

## LEI Nº 7987 DE 23 DE DEZEMBRO DE 1996 CONSOLIDADA EM JULHO DE 1998

### 1. EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Sr. Prefeito:

O projeto de lei em apreço regula o uso e a ocupação do solo nas Microzonas de Densidade e nas Zonas Especiais, define diretrizes e normas relativas ao sistema viário e faz a relação deste com o uso do solo urbano.

2. A estruturação urbana proposta e já integrante do PDDU-FOR reflete a realidade da espacialização das atividades, a existência das redes de equipamentos e infra-estrutura inclusive as expansões projetadas e se consolida através das diretrizes gerais e setoriais de desenvolvimento e de expansão do Município que contemplam a desconcentração e a descentralização das atividades.

3. De acordo com o PDDU-FOR, o território do Município foi dividido em três macrozonas de distribuição espacial das atividades sócio-econômicas e da população, que correspondem a três macrozonas de planejamento das ações governamentais:

a) Macrozona Urbanizada, constituindo-se da área do Município atendida integralmente pela rede de abastecimento d'água e parcialmente pela rede de esgotos, inclusive as expansões projetadas, onde se verifica a maior concentração da população e das atividades urbanas com as melhores condições de infra-estrutura;

b) Macrozona Adensável, constituindo-se da área do Município atendida em parte pelo sistema de abastecimento d'água, sem sistema de coleta de esgotos, onde se verifica uma tendência de expansão das atividades urbanas, possibilitando o ordenamento e direcionamento da implantação da infra-estrutura sem prejuízo da ocupação existente;

c) Macrozona de Transição, constituindo-se da área do Município não adensada, sem infra-estrutura de água e esgotos, com características urbanas e rurais, configurando-se como área de reserva para a expansão urbana.

4. Por sua vez, as macrozonas foram subdivididas em várias microzonas de densidade populacional em função das atividades existentes, das condições de solo, da infra-estrutura e da densidade populacional existentes e projetadas para os próximos dez anos.

5. Sete microzonas compõem a Macrozona Urbanizada e quatro, a Macrozona Adensável, sem subdivisão para a Macrozona de Transição.

6. Ainda como componentes da estruturação urbana planejada, foram previstas nove Zonas Especiais que, por suas peculiaridades físicas, culturais, econômicas e de especificidade de usos, demandam tratamento próprio, quanto ao uso e a ocupação do solo:

a) Área de Interesse Ambiental (dunas);

b) Área da Orla Marítima;

c) Área da Faixa de Praia;

d) Área de Preservação;

e) Área de Proteção;

f) Área de Interesse Urbanístico;

g) Área Institucional;

h) Área de Urbanização Prioritária;

i) Área Industrial.

7. Para o Sistema Viário do Município foram previstos o subsistema estrutural e o subsistema de apoio. Compõem o primeiro, os eixos e anéis expressos e arteriais e as vias ferroviárias, o segundo por sua vez é integrado por vias comerciais, coletoras e locais. (Vide Lei Complementar 44 de 5 de novembro de 2007)

8. Para atender as situações peculiares, que demandam normas e padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo específicos, foram previstos os usos e ocupações diferenciados, compreendendo:

a) Conjuntos Habitacionais;

b) Parcelamento com Lotes em Condomínios;

c) Instituição de Áreas para Aglomerados Populares;

d) Projetos Especiais - Pólos Geradores de Tráfego.

9. No zoneamento de ocupação do solo previsto no PDDU-FOR, a densidade populacional foi determinada pela Fração do Lote e pelo índice de Aproveitamento. Em algumas áreas da cidade, o estágio de urbanização incipiente, as condições naturais do solo e a inexistência de infra-estrutura determinaram que o uso residencial se restringisse a uma unidade habitacional por lote, sem determinação de Fração de Lote.

10. Como instrumento de controle urbanístico, o PDDU-FOR instituiu, entre outros, o solo criado, com a outorga onerosa da autorização de construir acima do índice de Aproveitamento igual a 1,00 (um), com a regulamentação deste instituto constante deste projeto de lei.

