuita de uso especial de imóvel público urbano para fins de moradia a quem o possuiu como seu, independentemente de sexo e de estado civil, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que sua dimensão não será superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que o possuidor não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. Se o imóvel contar com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e estiver ocupado por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, sem interrupção e sem oposição onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, tal concessão será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Condomínio Horizontal: conjunto de residências ou lotes residenciais que compartilham áreas comuns, como ruas, calçadas, jardins e áreas de lazer.

Condomínio Urbanístico: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Confrontante ou Divisa do Lote: linha limítrofe entre lotes.

Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA: o Conselho Municipal de Meio Ambiente, conhecido por CMMA ou Comdema, é um órgão da administração pública municipal no qual a sociedade civil pode participar de forma direta. Constitui um espaço de discussão e decisão conjunta entre Poder Público e sociedade, que proporciona o debate, a formulação e a definição de políticas públicas ambientais no âmbito municipal, permitindo também o controle da sua execução.

Conservação Ambiental: conjunto de ações que visam preservar e recuperar os recursos naturais e as áreas verdes, garantindo a qualidade de vida da população.

Consórcio Intermunicipal: união de dois ou mais municípios com o objetivo de cooperar na solução de problemas comuns e na realização de projetos e ações integradas.

Construção Irregular: obra realizada sem o devido licenciamento ou que não atende às normas técnicas e legais, colocando em risco a segurança e o bem-estar dos moradores e do entorno.

Construção: obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote.

Controle Social: participação da sociedade na gestão pública, através de mecanismos de participação popular, como audiências públicas, conselhos e comitês.

Cota Ambiental: área mínima que deve ser destinada à preservação ambiental em empreendimentos imobiliários.

Cota: indicação ou registro numérico de dimensões.

Crescimento Contíguo: Crescimento urbano compacto, evitando deixar vazios urbanos, a não ser nos casos justificados de zonas de interesse ambiental ou espaços abertos de uso público.

Decibéis: unidades de medida que quantificam a intensidade de um som, sendo usadas para avaliar e regular os níveis de ruído provenientes de diferentes fontes, como atividades urbanas, veículos e estabelecimentos comerciais.

Deflexão: alteração da posição original/natural.

Delimitação: processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas.

Demolição: execução de obra que resulta em destruição, total ou parcial, de uma edificação.

Densidade ou **Adensamento:** Índice que traduz a relação entre quantidade de habitantes por superfície (exemplo: hab/km², hab/ha, hab/m², etc.), de grande importância para definição e dimensionamento das infraestruturas, equipamentos e serviços públicos das zonas de uma cidade.

Desenho Urbano: Aspecto global dos volumes construídos nas zonas urbanas e suas relações, incluindo os espaços públicos.

Desenvolvimento Sustentável: modelo de desenvolvimento que busca atender às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das futuras gerações de atenderem às suas próprias necessidades, conciliando crescimento econômico, equidade social e preservação ambiental.

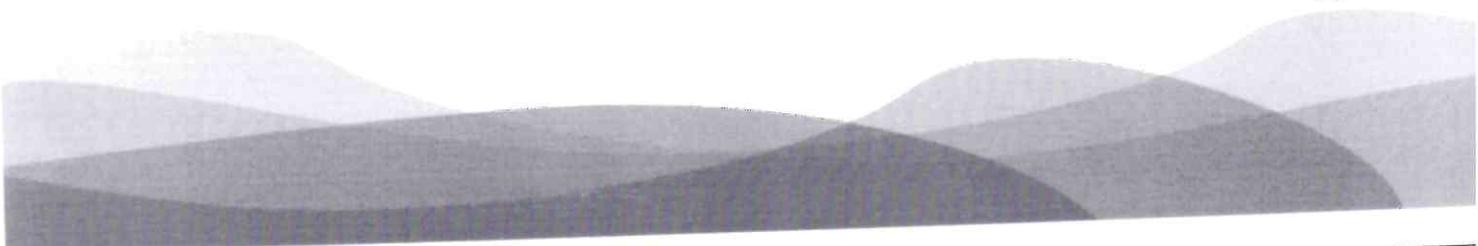
Desmembramento: Subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Direito à Cidade: princípio que assegura o acesso da população aos bens e serviços urbanos, como moradia, transporte, saneamento, cultura e lazer.

Direito real sobre coisa alheia: é aquele pelo qual se adquire, por meio de norma jurídica, permissão do proprietário da coisa para usá-la ou tê-la como se fosse sua, em determinadas circunstâncias, ou sob condição, de acordo com a lei e com o que foi estabelecido em contrato válido.

Direito Real: trata-se do *jus in re*, ou seja, do poder imediato sobre a coisa. É uma relação entre o homem e a coisa corpórea ou incorpórea que contém um sujeito ativo, uma coisa e a inflexão imediata daquele sobre esta.

Diretrizes: expressão de conteúdo que define o curso da ação para a materialização dos conceitos.



Divisa: Linha limítrofe de um terreno.

Dúplex: Unidade residencial constituída de dois pavimentos.

Economia Criativa: conjunto de atividades econômicas baseadas na criatividade e na cultura, como design, moda, audiovisual, música, artesanato, entre outras.

Edificação: construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades.

Edifício garagem: edificação destinada a estacionamento de veículos, podendo estar associada ou não a outras edificações de uso comercial, e mesmo fazer parte delas, guardados os acessos independentes.

Eixo da Via: linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos.

Embargo: ato administrativo inerente ao poder de polícia do Poder Público, que determina a paralisação de uma obra, atividade ou empreendimento em desacordo com as exigências municipais.

Empreendimento Imobiliário: conjunto de edificações ou lotes destinados a abrigar atividades residenciais, comerciais ou industriais.

Equidade Social: princípio que assegura a justiça social e a igualdade de oportunidades para todas as pessoas, independentemente de sua classe social, gênero, raça, orientação sexual ou religião.

Equipamentos Comunitários: Espaços públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, assistência social e similares.

Equipamentos Urbanos: Equipamentos destinados à prestação dos serviços de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado.

Escala: relação entre as dimensões do desenho em prancha e sua dimensão real.

Escola de Governo: instituição pública responsável pela promoção, formação, capacitações e atualização de agentes públicos.

Espaço aéreo: bem imóvel por natureza, pois a propriedade do solo abrange a do que lhe está superior em toda a altura útil do seu exercício.

Espaço do subsolo: é o que fica abaixo da superfície do solo, considerado bem imóvel por sua natureza de propriedade do dono do solo, mas submetido a um regime jurídico especial no que atina a jazidas e recursos minerais e hidráulicos, sendo estes domínios da União, tendo o dono a garantia na participação dos resultados da lavra.

Espaço Público: área de uso comum da população, como ruas, praças, parques e equipamentos públicos.

