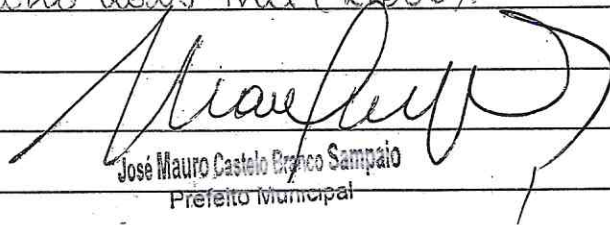


ser enviado à Câmara Municipal.

Art. 6º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Municipal José Geraldo da Cruz, em Guazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos 08 (oito) dias do mês de setembro do ano dois mil (2.000).


José Mauro Castelo Branco Sampaio
Prefeito Municipal

LEI Nº 2570, DE 08 DE SETEMBRO DE 2.000

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Guazeiro do Norte e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GUAZEIRO DO NORTE, do Estado do Ceará, faz saber que a Câmara Municipal decretou e ele sanciona a seguinte LEI.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento, o uso e a ocupação de terrenos localizados na área urbana da Cidade de Guazeiro do Norte dependem de prévia autorização do órgão municipal competente e será feito de acordo com as disposições desta lei.

Art. 2º - A cidade de Guazeiro do Norte configurar-se-á

espacialmente como um conjunto de Unidades de Vizinhança, interligadas entre si por um Sistema de Transporte Público.

Art. 3º - O Poder Público Municipal deverá implantar nas Unidades de Vizinhança, atividades de convergência coletiva em torno de um espaço público central, denominado Centro da Unidade de Vizinhança, cuja estabilização completa far-se-á através da construção de um "fórum visual" da comunidade.

§ 1º - Na zona periférica ao centro da Vizinhança, delimitada na planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, deverá ser estimulado o uso misto com alta densidade populacional (500 hab/ha).

§ 2º - O centro proposto para estruturação espacial das novas Unidades de Vizinhança, representará o ponto focal de convergência da comunidade e o elemento de conexão com o circuito de transporte e acessibilidade.

§ 3º - A conexão do transporte público, das cicloviárias e calçadas para pedestres com o conjunto das Unidades de Vizinhança far-se-á através de estações localizadas no centro proposto.

Art. 4º - A implantação de obras e atividades de moradia, indústria, comércio, serviços e acessibilidade aos serviços públicos além dos equipamentos de recreação, saúde, educação e lazer, far-se-á, prioritariamente, nas Unidades de Vizinhança mais carentes desses serviços, segundo parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, conforme diretrizes do Plano de Estruturação Urbana.

Parágrafo único - A escala do espaço público e a locação dos equipamentos adaptar-se-á a cada situação concreta existente, decorrendo essas condições das facilidades de remanejamento espacial, conforme o caso.

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos, sob as formas de loteamento e desmembramento, será procedido na forma desta lei, observados os princípios, normas e diretrizes gerais inseridos na Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações da Lei Federal Nº 9.785, 29 de janeiro de 1999, na legislação Estadual pertinente, harmonizadas com as políticas básicas definidas no Plano de Estruturação Urbana da cidade de Juazeiro do Norte.

Art. 6º - Ficam supostas às disposições desta lei, a execução de quaisquer modalidades de parcelamento, de arrendamentos, de edificações públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares, que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial da cidade.

Art. 7º - A localização de usos e atividades, bem como os critérios para a ocupação do solo da cidade de Juazeiro do Norte, estão vinculados ao zoneamento e obedecem às disposições constantes desta lei e respectivos anexos.

Art. 8º - No caso de áreas supostas a prolongamentos, modificações, alargamento ou abertura de vias do sistema Viário Básico, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções.

Art. 9º - 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.

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 10- O plano de organização físico-territorial da cidade de Quazeiro do Norte visa orientar o desenvolvimento físico da estrutura urbana, capacitando-a a assegurar condições adequadas à implementação das atividades humanas, com os seguintes objetivos específicos:

- I - ordenar as funções da cidade através da utilização racional do território, dos recursos naturais, do uso dos sistemas viário e de transporte, quando do parcelamento do solo, da implantação e do funcionamento das atividades industriais, comerciais, residenciais e de serviços;
- II- assegurar a preservação dos bens públicos e privados vinculados como patrimônio histórico, religioso e cultural e que também representam significância na imagem da cidade;
- III- assegurar a preservação e a proteção do ambiente natural e construído;
- IV- racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- V- compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como com a infra-estrutura instalada e projetada;

VI- intensificar o processo de ocupação do solo, aumentando as densidades, à medida que houver ampliação da capacidade da infra-estrutura, preservando a qualidade de vida da coletividade;

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

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 11- Para efeito desta Lei, além das definições constantes nos artigos posteriores, são adotadas as seguintes definições:

I- **Acesso** - Interligação para veículos e/ou pedestres entre:

- a) logradouros públicos e espaços de uso comum em condomínios;
- b) logradouros públicos e propriedade privada;
- c) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínios.

II- **Acostamento** - Parcela da área adjacente à pista de rolamento que permite aos veículos em início de deslombamento que retornem à direção correta e proporciona um local seguro para estacionamento em caso de acidentes ou defeitos no automóvel.

III- **Acréscimo ou Ampliação** - Obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente.

IV- **Alinhamento** - linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o

V- Altura máxima de Edificação - Distância vertical tomada em 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).

VI- Alvará - Documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos; urbanização de áreas, projetos de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades.

VII- Apartamento - Unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla.

VIII- Aprovação - Ato administrativo que concede o licenciamento da obra, construção ou implantação de atividade sujeita à fiscalização municipal.

IX- Área coberta - Medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, nela incluídas superfícies das projeções de portais, pilares, marquises, balcões e demais componentes das fachadas.

X- Área comum - Medida da superfície constituída dos locais destinados ao estacionamento em qualquer pavimento, inclusive subterrâneos, pilotes, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamentos de zelador, depósito de lixo, casa de gás e quarenta.

XI- Área construída - Totalidade das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e

complementares, inclusive áreas comuns.

XII- Área Livre do lote - Superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação.

XIII- Área non aedificandi - Área situada 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.

XIV- Área ocupada - Superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computadas as áreas dos elementos de fachada, como jardineiras, marquises, pargolas e buvais.

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

XVI- Área Parcial da Edificação - Soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação.

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

XVIII- Área Total de Edificação - Soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.

XXIX- Área Util - Superfície utilizável de área construída de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, pilares e fundações.

XX- Área Verde - Porcentual da área objeto de parcelamento 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 utilizadas para equipamentos comunitários. Os loteamentos deverão priorizar os conjuntos arbóreos significativos para implantação das praças, parques e jardins.

XXI- Áreas Institucionais - Áreas de loteamento destinadas à implantação de equipamentos comunitários e de uso público.

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

XXIII- Balanço - Avanço da edificação ou de elementos da edificação sem apoio.

XXIV- Beiral - Prolongamento da cobertura além das paredes externas da edificação.

XXV- Calçada ou Passeio - Parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, localizada entre o meio-fio e o alinhamento do lote.

XXVI- Classe da via - Identificação e hierarquização da via pela sua função no sistema viário urbano do município.

XXVII- Coeficiente de Aproveitamento - Relação entre a área parcial de uma edificação e a área total da gleba ou lote.

XXVIII- Construção - Obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote.

XXIX- Cota - Indicação ou registro numérico de dimensão.

XXX- Delimitação - Processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território para fins administrativos, de planejamento ou de tabelamento de normas.

XXXI- Demolição - Execução de obras que resulte em destruição, total ou parcial, de uma edificação.

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

XXXIII- Desmembramento - Subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XXXIV- Divisa - Linha limitriz de um terreno (ver anexos I).

XXV - Espaço - unidade gerencial constituída de dois pavimentos.

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

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

XXVIII - Equipamentos Comunitários - Espaço públicos destinados à educação.

XXIX - Escala - relação entre as dimensões do desenho arquitetônico e o que ele representa.

XL - Estacionamento - Área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo, constituída por espaços de vagas e circulação.

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

XLII - Fórum Vizinhal ou Fórum da Comunidade - Conjunto formado por espaços públicos, edifícios comerciais, cívicos, sociais e educacionais, situados no núcleo da Unidade de Vizinhança, com caráter de espaço cívico.

XLIII - Furação do Lote - Índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas à habitação ou ao comércio e serviços no lote.

XLIV- Fundo do lote - Divisão linear à via oficial de circulação de veículos ou ao logradouro público (ver anexos I).

XLV- Fundo do lote - Divisão oposta à frente (ver anexos I).

XLVI- Gabarito - Medida que limita ou determina a altura das edificações e/ou o número de seus pavimentos.

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

XLVIII- Habitação multifamiliar - Edificação projetada para habitação permanente de mais de uma família.

XLIX- Habitação unifamiliar - Edificação projetada para habitação permanente de uma família.

L- Indicadores Urbanos - Taxas, quocientes, índices e outras indicações estabelecidos com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no Município.

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

LII- Infra-estrutura Básica - Instalações e equipamentos urbanos destinados à prestação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, rede elétrica de alta tensão, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, coleta e destino final de lixo e transporte.

LTII- baquiria da via - Distância entre os alinhamentos da via.

LTIV- lindeira - Que se limita ou é limitrofe.

LV- logradouro público - Espaço livre, assim reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.