11. O uso e a ocupação do solo nas Microzonas de Densidade e Zonas Especiais têm como condicionantes básicos as características físicas, a paisagem natural, a paisagem cultural e o

patrimônio arquitetônico, e os indicadores de infra-estrutura. Na análise das características físicas foram considerados o tipo de solo com sua capacidade de absorção das águas pluviais e altura do lençol freático, a paisagem natural, por sua vez foram considerados os recursos hídricos, o relevo, a cobertura vegetal e as áreas de preservação.

12. Outro aspecto determinante foi a relação que o PDDU-FOR estabeleceu entre a natureza e porte das atividades e o tipo de via que sediará o empreendimento.

13. Por conseguinte, a presente proposta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, se propõe regulamentar a utilização do território do Município, com base nos preceitos normativos do PDDU-FOR, aprofundando e detalhando as normas de ocupação para as Microzonas de Densidade e Zonas Especiais, classificação das atividades por parte e natureza, as normas específicas para os usos considerados especiais e a classificação viária.

14. As atividades foram classificadas segundo o porte e sua natureza, e considerando suas afinidades foram unificadas formando grupos e subgrupos.

15. Quanto ao sistema viário ampliou-se a classificação contida no PDDU-FOR, quais sejam: vias expressas, arteriais, comerciais, coletoras e locais, com o desdobramento da via arterial, em arterial I e II. Funcionalmente estas duas se assemelham, distinguindo-se pela dimensão de sua caixa e pela intensidade de fluxo.

16. Este projeto de lei regulamenta a implantação das atividades no tecido urbano, no tocante aos aspectos relativos à adequação de usos, normas e padrões de ocupação considerando as Microzonas de Densidade, as Zonas Especiais e a classificação viária.

17. A implantação de indústrias, cujo processo de produção gere resíduos comprometedores ao meio urbano, como também daquelas de grande porte, está restrita às duas áreas de uso exclusivamente industrial: área ao sul do Município, contígua ao III Distrito Industrial e área ao norte, situada no Mucuripe. Para o restante do território destinam-se os outros tipos de indústrias, cuja localização depende do porte e da natureza da atividade, compatibilizada com as exigências oriundas da classificação do sistema viário.

18. De maneira geral as atividades ocorrem no tecido urbano seguindo alguns pressupostos, assim é que nas vias expressas são adequadas as atividades de grande porte; nas vias arteriais I são adequadas as atividades de médio porte e nas vias arteriais II podem ser instaladas as atividades comerciais e de serviços com portes menores. Nas vias coletoras é adequada a atividade residencial, com expansão limitada de atividades de comércio e serviços. As vias comerciais sediam, preferencialmente, as atividades de comércio e serviços, e se localizam nas Áreas de Urbanização Prioritária. À via local adequa-se o uso residencial, com baixa incidência dos outros usos.

19. A implantação de quaisquer outras atividades de natureza nociva ou perigosa ao meio

urbano receberá análise específica quanto à possibilidade de localização e implantação no Município.

20. Algumas restrições ao uso e à ocupação do solo urbano decorrem da presença de equipamentos especiais no Município de Fortaleza, tais como: a estação terminal da Empresa Brasileira de Telecomunicações - EMBRATEL, o terminal-rádio da Empresa de Telecomunicações do Ceará S.A. - TELECEARÁ, o Farol do Mucuripe e os Aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança. As limitações, embasadas em princípios técnicos e asseguradas por legislações específicas, se fazem necessárias, para promover ao seguro e pleno funcionamento dos equipamentos, como também ao bem-estar da população.

21. Estas legislações específicas controlam a altura das edificações situadas em faixas determinadas do território municipal, e, no caso dos aeródromos, além de impor restrições ao gabarito de altura, impõe também limitações no uso do solo, pela restrição de atividades em seu entorno.

22. No presente projeto de lei, estas restrições de uso resultaram na definição de quatro Áreas Especiais Aeroportuárias - AEAs, que se sobrepõem às Microzonas de Densidade nas áreas de influência dos Aeroportos Pinto Martins e Alto da Balança, ditando seus padrões de ocupação.

23. Por demandar um tratamento diferenciado, o uso e a ocupação do solo nas Zonas Especiais, foram regulamentados de acordos com as seguintes diretrizes:

24. - Na Área de Preservação, "non aedificandi", permitir-se-ão apenas instalações relativas às atividades, que por sua natureza e porte não comprometem a função dessa área, tais como: esportes ao ar livre, excursionismo, pesca artesanal, esportes náuticos, florestamento e reflorestamento dando-se prioridade às árvores frutíferas.