Espaços públicos de lazer: o espaço de lazer é um ambiente que possibilita diferentes emoções por meio das vivências lúdicas, práticas de atividades físicas e relações sociais. Os espaços públicos, então, podem ser compreendidos como locais legítimos de sociabilidade, palco de transformações sociais e de resistências.

Especificações: descrição das qualidades dos materiais a empregar numa obra e da sua aplicação, completando as indicações do projeto e dos detalhes.

Estábulos: estruturas destinadas à criação, alojamento e cuidados de animais, especialmente cavalos, dentro do âmbito urbano.

Estação de Tratamento de Esgoto (ETE): unidade responsável pelo tratamento do esgoto gerado nas cidades, que visa reduzir os impactos ambientais causados pelo descarte inadequado do esgoto.

Estacionamento: área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo e constituída pelas áreas de vagas e circulação.

Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumento da política urbana que possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de empreendimentos de grande

impacto em suas áreas vizinhas, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para coletividade.

Evolução Urbana: Compreensão do processo gradativo pelo qual a cidade se desenvolveu espacialmente, desde a sua fundação até a configuração atual, entendendo o ciclo e fatos que os determinaram.

Fachada: parte do edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto dentro do lote.

Faixa de Acesso: espaço de passagem da área pública para o lote, que poderá acomodar a rampa, sob autorização do município para edificações já construídas, viável unicamente em calçadas com largura superior a 2,00m (dois metros).

Faixa de Circulação/Passeio: parte da calçada destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres sem a interferência de obstáculos e contínua entre lotes.

Faixa de Domínio Público: Área de terreno necessária à construção e operação de rodovias ou ferrovias e que se incorpora ao domínio público.

Faixa de estacionamento: espaço lateral à pista estabelecido e regulamentado pelo órgão municipal competente para a parada de veículos em vias urbanas.

Faixa de Proteção: Área de terreno necessária para a implantação de áreas verdes no entorno das indústrias que possa garantir uma boa qualidade visual do desenho urbano e segurança à comunidade.

Faixa de serviço: parte da calçada, preferencialmente permeável, com largura mínima de 0,70m (setenta centímetros) adjacente ao meio-fio e destinada à locação de mobiliários e equipamentos urbanos e de infraestrutura, canteiro, vegetação, placas de sinalização, postes de iluminação e eletricidade, lixeiras, grelhas, tampas de inspeção, rebaixo de meio-fio e rampas seguindo parâmetros específicos.

Faixa de travessia: sinalização horizontal, transversal às pistas de rolamento de veículos/ao leito carroçável, destinada a ordenar e indicar os deslocamentos dos pedestres para a travessia da via.

Faixa elevada: elevação do nível do leito carroçável composto de área plana elevada, sinalizada com faixa para travessia de pedestres e rampa de transposição para veículos, destinada a nivelar o leito carroçável às calçadas em ambos os lados da via, viabilizando o deslocamento acessível.

Faixa Não Edificável: área destinada à preservação ambiental, segurança ou saúde pública, onde não é permitido o uso e ocupação do solo, visando garantir a qualidade de vida da população.

Fiscalização Urbana: atividade realizada pelo Poder Público com o objetivo de garantir o cumprimento das normas e leis urbanísticas.

Fiscalização: atividade desempenhada pelo Poder Público, em obra, serviço ou qualquer outra atividade, com o objetivo de cumprir ou fazer cumprir as determinações estabelecidas em lei.

Fiscalização: Atividade desempenhada pelo Poder Público, em obra, serviço ou qualquer outra atividade, com o objetivo de cumprir ou fazer cumprir as determinações estabelecidas em lei.

Fração do Lote: índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas à habitação ou ao comércio e serviço no lote.

Frente do Lote: divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos ou ao logradouro público.

Função Social: função social da cidade é um conceito que se refere ao conjunto de obrigações e responsabilidades que os proprietários de imóveis têm em relação à sociedade como um todo, priorizando os aspectos coletivos ligados à dinâmica de inclusão social e meio ambiental. Essa função está prevista na Constituição Federal e se aplica a todos os tipos de propriedade, incluindo a urbana e a rural.

Fundações: Conjunto dos elementos da construção que transmitem ao solo as cargas das edificações.

Fundo do Lote: divisa oposta à frente.

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Territorial e Ambiental: instrumento financeiro que tem como objetivo captar recursos para a execução de projetos e programas de desenvolvimento Urbano, Territorial e Ambiental.

Gabarito: medida que limita ou determina a altura das edificações e/ou o número de seus pavimentos.

Galeria Comercial: conjunto de lojas, localizadas em um mesmo edifício, cujo acesso se faz mediante circulação comum, interna ou não, dimensionada segundo critérios de segurança e acessibilidade dos usuários.

Gestão Ambiental: conjunto de ações que visam planejar, coordenar e monitorar ações voltadas para a preservação e conservação do meio ambiente.

Gestão Democrática: modelo de gestão que envolve a participação ativa da população na tomada de decisões e no controle social das políticas públicas, visando garantir o desenvolvimento justo e sustentável do município.

Gleba: Porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo.

Greide: Cotas correspondentes aos diversos pontos da via urbana, que definem a altura da via em relação ao terreno natural.

Habitação de Interesse Social: política habitacional voltada para a produção de moradias dignas e acessíveis às populações de baixa renda, visando reduzir o déficit habitacional e promover a inclusão social.

Habitação Multifamiliar: edificação projetada para habitação permanente de mais de uma família.

Habitação Unifamiliar: edificação projetada para habitação permanente de uma família.

Habite-se: documento fornecido pelo Poder Público Municipal que certifica ter sido a obra concluída de acordo com o projeto aprovado, autorizando o uso da edificação.

Hall: Compartimento de acesso à edificação.

Iluminação Direta: Iluminação feita através de aberturas voltadas para o exterior da edificação.

Iluminação Indireta: Iluminação feita através de domus, clarabóias e similares.

Iluminação Natural: Iluminação que utiliza exclusivamente a luz solar.

Iluminação Pública: sistema de iluminação das vias e espaços públicos, como ruas, praças, parques e equipamentos públicos.

Imagem da Cidade: Imagem memorável da cidade cuja silhueta se forma pela junção dos remanescentes de recursos históricos e culturais, combinados com os aspectos naturais, definindo o caráter específico da cidade.

Impacto Ambiental: alterações causadas no meio ambiente por ações humanas, que podem ser negativas ou positivas.

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU): imposto de competência dos Municípios que incide sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel urbano, visando assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

In loco: executado ou moldado no próprio local.

Incentivos Fiscais: instrumentos de política urbana que visam incentivar a realização de atividades e empreendimentos que contribuam para o desenvolvimento sustentável da cidade.

Indicadores Urbanos: taxas, quocientes, índices e outros indicadores estabelecidos com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no Município.