LVI- lote - Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, contida em uma quadra com pelo menos uma divisa limítrofe à via oficial de circulação de veículos (ver anexo I).

LVII- loteamento - Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

LVIII- lotes Edificáveis - Parcelas de terreno agrupadas em quadras, resultantes de loteamentos ou desmembramentos, destinados à ocupação, que devem, necessariamente, fazer frente a um logradouro público.

LIX- marquise - Coberta em balanço aplicada às fachadas de um edifício.

LX- meio-fio - Borda composta de blocos de cantaria ou concreto que repara o passeio da faixa de rolamento ou de acostamento.

LXI- mobiliário Urbano - Equipamento localizado em logradouros públicos que visa proporcionar maior nível de conforto, segurança e urbanidade à população usuária, como, por exemplo,

abrigo, paradas de ônibus, lixeiras, bancos, caixas telefônicas, caixas de coleta de correspondência e equipamentos de lazer.

LXII - Alinhamento - 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).

LXIII - Ordenamento 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 da natureza sócio-econômica, cultural e ambiental.

LXIV - Parcelamento do Solo Urbano - Subdivisão de glebas em lotes, com ou sem a abertura de novas vias, logradouros públicos ou seus prolongamentos, mediante loteamento ou desmembramento.

LXV - Pavimento - Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.

LXVI - Pavimento Térreo - Aquela cujo piso se situa até 1,00m (um metro) acima do nível médio do trecho da via para a qual o lote tem frente.

LXVII - Plano Diretor - Plano que visa o controle e a gestão do crescimento urbano, para realizar os metas e objetivos definidos pelo conjunto dos habitantes do município.

LXVIII - Play-ground - Área destinada a fins recreativas.

não podendo estar localizados em subsolo.

- XIX - Praça - logradouro público delimitado por vias de circulação e/ou pelos alinhamentos dos imóveis, sendo criado com o intuito de proporcionar espaços abertos em região urbana, preferencialmente afinados e destinados ao lazer e à recreação comunitária.

- XX - Primeira Pavimento - Pavimento situado imediatamente acima do pavimento térreo.

- XXI - Profundidade do lote - Distância média entre a frente e o fundo do lote.

- XXII - Projeto - Plano geral das edificações, de parcelamento ou de outras construções quaisquer.

- XXIII - Projeto Urbanístico - Projeto desenvolvimento para determinada área urbana, mediante a prévia aprovação do município, considerando, entre outros, os seguintes aspectos:

- a) criação de áreas e equipamentos de uso público;
- b) definição de sistemas de circulação;
- c) definições dos usos;
- d) preservação de edificações e espaços de valor histórico;
- e) reserva de área para estacionamento e terminais de transporte público;
- f) reserva de área para estacionamento e terminais de transporte público;
- g) reserva de áreas para alargamento do sistema viário;
- h) revitalização do espaço urbano.

- XXIV - Quadra - Área resultante da execução de um lote-

mento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos.

LXXV- Recuo ou Afastamento - Distância medida entre o limite externo da proposta horizontal da edificação, incluindo os balcões, marquises e elementos componentes da fachada, e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou quando se tratar de lote lindante a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos (ver anexo 3).

LXXVI- Recursos Naturais - Elementos relacionados à terra, água, ar, plantas, vida animal e às inter-relações desses elementos.

LXXVII- Reforma - Execução de reformas ou obras que impliquem modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver, ou não, alteração da área edificada.

LXXVIII- Reurbanizar - Reconstruir, total ou parcialmente, sistemas físicos de áreas urbanas, atribuindo-lhes novas características.

LXXIX- Sistema Viário de Loteamento - Conjunto de vias imprescindíveis à implantação do loteamento, de forma a garantir:

- a) a fluidez do tráfego de veículos e o acesso aos lotes às áreas verdes e aos equipamentos institucionais;
- b) a integração da gleba loteada com o sistema viário existente e projetado.

LXXX- Subpelo - Pavimento enterrado ou semi-enterrado.

- LXXXI- Taxa de Ocupação - Relação percentual entre a área de projeção de uma edificação no plano horizontal e a área desse terreno, não sendo computados os elementos componentes das fachadas, tais como pargolas, jardineiras, marquises e balcões.
- LXXXII- Taxa de Permeabilidade - Relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação, e a área total do mesmo.
- LXXXIII- Testada - Distância horizontal entre as duas divisas laterais do lote (ver anexo I).
- LXXXIV- Unidade de Vizinhaça ou Vizinhaça - Unidade física de planejamento para subdivisão da zona urbana em núcleos de 7.000 a 15.000 habitantes, com um raio médio de caminhabilidade de 600,00 m. (seiscentos metros), onde o foco central de cada uma delas, também denominado Centro Focal de Vizinhaça, agrega funções cívicas, comerciais, sociais, de lazer e estação de transporte conectada às demais por um sistema de transporte público, promovendo a descentralização do trabalho e reduzindo os custos de transporte para seus habitantes.
- LXXXV- Urbanização de Favelas - Programas destinados a dotar de infra-estrutura básica áreas públicas ou particulares ocupadas por populações de baixa renda, cuja forma de ocupação apresenta-se em desacordo com os padrões mínimos de salubridade e urbanização.
- LXXXVI- Urbanizar - Transformar áreas naturais em paisagem

construída, incluindo infra-estruturas e edificações.

LXXXVII - Uso do solo - Resultado de toda e qualquer atividade que implique dominação ou apropriação de um espaço ou terreno.

LXXXVIII - Via de circulação - Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, subdividindo-se em:

- a) Via oficial - aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida oficialmente como bem municipal de uso comum do povo;
- b) Via particular - aquela que se constitui em propriedade privada, usada que abrita ao uso público.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

Do Zoneamento

Art. 12 - O zoneamento urbanístico da cidade de quaisquer do Norte compreende a divisão do seu espaço territorial em áreas, a partir da compatibilização da intensidade de uso do solo e crescimento urbano, com a oferta de infra-estruturas e serviços públicos, objetivando, prioritariamente:

I - promover e proteger a saúde, a segurança, o conforto, o bem-estar e as necessidades de sua população;

II - garantir a proteção do meio ambiente;

III - facilitar a acessibilidade a todos os moradores;

- IV- dividir a área da municipalidade em zonas, regulando a localização, construção, reconstrução, reforma, e a ocupação dos lotes por edifícios, destinados ao uso residencial, de negócios, de lazer, e outros usos necessários à vida urbana;
- V- fixar padrões razoáveis para todos os edifícios e espaços livres da cidade;
- VI- regular e limitar a intensidade do uso do solo urbano;
- VII- proteger a saúde física e mental da população, reduzindo os níveis de poluição e/ou degradação ambiental;
- VIII- promover o desenvolvimento de quarteirões do fronte tomando como referencial as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;
- IX- reestruturar o zoneamento de uso do solo, através de uma estrutura policêntrica, com uso misto e incremento de densidade;
- X- incentivar a permanência e incrementar a moradia na zona central;
- XI- apoiar a configuração da cidade como um conjunto de Unidades de Vizinhanças;
- XII- garantir, para as novas Unidades de Vizinhança, a coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer e acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde e educação;
- XIII- configurar nas Vizinhanças as atividades de convergências coletivas em torno de um espaço público central;

XIV- criar um modelo de ocupação industrial descentralizada e polinucleada, bem como estrategicamente localizado, do ponto de vista ambiental, do sistema viário, facilitando o acesso de transportes de carga e da proximidade com a força de trabalho.

XV- incentivar a parceria entre os diversos níveis do Poder Público;

XVI- criar uma malha troncal de vias para priorizar a ligação entre os entres Focais de Unidades de Vizinhança através do transporte coletivo, ciclovias e percursos preferenciais de pedestres;

XVII- ajustar os programas de expansão das redes de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia, com os programas de desenvolvimento e consolidação das Unidades de Vizinhança;

XVIII- integrar as políticas de drenagem urbana e meio ambiente;

XIX- conceber, na área social, a oferta de equipamentos conectados a uma rede hierarquizada, segundo o princípio de complexidade crescente dos serviços;

XX - compatibilizar o uso e ocupação do solo com o meio ambiente.

Parágrafo Único - O zoneamento, como critério básico do planejamento urbano da cidade de Quazirô do Norte visa evitar conflitos de desempenho das diversas atividades que compõem o cenário urbano, a partir das diretrizes traçadas no Plano Estratégico e no Plano de Estruturação Urbana, de forma a assegurar relação

armônicas e eficientes entre as diversas funções e usos, compatibilizando-os com a infra-estrutura existente e projetos, considerando-se as densidades possíveis e desejadas.

Art. 13- O uso e ocupação de terrenos localizados na cidade de Quazeiro do Norte de pendência de prévia autorização do órgão municipal competente, observado o zoneamento ora definido, cujos limites encontram-se demarcados na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que integra esta Lei como Anexo II.

Seção I

Da Divisão em Zonas

Art. 14- Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos para a cidade de Quazeiro do Norte sete tipos de 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 na forma abaixo discriminadas:

- I- Zona Residencial, ZR, subdividida em: ZR1, ZR2, ZR3 e ZR4;
- II- Zona Comercial e de Serviços Especiais, ZCSE;
- III- Zona de Uso Misto, ZUM;
- IV- Centro de Unidades de Vizinhança, CEUV;
- V- Zona de Renovação Urbana, ZRU;
- VI- Zona Industrial, ZI; e
- VII- Zona Especial, ZE.