25. - Nas Áreas de Interesse Ambiental (dunas) e nas Áreas de Proteção, em função de suas peculiaridades físicas, o presente projeto estabelece a baixa densidade populacional; a horizontalidade na paisagem urbana, com o predomínio do uso residencial unifamiliar; o número restrito de atividades de comércio e serviços de apoio ao uso residencial, com pequeno porte e baixo afluxo de transporte.

26. - Para a Orla Marítima, respeitadas as diferenças setoriais existentes, são propostos os usos condizentes à sua vocação para o turismo e lazer.

27. - A Área da Faixa de Praia, subdividida em trechos, receberá tratamento diferenciado quando da implantação do projeto urbanístico.

28. - A Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema foi tratada em três setores de uso e

ocupação do solo. Foi enfatizada a preservação, a revitalização e a renovação da área com incentivos aos usos habitacional, cultural, de lazer e de hotelaria. No aspecto relativo à preservação buscou-se a manutenção do ambiente, no tocante ao parcelamento do solo, à volumetria e às características das edificações e às relações entre o espaço edificado e o espaço não edificado.

29. - Os "Campi" do Pici, do Itaperi e da Universidade de Fortaleza - UNIFOR, os Aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança e o Centro Administrativo Gov. Virgílio Távora, são Áreas Institucionais inseridas no Município. Como Zonas Especiais requerem padrões específicos de ocupação, além de soluções de acesso e circulação interna definidas em planos urbanísticos específicos.

30 - Nas Áreas de Urbanização Prioritária, onde se localizam as vias comerciais, incentiva-se o adensamento das atividades de comércio e serviços dotando-as de infra-estrutura, através da utilização preferencial dos diversos instrumentos de consecução da Política Urbana contidos no PDDU-FOR.

31. O projeto de lei dispõe, também, do Poder de Polícia inerente à Administração Pública, do controle repressivo e das sanções como formas de disciplinamento do ordenamento urbano em benefício da coletividade.

32. A apresentação do presente projeto de lei contém as definições dos conceitos nela enfocados e a descrição dos perímetros das Microzonas de Densidade e das Zonas Especiais, nos Anexos estão contidas diversas tabelas, entre as quais: Indicadores Urbanos da Ocupação por Microzona e Áreas Especiais, Classificação das Atividades por Grupo e Sub-grupo, Adequação das Atividades por Classe ao Sistema Viário, Adequação do Grupo e Sub-grupo de Uso às Áreas Especiais, e Classificação do Sistema Viário, como também plantas concernentes à proposta, que são partes integrantes da Lei.

## **TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

### **CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS**

Art.1º - Esta Lei dispõe sobre a divisão do Município em Microzonas de Densidade e Zonas Especiais, regula o uso e a ocupação do solo considerando as características das zonas citadas, como também a classificação viária, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - a ordenação das funções da cidade através da utilização racional do território, dos recursos naturais, e 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 - a preservação e a proteção do ambiente natural e cultural;

III - a racionalização do uso da infra-estrutura instalada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

IV - a compatibilidade da densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como com a infra-estrutura instalada e projetada;

V - a intensificação do processo de ocupação do solo, à medida que houver ampliação da capacidade da infra-estrutura preservando-se a qualidade de vida da coletividade;

VI - a compatibilidade do uso do solo à função da via garantindo a segurança, a fluidez, a circulação, o conforto e as restrições físico-operacionais da mesma;

VII - o atendimento à função social da propriedade imobiliária urbana, preconizado na Constituição Federal;

VIII - o incentivo para as áreas com concentração e com tendência à concentração de atividades, possibilitando o desenvolvimento de núcleos alternativos aos existentes, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos e fiscais.