Índice de Aproveitamento: Quociente entre a área parcial de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno.

Índice de Qualidade Ambiental (IQA): indicador utilizado para avaliar a qualidade ambiental de um determinado local, levando em consideração fatores como a qualidade do ar, da água e do solo.

Indústria de baixo impacto: empreendimentos que desenvolvem operações por processos cujos níveis de incomodidade sejam compatíveis com padrões de uso não industrial, cujos impactos e efeitos adversos ao meio ambiente ocorram apenas na fase de implantação.

Indústria não poluente: empreendimentos que adotem tecnologias e práticas que mitigam ou eliminam a emissão de poluentes em suas atividades produtivas.

Indústria pesada: empreendimentos que desenvolvam operações por processos cujos níveis de incomodidade, nocividade e periculosidade requeiram cuidados especiais quanto à localização e infraestrutura, cujos impactos e efeitos adversos apresentam riscos de desastres ecológicos ou impactos ambientais e causem prejuízo à integridade da flora e fauna.

Infração: designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, em que há imposição de pena.

Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos destinados à prestação de serviços de abastecimento d'água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica pública e domiciliar, escoamento de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e vias de circulação pavimentadas ou não.

Infraestrutura Urbana: conjunto de equipamentos e serviços que garantem o funcionamento da cidade, como abastecimento de água, coleta de lixo, transporte público, entre outros.

Infraestrutura Verde: rede de espaços verdes e corredores ecológicos que integram o meio urbano ao meio natural, promovendo a qualidade ambiental e a saúde da população.

Interdição: impedimento, por ato de autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

Interesse público: interesse da coletividade, que deve ser protegido e garantido pelo Poder Público, mesmo que em detrimento de interesses particulares.

Interesse social: diz respeito: a) às atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, conforme resolução do Conama; b) às atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar, que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área; e c) às demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do Conama.

Intermodalidade: operações de deslocamento, seja de pessoas ou mercadorias, que consideram mais de um modal de transporte na sua realização, de modo integrado;

Interseção: cruzamento em nível, entroncamento ou bifurcação.

Justiça Ambiental: princípio que visa garantir que todas as pessoas, independentemente de raça, gênero, renda ou localização, tenham acesso ao meio ambiente saudável e equilibrado.

Kit Sanitário: conjunto de equipamentos e instalações sanitárias destinados a atender às necessidades básicas de higiene e saneamento em áreas sem infraestrutura sanitária adequada, como banheiro, fossa séptica, entre outros.

Largura da Via: distância entre os alinhamentos da via.

Leito carroçável: porção da via urbana ou rural que compreende a pista e os acostamentos, quando existirem. Para os casos com pistas duplas ou múltiplas, considera-se que se tenham 2 (dois) ou mais leitos carroçáveis.

Lindeiro: Que se limita ou é limítrofe.

Logradouro Público: espaço livre, assim reconhecido pela Municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.

Logradouro: espaço livre, destinado à circulação pública de veículos e de pedestres, reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial; constituem as ruas, travessas, becos, avenidas, praças e pontes.

Lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por Lei Municipal competente para a zona em que se situe.

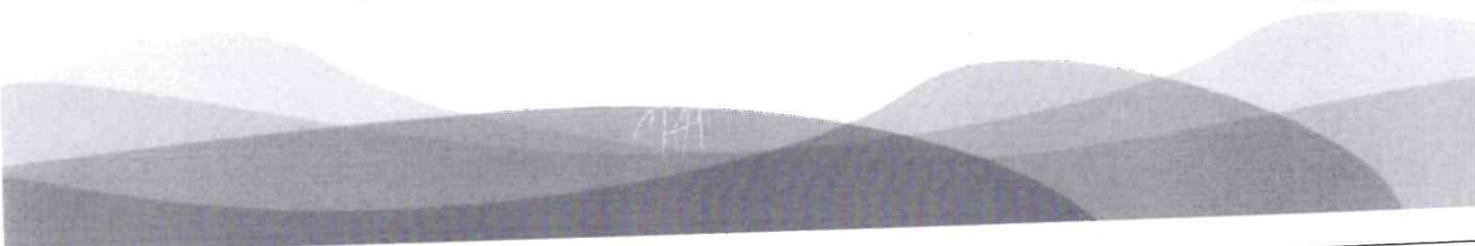
Loteamento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

Lotes Edificáveis: Parcelas de terreno agrupadas em quadras, resultantes de loteamentos ou desmembramentos, destinados à ocupação, que deve, necessariamente, fazer frente a um logradouro público.

Macrozona: é uma divisão territorial do Município, de acordo com critérios pré-estabelecidos, que considera as características ambientais e geológicas relacionadas à aptidão para a urbanização.

Macrozoneamento: divisão do território urbano em áreas de acordo com suas características e potencialidades, com o objetivo de orientar o planejamento e gestão urbana.

Manufatura: trata-se da produção por meio da utilização de máquinas, ferramentas e mão de obra para transformar matéria-prima em bens e produtos.



Marquise: estrutura física construtiva utilizada para proteger de intempéries a fachada da edificação, por vezes agregando valor estético a obra e funcional, com o prolongamento da área útil da cobertura e/ou do pavimento superior da edificação.

Meio-fio: linha composta de blocos de cantaria, concreto ou similares que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento.

Meta: Condição ou estado relacionado com a satisfação pública ou bem-estar geral, para os quais o planejamento deve ser dirigido.

Minirrotatória: Dispositivo de controle de tráfego, caracterizado por uma ilha central circular fictícia, implantado em uma interseção viária e de modo geral localizada em área com tráfego reduzido.

Mobiliário Urbano: equipamento localizado em logradouros públicos que visa proporcionar maior nível de conforto, segurança e urbanidade à população usuária, a exemplo de abrigos, paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas, caixas de coleta de correspondência e equipamentos de lazer.

Mobilidade ativa: também chamada de mobilidade não motorizada ou mobilidade suave, é o tipo de deslocamento realizado a partir de modais não motorizados ou de baixo impacto, que dependem de esforços físicos do ser humano para sua realização.

Mobilidade Urbana: conjunto de ações e políticas voltadas à melhoria do deslocamento de pessoas e bens no meio urbano, visando reduzir o tempo de deslocamento, o congestionamento do tráfego e a emissão de poluentes.

Nivelamento: fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público (alinhamento).

Núcleo Urbano Informal: conjunto de habitações e atividades econômicas que surgem de forma irregular em áreas urbanas, sem observar as normas e padrões estabelecidos pelo Plano Diretor.

Ocupação Irregular: processo de ocupação de áreas urbanas ou rurais sem observar as normas e padrões estabelecidos pelos órgãos competentes, gerando impactos negativos na qualidade de vida da população e no meio ambiente.