Art. 15- Os Indicadores Urbanos de Ocupação nas zonas relacionados no artigo anterior são definidos em função

do quadro ambiental, da infra-estrutura básica e densidades existentes e propriedades, compreendendo:

- I- altura máxima da edificação;
- II- dimensões mínimas do lote;
- III- índice de aproveitamento, I.A;
- IV- recuo ou afastamento;
- V- taxa de ocupação, T.O(%);
- VI- taxa de permeabilidade (%).

Art. 16 - A área urbana da cidade de Quazirô do Norte, dividida em zonas, conforme o artigo 14, destina-se aos usos relacionados no artigo subsequente, devendo nessas zonas serem atendidos os requisitos constantes dos Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo, na forma do Anexo III que integra esta lei.

Art. 17 - Para os efeitos desta lei, são estabelecidas as categorias de uso, a seguir individualizadas:

- I- uso residencial;
- II- uso comercial e de serviços;
- III- uso misto;
- IV- uso industrial;
- V- uso associado à proteção ambiental;

Art. 18 - A classificação das atividades industriais seguirá as especificações da Superintendência Estadual do Meio Ambiente, SEMACE, nos termos da Lei Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987.

Seção II

Dos limites das Zonas

Art. 19 - Os limites das zonas e respectivas localizações definidas na presente Lei, encontram-se geograficamente delimitados de acordo com a Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Yaguajay do Norte, integrante desta Lei, na forma do Anexo II.

Art. 20 - A Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá permanecer arquivada nos centros de documentação dos órgãos públicos municipais, de forma a garantir a sua publicidade e o acesso a ela, de todos os cidadãos.

Art. 21 - Verificada a hipótese de dúvida acerca dos limites das zonas geograficamente delimitadas na planta oficial referida, aplicar-se-ão os regras seguintes:

I - os limites são os eixos de ruas ou eixos de taluegues, 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 taluegues, 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.

Art. 22 - Qualquer alteração nos limites das zonas ora definidas somente poderá efetivar-se mediante Lei, o que deverá implicar, necessariamente, numa atualização

da base cartográfica utilizada.

Art. 23 - Verificada a hipótese de alguma área urbana para fins de zoneamento, não estar inserida na planta oficial referida no artigo 19, a mesma será classificada como Zona Residencial, ZR2 (100 hab/ha).

CAPÍTULO II

Da Zona Residencial, ZR

Art. 24. As zonas residenciais proporcionam uma variedade de tipos de moradia ao alcance de todos os grupos sociais da população de quaquins do Monte, mantendo o caráter integridade de tipos residenciais homogêneos em bairros já existentes.

Parágrafo único - As normas de cada zona são projetadas de forma a permitir o crescimento de acordo com padrões de desenvolvimento específicos e objetivos, agrupando-se as uses residenciais em quatro classificações de zonas residenciais.

I - ZR1 - Zona Residencial de Baixíssima Densidade (40 hab/ha);

II - ZR2 - Zona Residencial de Baixa Densidade (100 hab/ha);

III - ZR3 - Zona Residencial de Média Densidade (200 hab/ha); e

IV - ZR4 - Zona Residencial de Alta Densidade (500 hab/ha).

Seção I

Da Zona Residencial I, ZR1

Art. 25 - A Zona Residencial 1, ZR1, com densidade de 40 hab/ha, é estabelecida para possibilitar a existência de casas de maior porte em lotes de, no mínimo, 800,00m².

§ 1º - Os padrões da zona definem o tamanho do lote, o qual seja suficiente para acomodar edificações individuais de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas por esse tipo de zona, não possuem, hoje, esse caráter de uso ou não áreas ainda não ocupadas.

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais são proibidas, com exceção as de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 26 - Na ZR1 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar; e
- II - institucional - creches, escolas de 1º grau, e assemelhados.

Seção II

Da Zona Residencial 2, ZR2

Art. 27 - A Zona Residencial 2, ZR2 constitui uma zona de baixa densidade, com 100 hab/ha, possibilitando a edificação de moradias utilizadas pela maioria da população da cidade de quinzeros do Norte.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote que implica em edificações públicas de

esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas com esse tipo de zona, ou que possuem, hoje, esse padrão de uso e ocupação, ou não áreas não urbanizadas no interior das unidades de vizinhança, fora de seu centro.

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais, de médio e grande porte, são proibidas, com exceção das de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 28 - Na ZR2 são permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar;

II - comercial e de serviços de pequeno porte, com caráter local;

III - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral);

IV - industrial leve e semi-artesanal;

V - institucional - creches, escolas de 1º grau e assemelhadas.

Seção III

Da Zona Residencial 3, ZR3

Art. 29 - A Zona Residencial 3, ZR3 constitui uma zona de média densidade, com 240 hab/ha, possibilitando a edificação de moradias utilizadas pela população de mais baixa renda da cidade.

§ 1º - Os padrões da zona definem tamanhos de lotes que implica em polígonos públicos de esgotamento

Sanitários.

§ 2º - As áreas definidas com esse tipo de zona já possuem, hoje, esse padrão de uso e ocupação, não áreas irregulares que circundam a área de maior alta densidade.

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. As atividades comerciais, de serviços e industriais de médio e grande porte, são proibidas, com exceção das de recreação, usos institucionais, comércio de caráter local e oficinas semi-artesanais.

Art. 30 - Na ZR3 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - comercial e de serviços de pequeno porte, com caráter local;
- III - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou industriais de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si);
- IV - industrial leve e semi-artesanal; e
- V - institucional - creches, escolas de 1º grau e semelhantes.

Seção IV

Da Zona Residencial 4, ZR4

Art. 31 - A Zona Residencial 4, ZR4 constitui-se em uma zona de alta densidade, com 500 hab/ha, e de uso misto, possibilitando a edificação de prédios de até quatro pavimentos, conforme Anexo III desta Lei.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lot que implica em soluções públicas de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas com esse tipo de zona circundam o centro das Unidades de Vigilância.

§ 3º - Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais de pequeno e médio porte são permitidas, desde que não poluentes.

§ 4º - A zona a que se refere o caput deste artigo estará presente em todas as Unidades de Vigilância e será transpassada ou limitada pela via na qual irá circular o transporte coletivo.

Art. 32 - Na ZRH são permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar;

II - residencial multifamiliar;

III - comercial varejista, de serviços em geral e industriais de pequeno porte, não poluentes; e

IV - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou industriais de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si).

CAPÍTULO III

Da Zona Comercial e de Serviços Especiais, ZCSE

Art. 33 - A Zona Comercial e de Serviços Especiais, ZCSE atende ao propósito de possibilitar o comércio atacadista e serviços de grande porte em áreas onde a infraestrutura básica esteja adequadamente dimensionada e em concordância com as diretrizes de desenvolvimento.

volviendo do município identificadas no Plano Estratégico e no Plano de Estruturação Urbana do Plano de Desenvolvimento Urbano da Quazeiro do Norte.

Parágrafo único - A delimitação das Zonas de Comércio e Serviços Especiais em quazeiro do Norte corresponde às áreas constantes do Anexo II, desta Lei.

Art. 34 - Na ZCSE são permitidos os seguintes usos:

I - comercial atacadista (secos e molhados, hortifrutigranjeiros) e serviços relacionados;

II - comercial varejista e de serviços relacionados ao uso rodoviário (autopeças, maquinário, concessionárias, oficinas mecânicas, postos de abastecimento de combustível e lojas de conveniência);

III - comercial relacionado a lazer e entretenimento (hotéis, motéis, casas de shows, restaurantes e bares);

IV - industrial leve e semi-artesanal;

V - residencial unifamiliar;

VI - residencial multifamiliar.

CAPÍTULO IV

Da Zona de Uso Misto, ZUM

Art. 35 - A Zona de Uso Misto, ZUM tem como propósito intensificar a multifuncionalidade de atividades na zona central da cidade e em outras áreas onde se verifica uma tendência à implantação de usos diversos, como as margens das Rodovias CE-299 e CE-060, bem como as adjacências do quarteirão que se denomina Triângulo CRAQUEAR, de forma a criar uma dinâmica maior com diversidade de usos e funções.

Art. 36 - A cidade de Quazim do Monte terá duas Zonas de Uso Misto, conforme Anexo II, desta Lei.

Art. 37 - A Zona de uso misto localizada na área central de Quazim do Monte, onde estão implantados o comércio principal e os serviços primordiais à população, deverá reforçar essa tendência e estimular o multiuso.

Parágrafo Único - O uso residencial também deverá estar contido e diluído nessa área, principalmente em modelos de duplex com comércio funcionando no térreo e habitação no pavimento superior.

Art. 38 - Na ZUM são permitidos os seguintes usos:

- I - residência unifamiliar;
- II - residência multifamiliar;
- III - comercial varejista, serviços em geral e indústrias de pequeno porte, não poluentes;
- IV - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes; ou usos não residenciais associados entre si); e
- V - institucional.

CAPÍTULO V

Do Centro de Unidade de Vizinhança, CEUV

Art. 39 - O Centro de Unidade de Vizinhança, CEUV estabelecerá através da construção do "fórum vizinhal" da comunidade, materialmente representado pelo conjunto de equipamentos de apoio à vida cotidiana, incluindo o lazer, a saúde, a educação, a segurança e o terminal de transporte público.