## **TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

### **CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES**

Art. 2º - Para efeito desta Lei, além das definições constantes de artigos posteriores, são adotadas as seguintes definições:

I - **ACESSO** - é o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;
- c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;

II - **ACOSTAMENTO** - é a parcela da área de plataforma adjacente a pista de rolamento,

objetivando:

- a) permitir que veículos em início de processo de desgoverno retomem a direção correta;
- b) proporcionar aos veículos acidentados, com defeitos, ou cujos motoristas fiquem incapacitados de continuar dirigindo, um local seguro para serem estacionados fora da trajetória dos demais veículos;
- c) estimular os motoristas a usar a largura total da faixa mais próxima ao meio-fio;

III - ACRÉSCIMO ou AMPLIAÇÃO - é a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;

IV - ALINHAMENTO - é a linha legal, traçada pelas autoridades municipais, que serve de limite entre o lote ou gleba e o logradouro público;

V - ALTURA MÁXIMA da EDIFICAÇÃO - é a 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, casas de máquinas, halls de escadas) e os elementos de composição da referida fachada (platibandas e frontões), observando-se:

- a) relativamente ao afastamento das construções quanto ao alinhamento com o logradouro público, a altura será contada a partir da cota altimétrica do passeio, no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma;
- b) relativamente ao afastamento das construções, quanto as divisas laterais e de fundos, a altura será contada a partir da cota altimétrica do terreno que coincidir com o centro da fachada correspondente.

VI - ALVARÁ - é o 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 - ANÁLISE de ORIENTAÇÃO PRÉVIA (AOP) - é o exame de um projeto de empreendimento ou de uma intenção de realização de atividade à luz das normas definidas pela lei, através da qual o Município fornece ao interessado as diretrizes;

VIII - APARTAMENTO - é a unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla.

IX - APROVAÇÃO do PROJETO - é o ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;

X - ÁREA COBERTA - é a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer coberta da edificação, nela incluída superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas;

XI - ÁREA COMUM: é a 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;

XII - **ÁREA CONSTRUÍDA do PAVIMENTO** - é a área de construção de piso do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, incluindo-se as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação;

XIII - **ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL**: é a soma das áreas de pisos de todas as edificações principais e edículas, inclusive as ocupadas por áreas comuns;

XIV - **ÁREA de ENCOSTA** - é a área compreendida por terrenos em cujo perímetro se observem declividades superiores a 30% (trinta por cento);

XV - **ÁREA LIVRE do LOTE** - é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;

XVI - **ÁREA "NON AEDIFICANDI"** - é a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;

XVII - **ÁREA OCUPADA** - é a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: "brise-soleil", jardineiras, marquises, pérgulas e beirais;

XVIII - **ÁREA PARCIAL da UNIDADE**: é a área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares e excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,90cm (noventa centímetros) de largura;

XIX - **ÁREA PARCIAL da EDIFICAÇÃO**: é a soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação;

XX - **ÁREA PARCIAL do PAVIMENTO**: é a 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 0,90cm (noventa centímetros) de largura;

XXI - **ÁREAS PÚBLICAS** - são áreas de loteamento destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público;

XXII - **ÁREA de RECUO** - é a área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos. Ver Anexo 1 desta Lei;

XXIII - **ÁREA TOTAL de EDIFICAÇÃO** - é a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;

XXIV - **ÁREA de USO COMUM** - é a área edificada ou não, que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação, constituídas de unidades autônomas;

XXV - **ÁREA para USO INSTITUCIONAL** - é o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a implantação de equipamentos comunitários para usufruto da população;

XXVI - **ÁREA ÚTIL** - é a superfície utilizável de área construída de uma parte ou de uma edificação, excluindo as partes correspondentes às paredes, pilares, jardineiras e sacadas de até 0,90cm (noventa centímetros) de largura;



XXVII - ÁREA VERDE - é o perceptual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques, jardins para usufruto da população;

XXVIII - ATIVIDADES COMERCIAIS - são atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens;

XXIX - ATIVIDADES INDUSTRIAIS - são atividades voltadas para a extração, ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos;

XXX - ATIVIDADES INSTITUCIONAIS - são atividades voltadas para o aspecto social, cultural, artístico e lazer instituídas por iniciativa do Poder Público ou privado;

XXXI - ATIVIDADES RESIDENCIAIS - são atividades correspondentes às formas de morar, em caráter permanente de pessoas ou grupos de pessoas;

XXXII - ATIVIDADES de SERVIÇOS - são atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza;

XXXIII - ATIVIDADES URBO-AGRÁRIAS - são atividades econômicas voltadas para a exploração do solo com finalidade de atender as necessidades, quer seja de matéria prima ou para subsistência;

XXXV - BANCA ou BARRACA - é o equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de atividades comerciais ou de serviços;

XXXVI - BEIRA, BEIRAL OU BEIRADO - é o prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação;

XXXVII - BICICLETÁRIO de CURTA DURAÇÃO - é o estacionamento dotado de equipamento mínimo para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada. XXXVIII - BICICLETÁRIO de LONGA DURAÇÃO - é o estacionamento de bicicleta dotado de cobertura contra intempéries e com vigilância.