Olarias: estabelecimentos onde se produzem tijolos, telhas e outros produtos cerâmicos.

Ordenação do Uso e da Ocupação do Solo: processo de intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do Município, com vistas a objetivos de natureza socioeconômico-ambiental, cultural e administrativa.

Ordenamento Territorial: processo de planejamento e gestão do território, que tem como objetivo garantir o uso adequado do solo urbano e promover o desenvolvimento sustentável da cidade.

Paisagem: é o conjunto de componentes naturais ou não de um espaço externo que pode ser apreendido pelo olhar.

Parâmetros de Incomodidade: são os padrões pré-estabelecidos referentes às medidas de controle de ruído, horário de carga e descarga, vibração associada, e emissão de radiação, odores, gases, vapores e material particulado.

Parcelamento do Solo: divisão de gleba em lote, com ou sem a abertura de novas vias, logradouros públicos ou seus prolongamentos, mediante loteamento ou desmembramento.

Parceria Público-Privada: modelo de gestão em que o poder público e a Iniciativa Privada se unem para desenvolver projetos de interesse público, como a construção de infraestrutura e prestação de serviços.

Passarela: obra de arte destinada à transposição de vias, em desnível aéreo, e ao uso de pedestres e, em alguns casos, bicicletas. Deve ser completamente acessível.

Pavimentação: revestimento de um logradouro ou dos pisos das edificações.

Pavimento Térreo: aquele cujo piso se situa até 1,00m (um metro) acima do nível médio do trecho da via para a qual o lote tem frente.

Pavimento: espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.

Pé-direito: Distância vertical útil entre o piso e o teto de um compartimento.

Percussão SPT: técnica utilizada para determinar características do solo em um terreno no qual se pretende realizar uma construção.

Pérgola/Pergolado: elemento construtivo que funciona como uma cobertura vazada.

Pessoa com mobilidade reduzida: aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo. Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante, entre outros exemplos.

Pessoas com deficiência: são aquelas que possuem limitação ou incapacidade para o desempenho de atividade e se enquadram nas seguintes categorias de: deficiência física, mental, sensorial, orgânica e múltipla. Na deficiência sensorial está a limitação relacionada à visão, audição e fala e a múltipla é assim considerada, quando há a presença de dois ou mais tipos de deficiências associadas.

Piso podotátil: tipo de piso denominado também de piso tátil, caracterizado pela diferenciação de textura em relação ao piso adjacente, destinado a constituir alerta ou linha guia, perceptível por pessoas com deficiência visual, desenvolvido em concreto, borracha ou outros materiais.

Plano Diretor Municipal: principal instrumento da política de desenvolvimento e ordenamento da expansão urbana, que garante a participação da população no processo de elaboração, com a finalidade precípua de orientar a atuação da administração pública e da iniciativa privada.

Platibanda: elemento de fachada utilizado para encobrir a coberta ou outros elementos situados acima desta.

Playground: área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo.

Pocilgas: instalações destinadas à criação e alojamento de suínos.

Poda: atividade realizada pela ação humana com o intuito de aparar e diminuir o volume e/ou altura da vegetação utilizada no local, dando-lhe a forma desejada.

Polos geradores de demanda: empreendimentos ou áreas do território municipal, de modo geral, localizadas afastadas de eixos estruturantes do sistema viário com elevada demanda a ser atendida pelo sistema de transporte coletivo.

Polos geradores de tráfego: empreendimentos permanentes ou provisórios, de modo geral, de grande porte que atraem ou produzem grande número de viagens, causando reflexos negativos na circulação viária e no entorno imediato, agravando as condições de segurança e, em certos casos, prejudicando a acessibilidade.

Ponte: obra de construção civil destinada a ligar margens opostas de uma superfície qualquer.

Ponto de parada: área demarcada, coberta, sinalizada e devidamente iluminada, destinada à parada obrigatória do transporte coletivo e/ou cooperativo, ao longo do itinerário, ao reconhecimento dos usuários e do condutor do veículo da empresa operante e o conforto no tempo de espera pelos usuários.

Praça: logradouro público delimitado por vias de circulação e/ou pelo alinhamento dos imóveis, sendo criado com o intuito de propiciar espaços abertos em região urbana, preferencialmente ajardinados e destinados ao lazer e à recreação comunitária.

Preempção: pacto adjeto à compra e venda em que o adquirente de móvel ou imóvel passa a ter ou dever de ofertá-lo ao vendedor, para que este use de seu direito de prelação em igualdade de condições, se for vendê-lo ou dá-lo em pagamento.

Preservação Ambiental: conjunto de ações que visam garantir a conservação e a proteção dos recursos naturais e da biodiversidade, evitando a degradação ambiental.

Primeiro Pavimento: pavimento situado imediatamente acima do pavimento térreo.

Profundidade do Lote: distância média entre a frente e o fundo do lote.

Projeto Completo: projeto contendo todos os elementos necessários a sua execução, inclusive detalhes construtivos e memoriais.

Projeto Urbanístico: projeto desenvolvido para determinada área urbana, mediante a prévia aprovação do Município, considerando, entre outros, os seguintes aspectos: criação de áreas e equipamentos de uso público; definição de sistemas de circulação; definições dos usos; preservação de edificações e espaços de valor histórico; reserva de área para estacionamento e terminais de transporte público; reserva de áreas para alargamento do sistema viário; revitalização do espaço urbano.

Projeto: plano geral das edificações, de parcelamentos ou de outras construções quaisquer.

Quadra Urbana: conjunto de lotes delimitados por vias públicas, destinados à construção de edificações residenciais, comerciais ou mistas.

Quadra: área resultante da execução de um loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos.

Qualidade de Vida: indicador que mede o bem-estar da população, levando em consideração aspectos como saúde, educação, segurança, lazer, emprego e renda, etc.

Rampa: inclinação da superfície de piso, longitudinal ao sentido de deslocamento, a ser implantada para vencer desnível e/ou tornar acessível o imóvel, espaços, ambientes e as vias. A inclinação deve ser executada de acordo com os limites estabelecidos nas normas desenvolvidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Recuo ou **Afastamento**: Distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, excluídos os beirais, marquises e elementos componentes da fachada, e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento e, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, o recuo de frente considerado é o limitante à via de menor classificação viária.

Recursos Naturais: elementos naturais presentes no ambiente, como água, ar, solo, flora e fauna, que são essenciais para a vida e para o equilíbrio do ecossistema.

Reentrância: Espaço que fica recuado do plano da fachada onde se situa.