40 - O elemento aglutinador dos componentes da unidade de vizinhança será o espaço público convergente na casa da comunidade, tendo como representação física na praça com natureza acessível e, como elemento real, a estação de transporte público.

Art. 41 - Os usos permitidos no centro de unidade de vizinhança, CEUV são os seguintes:

I - comerciais varejista e de serviços em geral e indústrias de pequeno porte, não poluentes; e

II - institucional - creches, escolas de 2º grau; centros de saúde; ginásios; mercados públicos; pólos de atendimento para adolescentes; templos; unidades comunitárias contendo: oficinas para cursos profissionalizantes; auditório para reuniões comunitárias e eventos culturais; salas para reuniões; "Balcão da Cidadania", biblioteca e centro de documentação, "Centro de Estudos sobre a Família e a Comunidade", "Central Interprofissional de Serviços", posto policial, posto telefônico, serviço de correios e demais instituições de modo geral.

CAPÍTULO VI

Da Zona de Renovação Urbana, ZRU

Art. 42 - A Cidade de Juazeiro do Norte possui três áreas destinadas à Renovação Urbana, ZRUs, que constam da Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 43 - A Zona de Renovação Urbana, ZRU pretende a transformação das áreas citadas em zonas residenciais de média densidade, em zonas de uso misto, em zonas comerciais e de serviços com áreas públicas.

Art. 44 - Na ZRU serão estimulados os seguintes usos:

- I - comercial varejista e serviços em geral;
- II - residencial de média densidade;
- III - misto; e
- IV - institucional.

Parágrafo único - A microlocalização desses usos deverá levar em consideração, além dos estudos de ordem técnica as características arquitetônicas e histórico-culturais do entorno dos espaços onde deverão ser inseridos, de forma a não serem desvirtuadas as funções urbanas e os objetivos que se propõem para a ZRU, conforme os artigos que integram este capítulo.

CAPÍTULO VII

Da Zona Industrial, ZI

Art. 45 - A Zona Industrial, ZI, destina-se à implantação de indústrias, preservando as áreas residenciais dos quarteirões externos da poluição de origem industrial, e será definida em esquemas de zoneamento urbano flexível que compatibilize as atividades industriais com a proteção do meio ambiente e com as demais funções urbanas.

Art. 46 - O modelo de zoneamento industrial adotado para a cidade de Quazeiro do Norte é polinucleado e descentralizado, de modo a desconcentrar as emissões, evitar a sobrecarga das infra-estruturas e equidistanciar a indústria da força de trabalho.

Art. 47 - As normas inseridas nesta lei foram estabelecidas de forma a que os tipos de indústrias compatíveis com outros usos (não-poluíntes e não-degradadoras do meio

ambiente) possam ser implantadas em várias áreas da cidade.

Parágrafo único - Os estabelecimentos industriais cujo processo produtivo, independentemente do uso de métodos especiais de controle da poluição, não ocasionem inconvenientes à saúde, ao bem-estar e à segurança da população poderão localizar-se em zonas de uso diversificado, conforme estabelecido nesta lei, desde que atendidas as exigências de ordem ambiental.

Art. 48 - A Zona Industrial, ZI destina-se, preferencialmente, à localização de estabelecimentos industriais de médio e grande portes ou com possibilidade de, mesmo acidentalmente, emitir qualquer tipo de poluição, ou cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos e vibrações e poluição de qualquer outra natureza possam causar perigo à saúde, ao bem-estar da população, mesmo depois da aplicação de métodos de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente.

Art. 49 - As Zonas industriais da cidade de Juazeiro do Norte são delimitadas geograficamente e têm suas localizações constantes na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo II, integrante desta lei.

Art. 50 - Na eventual hipótese de criação de novas zonas industriais em Juazeiro do Norte deverão ser observados os seguintes critérios:

I - situar-se áreas que apresentem elevada capacidade de assimilação de efluentes, respeitadas quaisquer restrições legais quanto ao uso do solo;

II - localizar-se em áreas que favoreçam a instalação de infra-estrutura e serviços básicos

necessários ao seu funcionamento e segurança;

III- manter, em seus contornos, zonas verdes de amortecimento que se caracterizem como faixas de mata, capazes de proteger as zonas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes.

Art. 51- As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, consideradas efetiva ou potencialmente degradadoras do ambiente ou de grande porte, de acordo com a classificação da SEMACE, e que não estiverem localizadas nas zonas industriais do município, deverão, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação da presente lei, proceder à instalação de equipamentos antipoluentes, nos casos mais graves à realocação sem prejuízo de outras medidas cabíveis, a critério do órgão ambiental competente.

Art. 52- Todos os projetos para implantação de indústrias de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento prévio pelo Poder Público Municipal e pelo órgão estadual de meio ambiente, observado o disposto na Lei Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987, e nas Resoluções Nºs 001/86 e 237/99 do Conselho Nacional do Meio Ambiente, CONAMA.

Art. 53- As edificações propostas para as Zonas Industriais devem estar em consonância com as Normas Técnicas para os Distritos e Áreas Industriais elaboradas pela CODECE, atualmente sob responsabilidade da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado do Ceará, e nas demais normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 54- Na Zona Industrial, ZI, são permitidos os seguintes usos:

I- comercial atacadista, ouvida a SEMACE;

- II - serviços ligados vinculados à atividade industrial, enviada a SEMACE;
- III - industrial em geral.

Art. 55 - Ao longo de todo o perímetro das zonas industriais da cidade de Guarapuá do Norte, pelo seu lado interno, deverá ser preservada uma faixa de 35,00m, não edificandi, para criação de áreas de amortecimento entre usos, com o intuito de minimizar os conflitos entre o uso industrial e os demais.

§ 1º - As faixas verdes de amortecimento entre usos, conformadas por faixas de vegetação natural ou antropológica, conforme o Plano de Estruturação Urbana, têm como objetivo eliminar ou minimizar os conflitos negativos que 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.

§ 2º - Os usos permitidos nas faixas verdes de amortecimento entre usos são unicamente aqueles vinculados ao lazer ao ar livre, não sendo permitida a construção de nenhum equipamento fixado ou de permanência prolongada.

CAPÍTULO VIII

Da Zona Especial, ZE

Art. 56 - As Zonas Especiais, ZEs constituem áreas para implantação de equipamentos institucionais, públicos ou privados, de grande porte, cujo raio de abrangência extrapole

a Cidade de Quazirô do Norte e que, por suas características físicas relevantes e peculiares, estejam sujeitas a normatizações específicas das esferas federal, estadual ou municipal.

Art. 57 - Constituem, ainda Zonas Especiais as áreas sensíveis e de interesse ambiental, conformadas pelos parques urbanos, pelas áreas de preservação ecológica, em suas várias modalidades, pelas faixas de preservação e proteção de todos os recursos hídricos incidentes no território da cidade de Quazirô do Norte.

Art. 58 - Ficam definidas, na estrutura urbana da cidade de Quazirô do Norte, e localizadas e delimitadas geograficamente, conforme Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo II, integrante desta Lei, as seguintes Zonas Especiais:

I - ZE1 - Parque Central

II - ZE2 - Parque Ecológico das Timbaúbas;

III - ZE3 - Parque do Rio Salgadinho;

IV - ZE4 - Aeródromo; e

V - ZE5 - Área de Preservação da Serra do Catolé / Horto.

Art. 59 - O Poder Executivo poderá delimitar novas Zonas Especiais, caso julgue necessário, após ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor e os órgãos públicos federais ou estaduais pertinentes.

Art. 60 - Qualquer intervenção física nessas zonas 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 e os órgãos públicos federais ou estaduais pertinentes.

Parágrafo único - Não se enquadram nessa obrigatoriedade os projetos amparados por legislações estritamente federais ou estaduais.

Art. 61 - As atividades permitidas nas Zonas Especiais são unicamente aquelas que tenham vínculo funcional direto com o objetivo de sua criação.

Art. 62 - Ficam criadas como Unidades de Proteção Ambiental, em zonas especiais, pelo só efeito desta lei, todas as áreas citadas no artigo 57, objetivando proteger e preservar amostras dos ecossistemas ali existentes, de forma a proporcionar oportunidades controladas para uso público e privado.

Parágrafo único - Fica autorizado o chefe do Poder Executivo municipal a proceder, via Decreto, a regulamentação das normas procedimentais, técnicas e administrativas, para fins de implantação das Unidades de Proteção Ambiental ora instituídas, observadas as diretrizes gerais das legislações federal, estadual e municipal pertinentes, e as especificidades de cada área a ser protegida, de acordo com cronograma a ser estabelecido em consonância com os Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, COMDEMA e do Plano Diretor.

Art. 63 - Fica autorizado o chefe do Poder Executivo municipal a definir, mediante decreto, as faixas de proteção de 1ª e 2ª categorias, objetivando disciplinar o uso e a ocupação do solo para proteção dos recursos hídricos do município, observado o disposto nas leis Estaduais Nº 10.148, de 2 de dezembro de 1977, e Nº 11.996, de 24 de julho de 1992, na Resolução CONAMA Nº 004, de 18 de setembro de 1985, e em outras normas gerais atinentes à matéria.

Art. 64 - Qualquer intervenção pública nas áreas de

preservação dos recursos hídricos deve se submeter à aprovação do Poder Público Municipal, ou, em nível estadual, a Secretaria de Recursos Hídricos, SRH, e a Superintendência Estadual de Meio Ambiente, SEMACE.