XXXIX - CAIXA CARROÇÁVEL ou de ROLAMENTO - é a faixa da via destinada à circulação de veículos, excluídos os passeios, os canteiros centrais e o acostamento;

XL - CALÇADA ou PASSEIO - é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e de bicicletas quando este for dotado de ciclofaixa, segregada e em nível diferente à via, dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;

XLI - CALÇADÃO - é a 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;

XLII - CAMPING - é o empreendimento destinado à atividade coletiva, turístico - esportiva, provido dos equipamentos necessários ao exercício da atividade de acampamento;

XLIII - CANTEIRO CENTRAL - é o espaço compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;

XLIV - CANTEIRO LATERAL - é o espaço compreendido entre os bordos externos das pistas expressas e o bordo interno da pista coletora objetivando separá-las física, operacional,

psicológica e esteticamente;

XLV - CARACTERÍSTICAS da EDIFICAÇÃO - são os elementos que configuram e distinguem uma edificação, tais como: material empregado, forma e desenho, detalhes de fachadas, sacadas, balcões, volumetria, saliências e reentrâncias;

XLVI - CASA - é a edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uniresidencial;

XLVII - CASA em SÉRIE - são edificações destinadas à atividade residencial, construídas em seqüência, sem interrupção, constituindo no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, cada uma das quais dispondo de acessos exclusivos para o logradouro público ou particular,

XLVIII - CASAS GEMINADAS - são edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispondo de acessos exclusivos para o logradouro, constituindo-se, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características:

a) paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um ou dois lotes;

b) superposição total ou parcial de pisos em um só lote;

XLIX - CICLOFAIXA - é a faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadas ou contíguas às vias de circulação;

L - CICLOVIA - é a via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicíclou ou seus equivalentes, não motorizados;

LI - CLASSE da ATIVIDADE - é a identificação da atividade pelo porte e natureza;

LII - CLASSE da VIA - é a identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do município, caixa carroçável e capacidade de fluxo de veículos. Ver art. 224;

LIII - CÓDIGO da ATIVIDADE - é o código numérico baseado na codificação utilizada pelo IBGE para identificação das atividades;

LIV - CORREDORES de TRÁFEGO - são consideradas como corredores de tráfego nesta Lei as vias de intenso fluxo, de classificação funcional expressa, arterial ou coletora.

LV - COTA - é a indicação ou registro numérico de dimensões: medida;

LVI - CURVAS de NÍVEL de RUÍDO - são linhas traçadas a partir dos pontos nos quais o nível de incômodo de ruído é igual a um valor pré-determinado e especificado pelo Departamento de Aviação Civil (D.A.C.) medidos em I.P.R. (índice Ponderado de Ruído), em função da utilização prevista para o aeródromo;

LVII - DELIMITAÇÃO - é o processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território (para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas);

LVIII - DENSIDADE na MICROZONA - é a relação entre o número de habitantes e sua área

total, inclusive ruas, áreas verdes e institucionais;

LIX - DENSIDADE na QUADRA - é a relação entre o número de habitantes e sua área total.

LX - DIVISA - é a linha limítrofe de um terreno;

LXI - DUPLEX - é a unidade residencial constituída de dois pavimentos;

LXII - EDIFICAÇÃO - é a construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades;

LXIII - EIXO da VIA - é a linha imaginária que, passando pelo centro da via, é eqüidistante aos alinhamentos;

LXIV - EQUIPAMENTO de USO INSTITUCIONAL - são espaços, estabelecimentos ou instalações destinados aos usos dos setores de saneamento, abastecimento, assistência social, atividade religiosa, cultura, lazer, esporte, transporte, segurança, quer do domínio público ou privado', além dos equipamentos para a administração governamental; LXV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são espaços destinados a:

a) Campos de esporte a "play-grounds" abertos à utilização pública gratuita e restrita;

b) Edificações e instalações destinadas a atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, educação, abastecimento, cultura, esporte e lazer da administração direta do poder público ou com ela conveniada;