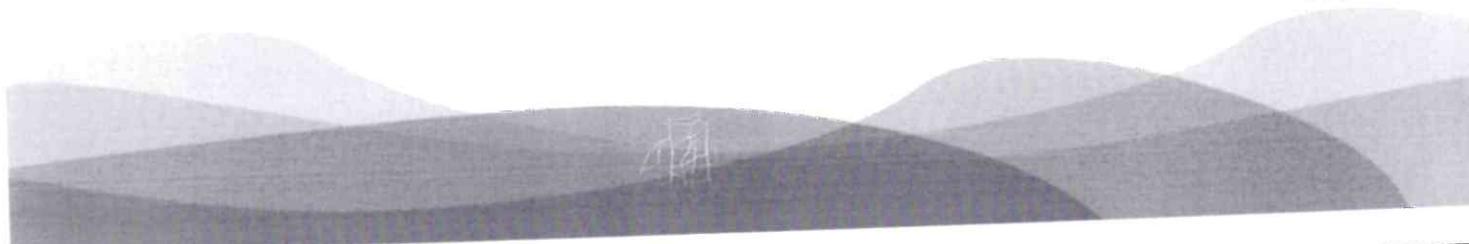
Reforma: execução de serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área edificada.

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável devidamente habilitado e com situação regular perante o Conselho para realizar tais atividades.

Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S): consiste em regularização fundiária aplicável aos núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, até 22 de dezembro de 2016, conforme enquadramento da Lei Federal nº 13.465/2017, tendo como finalidade incluir tais núcleos urbanos ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes.

Regularização Fundiária: processo de regularização jurídica e urbanística de assentamentos informais, visando garantir o direito à moradia e o acesso a serviços públicos e infraestrutura básica.

Reserva fundiária: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas.



Reurbanizar: Reconstruir, total ou parcialmente, sistemas físicos de áreas urbanas, atribuindo-lhes novas características.

Rodovia: estrada que converge para a malha urbana e permite conectar o Município com outras cidades ou regiões.

Rotatória verde: tratamento viário que viabiliza a organização da trajetória dos veículos, induzindo à diminuição da velocidade em cruzamentos com área permeável, ajardinada.

Rotatória: tratamento viário que viabiliza a organização da trajetória dos veículos, induzindo à diminuição da velocidade em cruzamentos.

Sacada: saliência, sem vedação em pelo menos uma das faces externas, utilizada principalmente como varanda.

Saliência: elemento arquitetônico da edificação que avança em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos, estruturais, sistemas de ar-condicionado e plataformas técnicas.

Saneamento Básico: conjunto de serviços e infraestruturas que garantem o abastecimento de água, a coleta e tratamento de esgoto, a coleta e disposição adequada de resíduos sólidos, e a drenagem de águas pluviais.

Seção transversal final: largura total da via, incluindo pista de rolamento, calçadas, ciclovias e canteiros centrais.

Selo Verde: é uma certificação que destaca a responsabilidade ambiental das empresas em executar suas atividades com o menor impacto ambiental possível. Serve para dar conhecimento ao público mediante um determinado logotipo que o empreendimento adota as melhores técnicas construtivas para o meio ambiente e para a redução do consumo dos recursos naturais.

Serviços pesados: Serviços vinculados a reparos e manutenção de veículos automotores de grande porte, como tratores, caminhões e outros.

Shopping Center: É uma edificação de grandes proporções, um empreendimento onde funcionam diversas lojas, de diferentes donos e marcas, e utilizando-se de marcas de renome (as lojas âncora) para atrair maior clientela para as demais lojas (as lojas satélites), sob administração única, oferecendo produtos e serviços ao consumidor num espaço climatizado e diferenciado, que possibilita também o entretenimento e o lazer no espaço de compras, com segurança e estacionamento.

Sistema de Informações Geográficas (SIG): conjunto de tecnologias e ferramentas que permitem a coleta, análise e interpretação de dados geográficos, auxiliando na tomada de decisões e planejamento urbano.

Sistema Viário de Loteamento: conjunto de vias imprescindíveis à implantação do loteamento, de forma a garantir: a fluidez do tráfego de veículos e o acesso aos lotes, às áreas verdes e aos equipamentos institucionais; a integração da gleba loteada com o sistema viário existente e projetado.

Soluções Baseadas na Natureza: termo que contempla múltiplas soluções de engenharia que mimetizam os processos naturais, tais como jardins de chuva, telhados verdes, bacias de evapotranspiração, biodigestores, entre outros.

Sossego Público: refere-se à garantia da tranquilidade e da ordem pública em locais de convivência coletiva.

Subsistema Coletor: Aquela formado pelas vias destinadas a coletar o tráfego das áreas de "tráfego calmo".

Subsistema Local: Aquela formado pelas vias locais, vias paisagísticas, ciclovias, vias de pedestres e calçadas.

Subsistema Troncal: Aquela formado pelas vias destinadas a absorver grande volume de tráfego, fazendo-se a ligação entre os centros das unidades de vizinhança, constituindo a base física do sistema de transportes coletivos.

Subsolo: pavimento abaixo do piso térreo, com teto em nível igual ou inferior a 1,00m (um metro) de altura com relação ao nível mais alto do passeio por onde existe acesso.

Sumidouro: poço destinado a receber os despejos líquidos domiciliares, especialmente os extravasados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

Sustentabilidade Urbana: modelo de desenvolvimento urbano que busca conciliar o crescimento econômico, a justiça social e a preservação ambiental, garantindo a qualidade de vida das presentes e futuras gerações.

Sutamento: Recorte feito nos lotes de esquina, utilizado nos cruzamentos dos logradouros para garantir a boa visibilidade por parte dos motoristas e facilitar as curvas nas esquinas executadas pelos veículos automotores.

Talude: inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Tapume: Vedação provisória usada durante a construção, reconstrução, reforma ou demolição.

Taxa de Ocupação: índice que estabelece o percentual máximo do terreno que pode ser ocupado pela edificação, considerando os recuos obrigatórios, as áreas de permeabilidade e outros fatores. não sendo computados os elementos componentes das fachadas, tais como pérgulas, jardineiras, marquises e beirais.

Taxa de permeabilidade: percentual expresso pela relação entre a área do lote ou gleba sem pavimentação impermeável, permitindo a infiltração de água e sem construção no subsolo, e a área total do terreno.

Testada: Distância horizontal entre as duas divisas laterais do lote.

Toldo: estrutura instalada externamente na parede da edificação ou na fachada que pode ser executada com a utilização de diversos materiais viabilizando a flexibilidade

e movimentação ou a rigidez da estrutura instalada, tendo como principal função a proteção contra intempéries.

Traffic calm: intervenções e medidas para moderação do tráfego motorizado que envolvem alterações físicas na(s) via(s), regulamentações, fiscalizações e ações educativas.

Transporte ativo: modo de transporte à propulsão humana.

Transporte Coletivo: sistema de transporte público destinado ao deslocamento de grande número de pessoas, como ônibus, metrô, trem, entre outros.