§ 2º - Nas faixas de proteção de 1ª categoria não são permitidas, desde já, exclusivamente os seguintes usos e atividades:

- I - campismo;
- II - esportes náuticos e ao ar livre;
- III - excursionismo;
- IV - exploração agrícola sem uso de produtos químicos, defensivos ou fertilizantes;
- V - natação e outros esportes ao ar livre;
- VI - pesca;
- VII - piscicultura.

§ 3º - Nas 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;
- IV - serviços públicos: informações, segurança, telefonia e similares.

Art. 64 - Nas Unidades de Proteção Ambiental, para das faixas de proteção de 1ª categoria de que trata o artigo anterior, é permitida, desde já, a construção dos equipamentos listados a seguir, desde que de pequeno ou médio porte:

- I - anfiteatros;
- II - barracas para venda de alimentos e bebidas;
- III - barracas para venda de artesanato;
- IV - equipamentos de apoio ao campismo;
- V - equipamentos públicos de informações, segurança, telefonia e similares;
- VI - farmácias vivas;
- VII - herbários;
- VIII - hortas comunitárias;
- IX - play-grounds;
- X - praças;
- XI - quadras poliesportivas;
- XII - quiosques de comércio e serviços de apoio ao lazer;
- XIII - quiosques de comércio e serviços locais;
- XIV - tanques para piscicultura.

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

Art. 65 - A partir da implementação desta Lei, as Unidades de Proteção Ambiental serão de co-responsabilidade do Poder Público municipal, ficando, também, como sua obrigação controlar, fiscalizar e manter a boa qualidade desses espaços públicos e seus respectivos equipamentos, conjuntamente com a comunidade.

CAPÍTULO IX

Das Áreas Institucionais

Art. 66 - Constituem áreas institucionais aquelas inseridas no território municipal, pertencentes ao Poder Público, nas esferas federal, estadual e municipal, onde

as edificações ou grupo de edificações se destinam a abrigar atividades nos setores da administração pública, defesa, segurança, planejamento, transportes, cultura, esportes, lazer, abastecimento, educação, saúde, promoção social e outras correlatas.

§ 1º - As áreas institucionais têm a função de estabelecer relações sociais entre as pessoas, de modo a assegurar a unidade, a continuidade e o desenvolvimento harmônico das comunidades que ocupam as diversas Unidades de vizinhança.

§ 2º - As áreas institucionais podem estar inseridas em qualquer zona de uso da cidade, exceto nas faixas de proteção de 1ª categoria de que trata o artigo 62 desta lei.

Art. 67 - A ocupação das áreas institucionais devem obedecer aos usos e aos índices de ocupação previstos para a zona em que se inserem, de acordo com o Anexo III, desta lei.

Art. 68 - Os terrenos do poder público que forem cedidos à iniciativa privada, a qualquer título, só poderão ser utilizados de acordo com os usos e índices de ocupação previstos para a zona de uso em que se inserem, de acordo com o Anexo III, desta lei.

Art. 69 - Serão permitidos nas áreas institucionais, dentre outros correlatos, os seguintes usos e equipamentos públicos:

I - aeroportos e heliportos públicos;

II - alojamentos para estudantes, associados a faculdades e universidades públicas;

- III - bibliotecas e museus;
- IV - campos de futebol, estádios, quadras esportivas e anfiteatros;
- V - cessaó para parques de diversões e circos;
- VI - edifícios públicos, equipamentos e torres de transmissão de telefonia;
- VII - escolas públicas de todos os níveis;
- VIII - faculdades e universidades públicas;
- IX - instituições públicas de saúde;
- X - instituições públicas de saúde mental;
- XI - instituições públicas para a assistência a idosos, à infância e à adolescência;
- XII - instituições públicas penais e correccionais;
- XIII - jardins zoológicos públicos;
- XIV - mirantes, parques, praças, play-grounds e outros tipos de áreas livres destinadas ao lazer;
- XV - poços, estações públicas de bombeamento ou tratamento de água e esgoto;
- XVI - subestações elétricas públicas;
- XVII - terminais de transporte público.

CAPÍTULO X

Das Atividades Especiais

Art. 70 - constituem atividades especiais aquelas cujo raio de atendimento abrange toda a cidade de ~~quaziro~~ do Norte, não sendo, portanto, a localização circunscrita à nenhuma zona ou unidade de vizinhança específica.

Parágrafo único - Os usos classificados como Atividades Especiais, na forma constante do Anexo IV, poderão ser implantados, após parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor, em qualquer das zonas, desde que atendidas as exigências e

restrições específicas definidas por esta lei.

Art. 71 - A relação das atividades especiais com respectivas exigências quanto à localização é a constante do Anexo IV, parte integrante desta lei.

CAPÍTULO XI

Dos Indicadores de Ocupação do Solo.

Art. 72 - Os indicadores de ocupação e a definição do uso adequado para cada zona são os constantes do Anexo III, parte integrante desta lei.

Art. 73 - De acordo com a zona em que se situa, o uso de uma gleba, de um lote ou de uma edificação, aprovado anteriormente à data de vigência desta lei, será classificado como

I - adequado, em qualquer zona de uso, observadas as características estabelecidas para essa zona;

II - inadequado, em qualquer zona, desde que o uso, a ocupação, o aproveitamento da gleba, lote e edificação, apresentem-se em dissensão com as normas e restrições estabelecidas para essa zona e nela não sejam permitidos.

TÍTULO III

DAS UNIDADES PLANEJADAS

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 74 - A Unidade Planificada constitui-se em uma forma de ocupação de áreas urbanas, com a utilização de padrões urbanísticos distintos dos estabelecidos por esta Lei para a zona em que a área está localizada, configurando-se como projeto de urbanização específica.

Art. 75 - Constitui objetivo de Unidades Planificadas viabilizar um desenho moderno de uso e ocupação do solo em qualquer das zonas propostas nesta Lei, permitindo uma flexibilidade significativa para futuras propostas de urbanização ou reurbanização, o que se dará pela possibilidade do projeto propor usos e indicadores de ocupação urbana diferenciados dos definidos nesta Lei, para o terreno objeto da Unidade Planificada.

Art. 76 - Uma Unidade Planificada deverá contemplar sempre a implantação de todas as intervenções constantes no respectivo projeto, devidamente aprovado pelo Poder Público Municipal.

Art. 77 - São enquadrados como Unidades Planificadas, dentre outros, os projetos de condomínios, de reurbanização de favelas e de reassentamento de famílias de baixa renda, desde que observem todos os dispositivos contidos neste Título.

Seção I

Dos objetivos

Art. 78 - O projeto de cada Unidade Planificada deverá incluir características inovadoras e sempre objetivar o seguinte:

I - permitir as urbanizações que não arquitetoni-

caminto inovadoras e com medidas de proteção ao meio ambiente, e objetivando uma melhor utilização da terra, propor novos padrões de parcelamento do solo;

II- propor, para a maior área possível, a preservação da vegetação natural, a manutenção das condições topográficas, geológicas e de drenagem naturais, outras condições ecológicas naturais;

III- estabelecer novas formas de construir e inovar as relações entre espaços construídos e espaços vazios, um um ambiente que permita combinar os diversos usos de uma maneira inovadora e funcionalmente idônea;

IV- prover de forma abundante e acessível a todos, parques, praças, espaços de recreação e instalações comunitárias;

V- permitir que a utilização da terra venha a ser compatível com a ocupação existente no terrenos adjacentes; e

VI- assegurar que a localização esteja em harmonia com a comunidade circunvizinha.

Seção II

Dos Padrões de Urbanização da Unidade Planejada.

Art. 19 - A urbanização de Unidades Planejadas tem que satisfazer, dentre outros, os padrões seguintes:

I - uma Unidade Planejada tem que estar em harmonia com as diretrizes do Plano Estratégico e Plano de Estruturação Urbana expressos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Quazirê do Norte;

II - os usos propostos para a Unidade Planejada, necessariamente, não precisam ser iguais aos permitidos para a(s) zona(s) em que será localizada, porém não devem exercer influência prejudicial sobre as propriedades circunvizinhas e devem ser definidos em função das necessidades da própria Unidade Planejada e da Unidade de vizinhança na qual está situada;

III - a implantação de Unidades Planejadas não põe em risco a saúde pública, o bem-estar e a segurança da população, nem reduzirá substancialmente os valores das propriedades na Unidade de vizinhança na qual será localizada;

IV - a densidade populacional média de uma Unidade Planejada que contenha o uso residencial corresponderá às densidades fixadas na presente lei. Quando isso não ocorrer, o proponente deve encaminhar justificativa específica para tal, que será analisada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;

V - a distância horizontal mínima entre os edifícios será:

- a) três metros para residência unifamiliar ou conjunto de casas conjugadas;
- b) cinco metros para edifícios com mais de um até três pavimentos;

e) igual à altura do edifício para os demais casos.

V- os recuos exigidos ao longo do perímetro da Unidade Planejada serão, pelo menos, iguais aos definidos para a zona em que a Unidade se localiza;

VI- uspagos de estacionamento adicionais, em função da proposta da unidade Planejada, podem ser requeridos pela Comissão Municipal do Plano Diretor.

VII- um projeto de Unidade Planejada deverá requerer, rigorosamente, as diretrizes de sistema viário estabelecidas pela Prefeitura Municipal.