Unidade de Conservação: área protegida pelo Poder Público com o objetivo de preservar a fauna, a flora e demais recursos naturais, visando garantir a qualidade ambiental e a saúde da população.

Urbanização: é o processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da implantação de usos e serviços urbanos e construção de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalação de infraestrutura.

Urbanizar: Transformar áreas naturais em paisagem construída, incluindo infraestruturas e edificações.

Uso Adequado: Uso compatível com as características estabelecidas para uma determinada zona.

Uso do Solo: resultado de toda e qualquer atividade, que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno.

Uso Inadequado: Uso incompatível com as características estabelecidas para uma determinada zona.

Uso Misto: situação em que, numa mesma edificação, ocorrem mais de um tipo de uso, como por exemplo: residência associada à atividade comercial; oficina associada à uma mercearia.

Valorização Imobiliária: aumento do valor de um imóvel devido a fatores externos, como melhorias na infraestrutura, serviços públicos, segurança, entre outros.

Veículo: toda máquina dotada de motor próprio, capaz de se locomover em virtude da propulsão produzida, como carros, caminhonetes, caminhões, motocicletas, ciclomotores, vans, ônibus, microônibus e congêneres.

Ventilação Direta: Ventilação feita através de aberturas voltadas para o exterior da edificação.

Ventilação Indireta: Ventilação feita através de domus, clarabóias e similares.

Ventilação Natural: Ventilação que utiliza exclusivamente os elementos naturais (vento).

Verticalização: processo de crescimento da cidade em altura, através da construção de edifícios e torres, visando aproveitar o espaço urbano e reduzir o adensamento horizontal.

Via de Circulação: Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, subdividindo-se em:

via oficial: aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente como bem municipal de uso comum do povo; e

via particular: aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público.

Via rural: caracterizada como rodovia ou estrada conforme o Código de Trânsito Brasileiro (CTB).

Via urbana: caracterizada hierarquicamente pelas vias de trânsito rápido, via arterial, via local conforme o Código de Trânsito Brasileiro (CTB).

Via: elemento estruturante, responsável pela definição dos espaços, apresenta configurações distintas de acordo com a localização em que está inserida e

compatibilidade com os usos estabelecidos, a funcionalidade que exerce no complexo sistema viário e sua infraestrutura, constituindo o principal suporte físico à mobilidade urbana, favorecendo a intermodalidade, compreendendo sua estrutura física a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

Vistoria: inspeção efetuada pelo Poder Público com objetivo de verificar as condições exigidas em lei para uma obra, edificação, arruamento ou atividade.

Vitalidade: Capacidade da estrutura urbana de suportar as funções humanas e os requisitos biológicos.

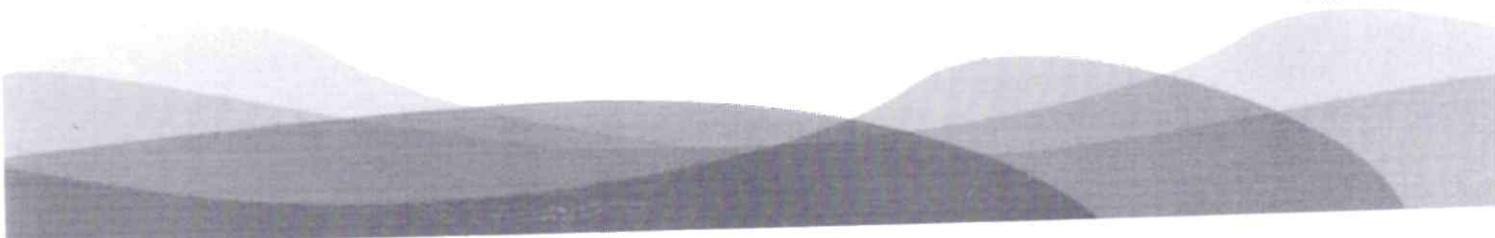
Zona de Amortecimento: área de transição entre as unidades de conservação e as áreas circunvizinhas, destinada a minimizar os impactos negativos decorrentes da atividade humana sobre o meio ambiente.

Zona de Especial Interesse Social (ZEIS): área destinada a projetos de interesse social, como programas de habitação popular, regularização fundiária, entre outros, visando garantir o acesso à moradia adequada para a população de baixa renda.

Zona de Proteção Ambiental (ZPA): área destinada à preservação e proteção dos recursos naturais, tais como fauna, flora, recursos hídricos, entre outros, visando garantir a qualidade ambiental e a saúde da população.

Zona de Silêncio: área compreendida no raio de 100m (cem metros) de cada lado dos hospitais, maternidade, casas de saúde, sanatórios, igrejas, escolas, creches, faculdades e universidades devidamente sinalizadas, sendo proibidas todas as atividades que, em caráter permanente ou eventual, produzam ruídos ou perturbem o sossego público.

Zona de Uso Especial (ZUE): área destinada a usos especiais, tais como aeroportos, terminais de transporte, equipamentos públicos, entre outros, visando garantir a funcionalidade e a segurança da cidade.



Zona Mista: área destinada a usos mistos, tais como comércio e serviços no pavimento térreo e habitação nos pavimentos superiores, visando a integração das atividades e o aproveitamento do espaço urbano.

Zona Rural: área destinada às atividades agropecuárias e à conservação ambiental, respeitando as normas e padrões estabelecidos pelo Plano Diretor.

Zona Urbana: área destinada às atividades urbanas, tais como habitação, comércio, serviços, indústria, entre outros, respeitando as normas e padrões estabelecidos pelo Plano Diretor.

Zona Verde: área destinada à preservação ambiental, tais como parques, áreas de proteção ambiental, entre outros, visando garantir a qualidade ambiental e a saúde da população.