IX- exigências de contrapartida podem ser feitas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e estarão registradas em um acordo entre a Prefeitura e o proponente, como parte integrante do alvará para construção.

Seção III

Do Procedimento para Aprovação de Unidade Planejada.

Art. 80 - As intervenções de urbanização em Unidade Planejada são mais complexas e com um caráter que a diferencia dos outros tipos de ocupação, requerendo, portanto, o estabelecimento de procedimentos específicos diferenciados dos procedimentos normais de aprovação de projetos.

Art. 81 - Preliminarmente à tramitação normal do processo de aprovação de projeto, deverá ser apresentado, por parte do proponente, um anteprojeto,

com todas as justificativas, elementos e estudos necessários à sua perfeita compreensão, o qual será submetido aos procedimentos seguintes:

- a) análise prévia pelo órgão municipal competente;
- b) apresentação do projeto ao Conselho Municipal do Plano Diretor, para fins de análise;
- c) apresentação para a comunidade;
- d) parecer conjunto do órgão municipal, Conselho Municipal do Plano Diretor e representante da comunidade.

§ 1º. Do anteprojeto deverá constar o prazo para execução das obras, em função da duração do empreendimento.

§ 2º. Após o parecer conjunto, e caso seja favorável, o proponente apresentará o projeto definitivo, que seguirá a tramitação normal de aprovação de projetos.

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

Das disposições gerais

Art. 3º - 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, de 19 de dezembro de 1979, com alterações da Lei Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, à realidade e peculiaridades locais do Município.

Art. 93 - O parcelamento do solo para fins urbanos, poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento e só será permitido nas áreas oficialmente reconhecidas como urbanas, de acordo com os perímetros definidos na Lei de Organização Territorial do Município e diretrizes traçadas no Plano de Estruturação Urbana integrante desta lei.

Art. 94 - 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 naquelas onde a poluição ou degradação ambiental impeçam condições sanitárias satisfatórias, até sua correção;

VI - em áreas de ocorrências de associações

exigências relevantes;

VII- nas áreas e locais com ocorrências de conjuntos de importância histórica, paisagística e cultural;

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

CAPÍTULO II

Des Requisitos Urbanísticos para loteamento

Art. 85 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I- as áreas 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 de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros), 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;

III- a dimensão mínima da quadra será de 40,00 m (quarenta metros), enquanto que a máxima será de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros);

IV- ao longo das águas correntes e docmentis, 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 obrigatório a reserva de uma faixa non edificandi de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação es pecífica.

V- 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 quazeiro do Norti.

Art. 86- A porcentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial e cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser revista, após parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 1º- Considera-se área livre de uso público as áreas verdes e institucionais, bem como as destinadas ao sistema viário do loteamento.

§ 2º- A faixa non edificandi referida no Inciso IV do artigo anterior não será computada para o cálculo de áreas livres de uso público.

§ 3º- A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema viário será de 20% (vinte por cento), para as áreas verdes será de 15% (quinze por cento) e para as áreas institucionais será de 5% (cinco por cento).

§ 4º- Além da porcentagem definida no caput deste

artigo, os proprietários de lotamentos deverão doar ao município o percentual de 5% (cinco por cento) da área loteada, o qual constituirá um Fundo de Terras Públicas a ser destinado, preferencialmente, às assentamentos populares.

§ 5º - Nas áreas verdes não serão computadas as áreas dos contêineres centrais das vias, rotullos viários ou similares.

§ 6º - O loteador poderá, a critério do Poder Público Municipal, permutar a área correspondente ao percentual destinado à constituição do Fundo de Terras Públicas, por uma área de valor correspondente em outro local, respeitadas as restrições locais de caráter urbanístico e ambiental.

§ 7º - Após a aprovação do projeto de loteamento, as áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua função alterada, salvo nas hipóteses previstas na legislação federal pertinente.

§ 8º - As áreas institucionais não poderão ter declividade superior à média das declividades das quadras de frontantes.

§ 9º - Os projetos dos equipamentos urbanos e serviços públicos a serem implantados pelo loteador deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias do serviço.

Art. 8º - O Poder Público competente poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificandi destinada a equipamentos urbanos,

assim considerados os serviços de água, esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 88- Em função dos usos predominantes estabelece-se pelo zoneamento e das características especiais de cada área de implantação, os loteamentos têm tratamento diferenciado de acordo com as peculiaridades de cada zona de ocupação urbana.

Art. 89- 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 urbanização de favelas, desde que as propostas se façam acompanhar de projetos para execução de infra-estrutura básica e instalação de equipamentos comunitários essenciais, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

CAPÍTULO III

Do Projeto de loteamento

Art. 90- Antes da elaboração do projeto de loteamento deverá o interessado, preliminarmente, solicitar à Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes, que sejam definidas, formalmente, as diretrizes para o uso do solo, apresentando, para este fim, a identificação da propriedade, o seu registro imobiliário e requerimento contendo, no mínimo, os seguintes dados/informações:

- 1- localização do imóvel com amarração através de coordenadas geográficas e de um ponto de referência perfeitamente identificado a que se situe próximo à gleba, em escala mínima de

1:10.00 (um para dez mil);

II- planta do imóvel em três vias, devidamente assinadas por profissional responsável, na faixa de escala situada entre 1:500 (um para quinhentos) e 1:2.000 (um para dois mil), com registro no CREA, da responsabilidade técnica do autor do levantamento;

III- planta planialtimétrica contendo curvas de nível de metro em metro, com base em uma referência de nível (RN) oficial, quando houver alguma nas proximidades da gleba, demarcação do perímetro do imóvel, indicação de todos os confrontantes da gleba a ser loteada, segundo descrição oficial constante do título aquisitivo de propriedade e domínio, ângulo e norte magnético, acompanhada das respectivas cadernetas de campo, planilha de cálculo e memorial descritivo;

IV- localização de cursos d'água, bosques, construções existentes e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

V- indicação das vias de circulação existentes no entorno da gleba ou incidentes sobre a área, marcadas os pontos de referência perfeitamente identificados;

VI- tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VII- características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VIII certidão atualizada da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 91 - 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, na conformidade da Lei Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que altera o parágrafo único do art. 9º da Lei Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 92 - 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

- verder;
- e) dos locais preferenciais destinados a equipamentos comunitários;
 - d) das faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento de águas pluviais; e
 - e) das faixas non aedificandi de que trata a presente lei.

Art. 93 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto contendo desenhos e memoriais descritivos, e cronograma de execução das obras, com duração máxima de 02 (dois) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente, certidão de ônus real e negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e do competente instrumento de garantia.

§ 1º - 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.

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

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, côta e ângulos;

II- o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

IV- quadros de áreas indicando a quantidade e áreas das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

V- quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras Públicas de que trata o § 4º do artigo 8º;

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- indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

IX- projeto executivo das galerias de águas pluviais, quando houverem;

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 lotamento e outros necessários à implantação do projeto.

§ 3º - 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- quadro de áreas indicando a quantidade e área das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

IV- quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terra Pública de que trata o § 4º do artigo 8º;

V- 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.

Art. 94 - É obrigatório, no loteamento, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e obras de pavimentação, com as características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias estabelecidas nas normas técnicas oficiais pertinentes.

Parágrafo único - 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.

CAPÍTULO IV

DO Projeto de Desmembramento

Art. 95 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhando de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de plano 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; e
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

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

CAPÍTULO V

Da Aprovação e Implementação dos Projetos

Art. 96 - Os projetos de loteamento e desmembramento deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, cabendo aos órgãos públicos estaduais, ou quando necessário, aos órgãos públicos federais, o exame e a emissão prévia para aprovação pelo município, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I- quando localizado em áreas de interesse especial, a exemplo das áreas de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei 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 áreas superiores a 100 (cem) hectares.

Art. 97 - A Prefeitura Municipal 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 citação ou recurso, devidamente fundamentado.

Tabela das obras de urbanização.

Art. 98 - Para prevenção de possíveis causas de degradação ambiental, sem prejuízo da aprovação pelo Poder Público Municipal, os projetos de parcelamento do solo far-se-ão ao licenciamento perante a Superintendente Estadual do Meio Ambiente, SEMACE, nos termos do Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987.

Art. 99 - Os casos omissos, no que tange aos procedimentos administrativos para aprovação de projeto de parcelamento do solo, serão objeto de regulamentação específica.

Art. 100 - O projeto aprovado deverá ser implementado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - Aprovado o projeto de parcelamento, a Prefeitura expedirá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, termo de verificação da execução das obras de infra-estrutura, com vista a apurar a execução e pavimentação das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e quadros públicos, drenagem de águas pluviais, tratamento sanitário, no caso de inviabilidade sistema de fossa/rumidouro, abastecimento de água e eletrificação.

§ 2º - Facultar-se-á ao empreendedor a apresentação de cronograma para execução das obras de infra-estrutura mínima, as quais deverão ser implementadas no prazo máximo de 02 (dois) anos.

Art. 101 - A execução das obras de infra-estrutura mínima deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, requeindo pelo menos, uma das seguintes modalidades:

I- garantia hipotecária;

II- caução em dinheiro, em títulos de dívida pública ou fidejussória;

III- fiança bancária; ou

IV- seguro-garantia.

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

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

- 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias assentamento de meios-fios e de rede de águas pluviais;
- 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica; e
- 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 102 - Na hipótese em que se for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da

de fiscalização.