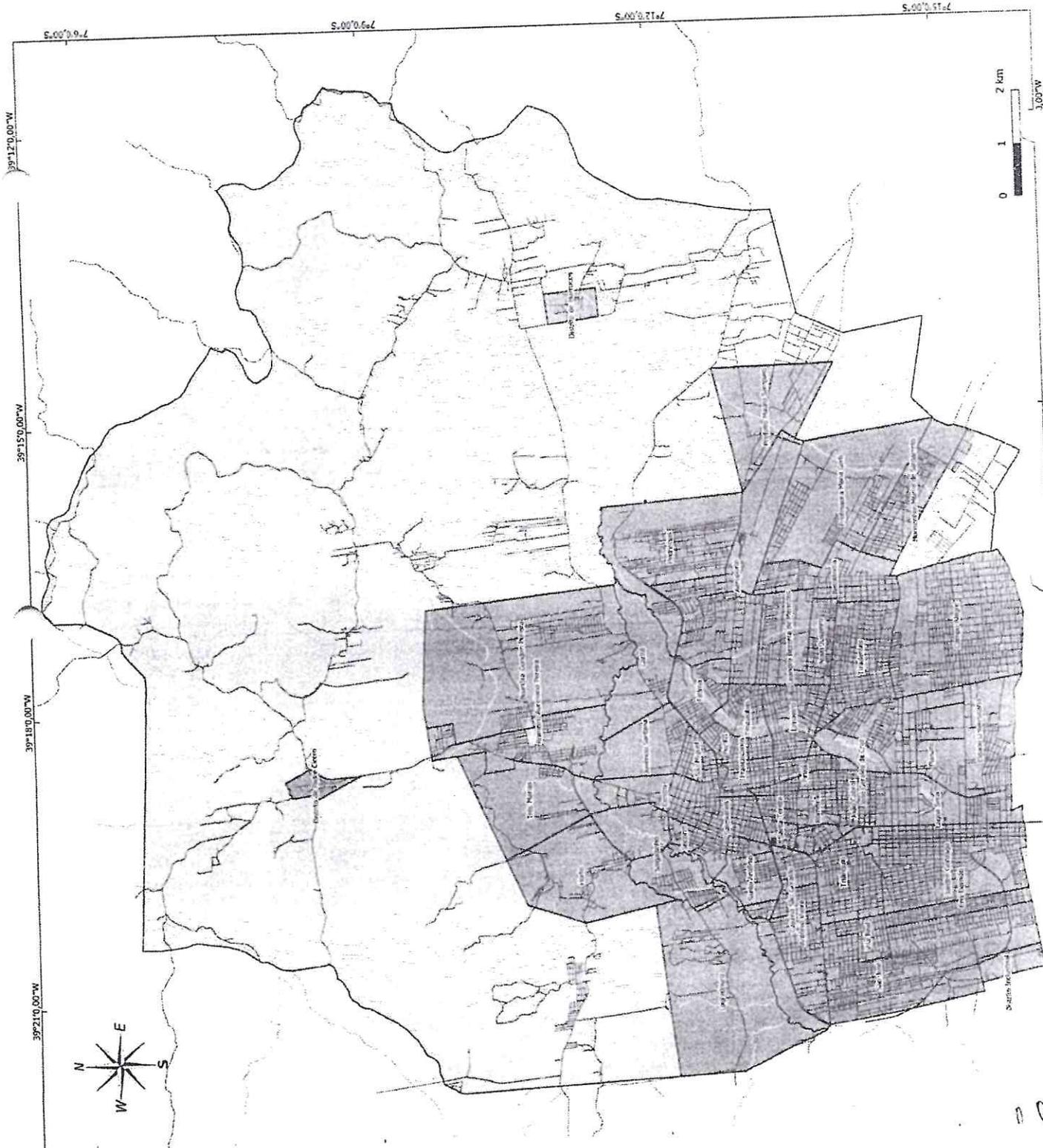
Zoneamento Econômico e Ecológico (ZEE): o Zoneamento Econômico e Ecológico (ZEE) nos termos do Decreto Federal nº 4.297/2002 estabelece medidas e padrões de proteção ambiental destinados a assegurar a qualidade ambiental dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Zoneamento: divisão do território municipal em áreas com características em comum para aplicação de regras para o uso e ocupação do solo e outras medidas urbanísticas de controle da cidade.

ANEXOS II - MAPA DE MACROZONEAMENTO

LEGENDA

- LIMITE DOS BAIRROS
- MALHA VIÁRIA
- CORPOS HÍDRICOS
- HIDROGRAFIA
- MACROZONEAMENTO**
- MACROZONA RURAL
- MACROZONA URBANA
- MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA



BASE CARTOGRÁFICA

Fonte:
Instituto de Pesquisas e Estratologia Econômica do Ceará - IPECE
Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte, 2022

Sistema de Coordenadas Geográficas
Sistema de Referência: SIRGAS 2000

MACROZONEAMENTO



UNIVERSIDADE
FEDERAL DO CEARÁ

JUAZEIRO
NORTE



0 1 2 km

**ANEXO III - MAPA DE ZONEAMENTO PARA PARCELAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO**

LEGENDA

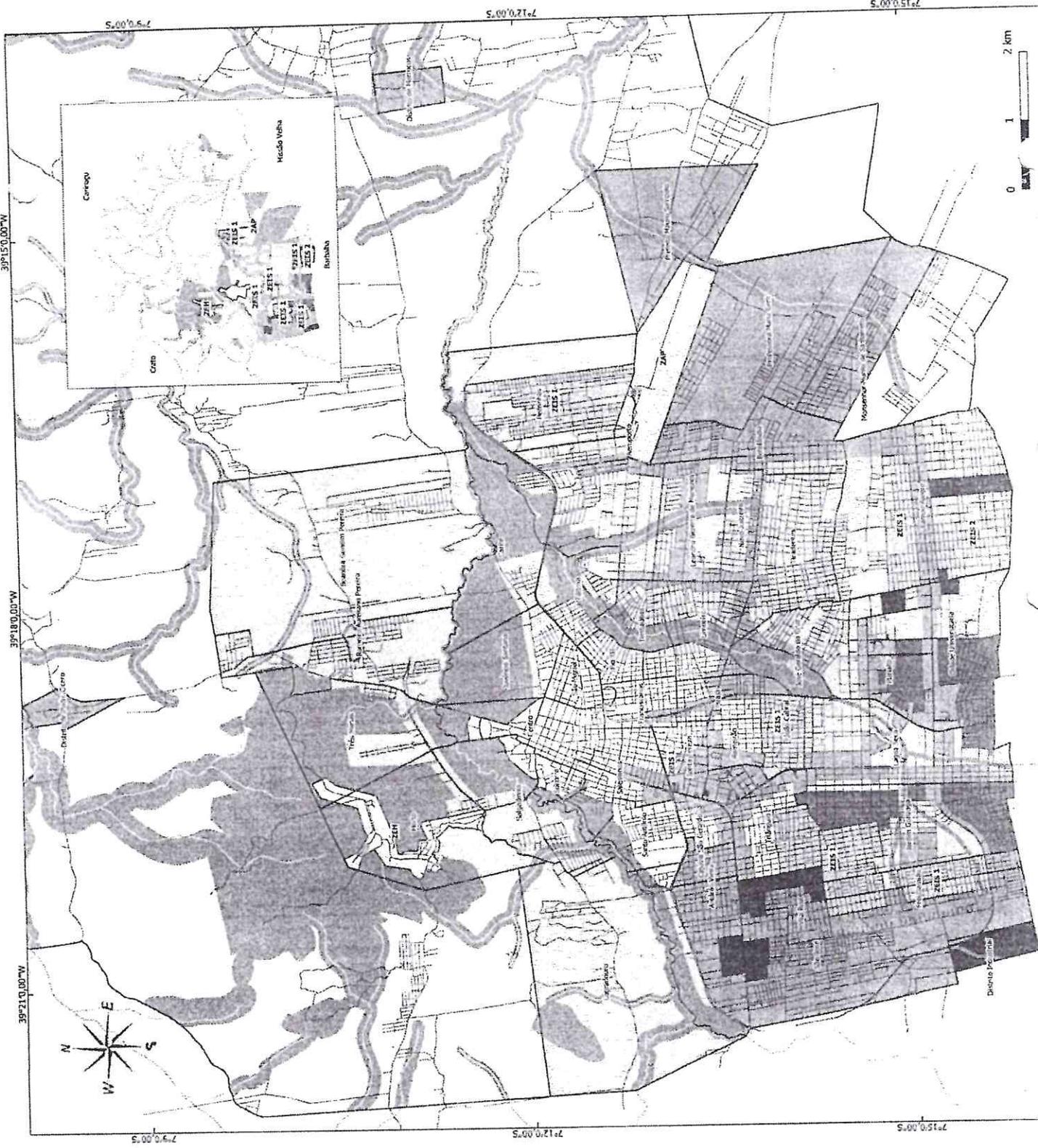
- LIMITE DOS BAIROS
- MALHA VIÁRIA
- CORPOS HIDRÓICOS
- HIDROGRAFIA
- ZONAS**
- ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1)
- ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)
- ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3)
- ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR4)
- ZONA DE AMORTECIMENTO URBANO (ZAU)
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL (ZEIA)
- ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (ZCS)
- ZONA INDUSTRIAL (ZI)
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 1)
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 (ZEIS 2)
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL E HISTÓRICO (ZEICH)
- ZONA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA (ZAP)
- ZONA ESPECIAL HORTO (ZEH)
- ZONA RURAL