Art. 105 - 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. 106 - 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 específicas no título aquisitivo de propriedade, desde que não ultrapasse a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;

II - façam frente para logradouros públicos, constante de planta do sistema cartográfico mundial, ou aquele reconhecido pelo órgão municipal competente;

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

§ 1º - 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.

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

§ 3º - Mesmo atendimento às condições fixadas no artigo, não será admitida a ocupação, além o hipóteses consignadas no artigo 3º, parágrafo único da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 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. 107 - No caso de áreas sujeitas a prolongamento, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário, a ocupação deverá respeitar as áreas necessárias a essas intervenções.

§ 1º - 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 rurais, taxa de ocupação e índices de permeabilidade e de aproveitamento, incidirão sobre a área remanescente.

§ 2º - Na ocupação desses lotes, o Índice de Aproveitamento (IA) 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.

DOS Estacionamento

Art. 108 - Os espaços destinados ao estacionamento ou garagem de veículos podem ser:

I - coletivos - quando se destinarem à exploração comercial ou pertencer a edificação multifamiliar;

II - privativos - quando se destinarem a um só usuário, família, condomínio ou estabelecimento, constituindo dependência para uso exclusivo da edificação; ou

III - públicos - quando estiverem situados em logradouros públicos.

Art. 109 - É exigida a reserva de espaço para estacionamento de veículos, bem como para carga e descarga quando necessário, no interior dos lotes ocupados por edificações.

Art. 110 - Devem ser previstas vagas para os usuários portadores de deficiência na proporção de 2% de sua capacidade, sendo o número de uma vaga, o mínimo para qualquer estacionamento coletivo ou comercial e 1,20m (um metro e vinte centímetros) o espaçamento mínimo entre veículos em tais casos.

Art. 111 - O estacionamento privativo poderá incorporar-se ao edifício principal ou constituir-se em anexo.

Parágrafo único - A área construída dos estacionamentos privativos entrará no cálculo do índice de aproveitamento e da taxa de ocupação.

alternativas constantes do Anexo VI, integrante desta Lei.

Parágrafo único - O município deverá observar, subsidiariamente, quando da aprovação de áreas de estacionamento, as normas de Tráfego complementares existentes, oriundas dos órgãos estadual competente ou do próprio município.

Art. 116 - É permitido o estacionamento de veículos ao longo do meio-fio nas vias do sub-sistema local, desde que não conflite com as normas de Tráfego complementares existentes, oriundas dos órgãos estadual competente ou do próprio município.

Art. 117 - As áreas livres, excluídas aquelas destinadas à recreação infantil, área de permeabilidade, circulação de veículos e pedestres (no nível do pavimento térreo), poderão ser consideradas no cálculo geral, para fins de cálculo de áreas de estacionamento.

Art. 118 - Os estacionamentos de veículos que utilizarem espaços descobertos deverão ser arborizados com, pelo menos, uma árvore para cada seis vagas.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 119 - 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 requalificação.

Art. 120 - O órgão municipal de análise e aprovação de projetos, por solicitação do interessado e quando um

Art. 123- 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. 124- 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. 125- O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta lei, visando o acesso da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização do espaço habitado.

Art. 126- Os casos omissos da presente lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 127- Fazem parte integrante desta lei os seguintes Anexos, com os respectivos conteúdos:

ANEXO I- Identificação das Divisões dos lotes ou terrenos

ANEXO II- Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

ANEXO III- Indicadores Urbanos de Ocupação do solo

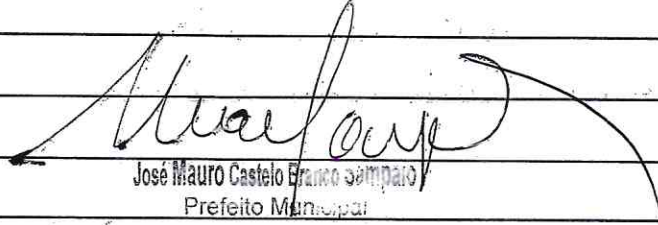
ANEXO IV- Atividades Especiais

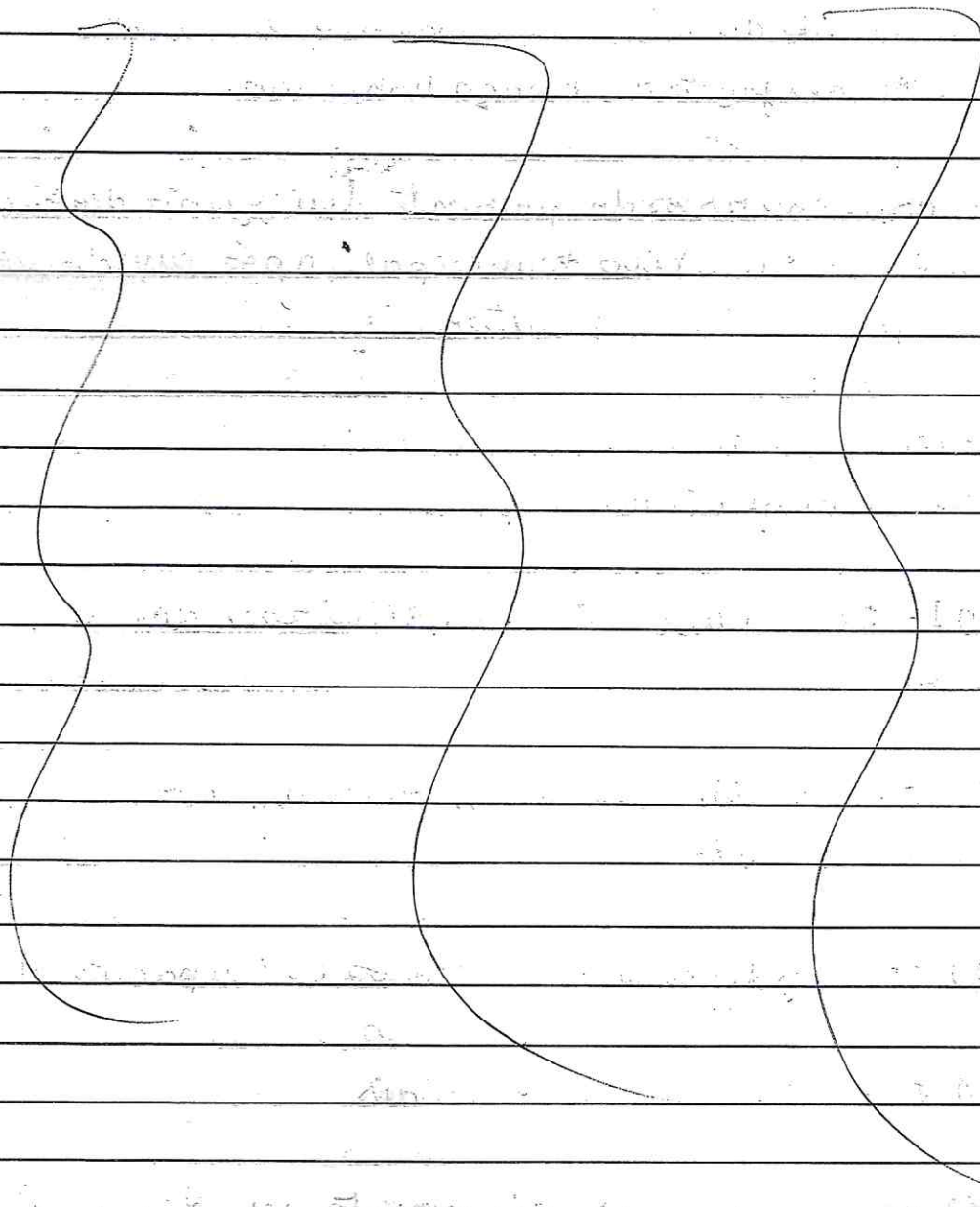
ANEXO V- Vagas de Estacionamento por Atividade