BASE CARTOGRÁFICA

Fonte:
 Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica de Curitiba - IPECE
 Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte, 2002

Sistema de Coordenadas Geográficas
 Sistema de Referência: SIRGAS 2000

ZONEAMENTO



ANEXO IV - TABELA DE PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona	Parâmetros para Parcelamento do Solo		Parâmetros para Uso e Ocupação do Lote				Recuo Frontal (III) (em metros)	
	Testada Mínima (em metros)	Área Mínima do Lote (em metros quadrados)	Usos Permitidos (I)	TP (%)	TO (%)	CA Básico Máximo (II)		
ZR1	5.00	125	Residencial Unifamiliar	1.5	-	-	-	
			Residencial Multifamiliar	-	-	-	-	
			Comercial	-	-	-	-	
			De Serviço	20 (V)	60 (V)	3.0	4.5	2.0
			Uso Misto	-	-	-	-	-
			(Residencial Associado a Comércio ou Serviços)	-	-	1.0	-	-
			De Manufatura	-	-	1.5	-	-
			Residencial Unifamiliar	-	-	-	-	-
			Residencial Multifamiliar	-	-	-	-	-
			Comercial	-	-	-	-	-
ZR2	7.50	165	Comercial	-	-	-	-	
			De Serviço	30	55	2.5	4.5	3.0
			Uso Misto	-	-	-	-	-
			(Residencial Associado a Comércio ou Serviços)	-	-	1.0	-	-
			De Manufatura	-	-	1.0	-	-
			Residencial Unifamiliar	-	-	-	-	-
			Residencial Multifamiliar	-	-	-	-	-
			Comercial	-	-	-	-	-
			De Serviço	30	55	2.5	4.5	3.0
			Uso Misto	-	-	-	-	-
ZR3	10.00	250	(Residencial Associado a Comércio ou Serviços)	-	-	1.0	-	
			De Manufatura	-	-	1.0	-	
			Residencial Unifamiliar	-	-	-	-	-
			Residencial Multifamiliar	30	50	1.5	2.5	4.0
			Comercial	-	-	-	-	-
			De Serviço	-	-	-	-	-
			Residencial Unifamiliar	-	-	-	-	-
			Residencial Multifamiliar	-	-	-	-	-
			Comercial	-	-	-	-	-
			De Serviço	-	-	-	-	-

		Residencial Unifamiliar			
		Residencial Multifamiliar			
		Comercial			
		De Serviços	30 (V)	60 (V)	1
		Uso Misto			2
		(Residencial Associado a Comércio ou Serviços)			
		De Manufatura			
		Institucional	50	40	1
					5
ZEIS 2	7.5 (VI)	165 (VI)			
ZEIA	-				
ZAP	-				

Os parâmetros de uso e ocupação do solo serão determinados conforme Plano Diretor Aeroportuário

OBSERVAÇÕES:

- (I) O uso especial de cunho institucional poderá ser localizado em qualquer zona. Os demais usos especiais deverão ter sua localização aprovada pelo Conselho do Plano Diretor Municipal. Taxa de Permeabilidade de 30% (trinta por cento), Recuo Frontal Para todos os usos especiais, a Taxa de Ocupação será de 50% (cinquenta por cento), Taxa de Permeabilidade de 30% (trinta por cento), Taxa de Permeabilidade municipal. mínimo de 5m (cinco metros) e Coeficiente de Aproveitamento de 2.
- (II) O Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo será adquirido por outorga onerosa do direito de construir, regulamentada pelo poder executivo municipal.
- (III) O Recuo Frontal poderá ser reduzido conforme condições e requisitos dispostos nos Artigos 95 e 96 desta Lei.
- (IV) A altura máxima da edificação deverá guardar compatibilidade com os requisitos do Plano Básico de Zona de Proteção do Aeroporto Orlando Bezerra de Menezes.
- (V) Para fins de regularização fundiária de imóvel residencial, são dispensadas as exigências relativas à Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade dos lotes regularizados
- (VI) Para fins de regularização fundiária, são dispensadas as exigências relativas ao tamanho dos lotes regularizados.

Uso	Quantidade de Pavimentos	Recuo Lateral e Posterior (I) Com Abertura (II) Sem Abertura (II)
Residencial, Comercial, de Serviços e de Manufatura	Até 2	1.50 0 (III)

	Até 5	2.10	1.50
	6 ou mais	h/8 (IV)	2.10
Industrial	Até 2		1.50
	3 ou mais	h/8 (IV)	
Especial	Até 2		1.50
	3 ou mais	h/8 (IV)	

- (I) Poderão ser exigidos recuos maiores após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (II) As aberturas são janelas ou vãos com dimensões maiores que 10x20cm (dez por vinte centímetros) ou área equivalente cuja visão incida sobre as divisórias do lote.
- (III) A altura máxima da construção situada na divisa não poderá ultrapassar os 7.00m (sete metros) em relação ao perfil natural do terreno.
- (IV) O parâmetro "h" corresponde à altura do edifício entre o nível do pavimento térreo até à laje do último pavimento.

ANEXO V - ESQUEMA DE CLASSIFICAÇÃO DAS DIVISAS DO LOTE