ANEXO VI - ~~Modelos Esquemáticos Alternativos~~ para Solução
de Estacionamento

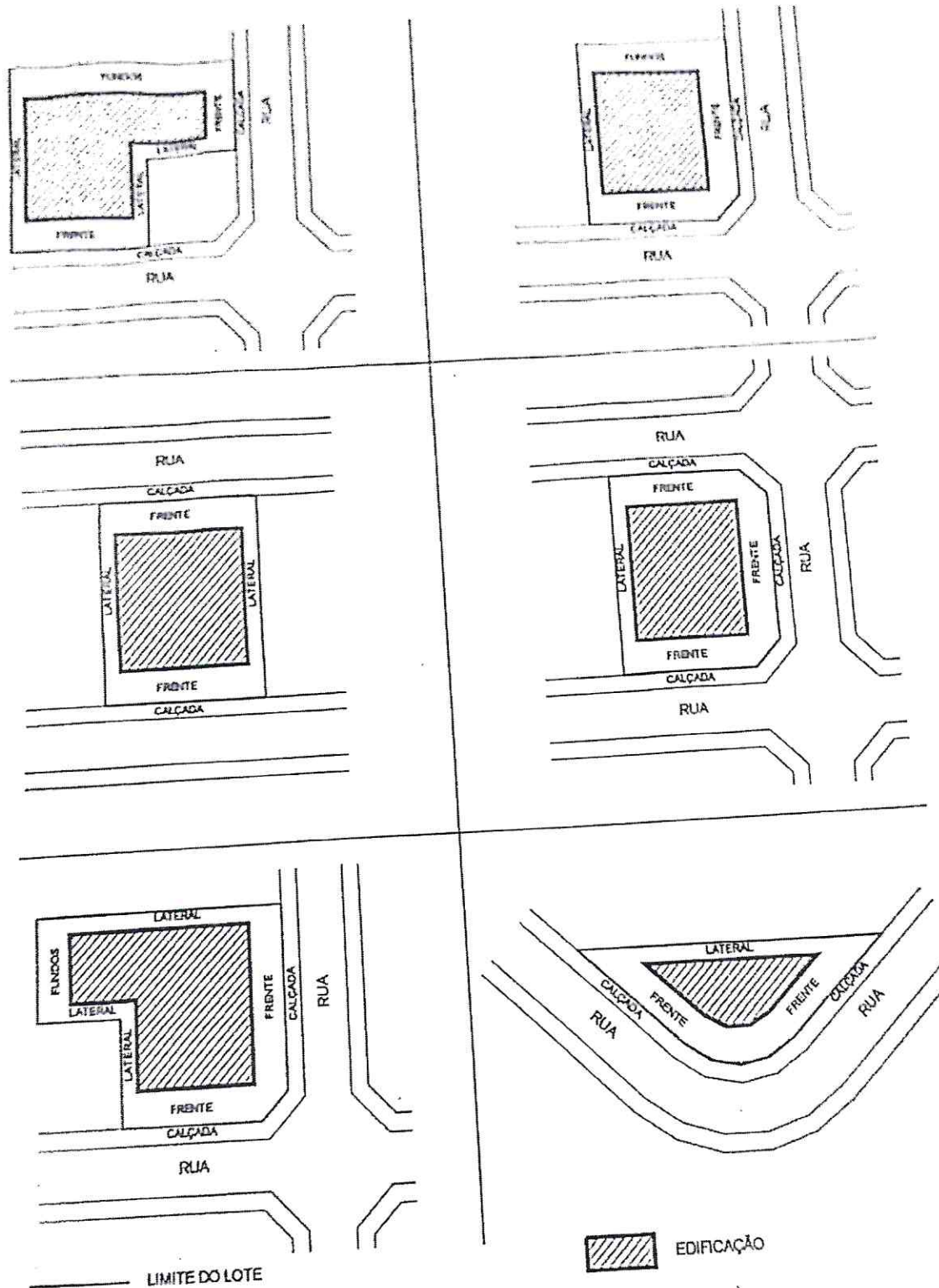
Art. 128 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pago da Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte, aos
08 (oito) de setembro de 2000.


José Mauro Castelo Branco
Prefeito Municipal



LEI Nº 2570, DE 08/09/00 ANEXO I
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES OU TERRENOS



ANEXO II - Inserir Planta Oficial de Avelamento, Upe e Despa-
go do Sals.

Obs: Esta planta não foi recebida de Capiba-
ribe, requerida a procuradoria jurídica.

LEI Nº 2570, DE 08/09/00 ANEXO III
(continuação)
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USOS	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUSOS (m)			ÁREA DO LOTE (m²)	OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
ZR4	Residencial unifamiliar	35	50	1,0	5	3,0	3,0	800	
	Residencial multifamiliar	20	50	1,5	0	3,0	1,5	300	
	Comercial varejista, de serviços em geral e indústrias de pequeno porte, não poluentes.	20	50	1,5	0	3,0	1,5	300	
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si).	20	50	1,75	0	3,0	1,5	300	As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Os usos não residenciais podem ser associados entre si em uma mesma edificação.
ZCSE	Comercial Atacadista (Secos e Molhados, Hortifrutigranjeiros em geral) e serviços relacionados	35	50	3,0	6	3,0	1,5	500	
	Comercial varejista e de serviços relacionados ao uso rodoviário (autopeças, maquinário, concessionárias, oficinas mecânicas, postos de abastecimento de combustível e lojas de conveniência);	35	50	3,0	6	3,0	1,5	125	
	Comercial relacionado a lazer e entretenimento (hotéis, motéis, casas de shows, restaurantes e bares)	35	50	1,5	5	3,0	1,5	250	
	Industrial leve e semi-artesanal	20	50	1,5	0	3,0	1,5	300	
	Residencial Unifamiliar	20	50	1,0	0	3,0	0	125	
	Residencial Multifamiliar	20	60	1,5	0	3,0	1,5	125	
									continua

LEI Nº 2510, DE 02/03/00 ANEXO IV

LEI DE PARCELAMENTO, USO E COUPAÇÃO DO SOLO

ATIVIDADES ESPECIAIS

1. Atividade Comercial - localizados fora da zona urbana da cidade de Guarapiranga do Sul, com projeto de projeto público aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e pelo Conselho Estadual e municipais de meio ambiente.

2. Atividade Agrícola para Bioenergia - localizados em qualquer zona com exceção de ZRH e ZI, em lote lindos a qualquer via do sub-sistema troncal.

3. Indústria - localizados sujeitos à análise prévia do Conselho Municipal do Plano Diretor e de acordo com normas ambientais.

4. Usinas de Atendimento à Criança e a Adolescente - localizados em qualquer zona, com exceção de ZRH e ZI, em lote lindos a qualquer via do sub-sistema troncal.

5. Centros de convivência para Idosos - localizados em qualquer zona, com exceção de ZRH e ZI, em lote lindos a qualquer via do sub-sistema troncal.

6. Centros Sociais - localizados em qualquer zona, com exceção de ZRH e ZI, em lote lindos a qualquer via do sub-sistema troncal.

7. Centros Sociais - localizados em qualquer zona, com exceção de ZI e ZR3 e centros de UV, desde que em lote de fácil acesso a qualquer via do sub-sistema troncal.

zonas de habitação, para propiciar a melhor aproveitamento das parcelas disponíveis do plano, dentro e fora das áreas de habitação.

11. Posto de Atendimento para Atendimento Localizado em qual-
quer zona, com exceção de ZR4 e ZI, em lote, limitado
a qualquer via do sub-sistema troncal.

12. Posto de Atendimento Localizado em lote, com ponte para
uma colônia, troncal e rodovias, após parecer favorável
do GEMACE.

13. Unidade - localizada em qualquer zona, com exceção de
ZR4, do ZI e CEUV, em lote, limitado ou de fácil acesso a
qualquer via do sub-sistema troncal ou rodovia.

14. Armazém, comércio e industriais - localizados em qual-
quer zona, com exceção de ZR4, do ZI e CEUV, desde que
em lote de fácil acesso a qualquer via do sub-sistema
troncal.

15. Shopping Centers - localizados em qualquer zona, com exceção
de ZR4, do ZI e do CEUV, desde que em lote de fácil
acesso a qualquer via do sub-sistema troncal.

OBSERVAÇÕES:

1. Os índices urbanísticos a serem aplicados a essas
atividades não aqueles inerentes ao uso com-
ercial em ZUM, no que couber, com exceção do edifício-
paragem, que terá a altura máxima de 42,00 metros.

2. As normas de localização e os índices urbanísticos a
serem adotados para atividades especiais não con-
tantes desta rubrica devem ser estabelecidos pelo Conselho

50,00 m² de área.

8- Edifícios de Apartamentos - 1 vaga por apartamento quando a área for menor que 50,00 m² e 1,5 vaga quando a área for maior que 50,00 m².

9- Edifícios de Escritórios e/ou lojas:

a) até 2.500,00 m² de área útil - 1 vaga para cada 50,00 m² de área útil;

b) acima de 2.500,00 m² - 1 vaga para cada 30,00 m² de área útil.

7- Equipamentos para cultura e lazer - 1 vaga para cada 50,00 m² de área útil.

8- Estádios, ginásios e outros equipamentos semelhantes - 1 vaga para cada 10 lugares.

9- Hospedagem - 1 vaga para cada 5 unidades de hospedagem.

10- Industriais - 1 vaga para cada 100,00 m² de área útil.

11- Motéis - 1 vaga para cada unidade de hospedagem.

12- Prestação de Serviços em geral:

a) até 50,00 m² de área útil - 1 vaga de estacionamento;

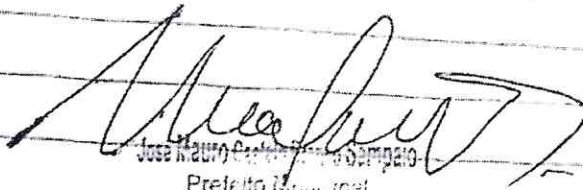
b) de 51,00 m² a 1.000,00 m² de área útil - 1 vaga para cada 50,00 m² ou fração;

c) acima de 1.000,00 m² de área útil - 1 vaga para cada 30,00 m² de área.

13- Prestação de Serviços na Área Educacional:

a) até 1.000,00 m² de área útil - 1 vaga de estacionamento para

- 1- Quando a base de cálculo para o número de vagas for a data útil de início, o resultado for uma fração cujo denominador seja igual ou superior a 5 (cinco), o número de vagas deverá ser arredondado para o valor imediatamente superior.
- 2- Quando o resultado do cálculo para o número de vagas para determinado estabelecimento for igual a zero (ou uma) vaga, deverá ser acrescida mais de (uma) vaga, sendo esta, destinada aos usuários portadores de deficiência física:


José Mauro Costa
Prefeito Municipal