LXVI - EQUIPAMENTO de IMPACTO - são empreendimentos públicos ou privados que representem uma excepcional sobrecarga na capacidade da infra-estrutura urbana ou ainda que provoquem dano ao meio ambiente natural ou construído;

LXVII - EQUIPAMENTOS URBANOS - são aqueles destinados à prestação dos serviços de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado;

LXVIII - ESCALA - é a relação entre as dimensões do desenho e o que ele representa;

LXIX - ESTACIONAMENTO - é o espaço público ou privado destinado à guarda ou estacionamento de veículos, constituído pelas áreas de vagas e circulação;

LXX - FAIXA de ALTITUDE em RELAÇÃO ao FAROL - FAIXA de VISADA - é a área na qual existe limitação de gabarito de altura, para fins de proteção à navegação;

LIX - DENSIDADE na QUADRA - é a relação entre o número de habitantes e sua área total.

LX - DIVISA - é a linha limítrofe de um terreno;

LXI - DUPLEX - é a unidade residencial constituída de dois pavimentos;

LXII - EDIFICAÇÃO - é a construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades;

LXIII - EIXO da VIA - é a linha imaginária que, passando pelo centro da via, é eqüidistante aos

alinhamentos;

LXIV - EQUIPAMENTO de USO INSTITUCIONAL - são espaços, estabelecimentos ou instalações destinados aos usos dos setores de saneamento, abastecimento, assistência social, atividade religiosa, cultura, lazer, esporte, transporte, segurança, quer do domínio público ou privado', além dos equipamentos para a administração governamental; LXV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são espaços destinados a: a) Campos de esporte a "play-grounds" abertos à utilização pública gratuita e restrita; b) Edificações e instalações destinadas a atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, educação, abastecimento, cultura, esporte e lazer da administração direta do poder público ou com ela conveniada;

LXVI - EQUIPAMENTO de IMPACTO - são empreendimentos públicos ou privados que representem uma excepcional sobrecarga na capacidade da infra-estrutura urbana ou ainda que provoquem dano ao meio ambiente natural ou construído;

LXVII - EQUIPAMENTOS URBANOS - são aqueles destinados à prestação dos serviços de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado;

LXVIII - ESCALA - é a relação entre as dimensões do desenho e o que ele representa;

LXIX - ESTACIONAMENTO - é o espaço público ou privado destinado à guarda ou estacionamento de veículos, constituído pelas áreas de vagas e circulação;

LXX - FAIXA de ALTITUDE em RELAÇÃO ao FAROL - FAIXA de VISADA - é a área na qual existe limitação de gabarito de altura, para fins de proteção à navegação;

LXXI - FAIXA de DOMÍNIO de VIAS - é a área que compreende a largura ou caixa da via acrescida da área "non aedificandí";

LXXII - FAIXA de PROPAGAÇÃO para TELECOMUNICAÇÕES - é o conjunto de áreas nas quais existe limitação de gabarito de altura para fins de proteção dos feixes de microondas e dos enlaces radioelétricos;

LXXIII - FAIXA de PROTEÇÃO da GALERIA de DRENAGEM - é a área "non-aedificandi" que compreende a largura da galeria de drenagem acrescida da área de proteção;

LXXIV - FICHA TÉCNICA - é o documento emitido pela Administração informando a situação urbanística para determinado imóvel ou empreendimento;

LXXV - FRAÇÃO do LOTE - é o índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas a habitação ou ao comércio e serviço no lote;

LXXVI - FRENTE (do lote ou terreno) - é a divisa do terreno lindeira com o(s) logradouro(s) público(s), ou reconhecido como tal. Ver Anexo 1 desta Lei;

LXXVII - FUNDO de TERRENO - é a divisa oposta à frente do lote. Ver Anexo 1 desta Lei;

LXXVIII - GALERIA - é o espaço de livre acesso público para circulação de pedestres, coberto por marquise ou laje do pavimento imediatamente superior, podendo, em casos especiais, dar acesso a veículos de serviço e/ou acesso a estacionamento;

LXXIX - GLEBA - é o terreno que ainda não foi objeto de parcelamento, sob qualquer forma;

LXXX - GRUPOS de USO - é o conjunto de usos que possuem características comuns, e são divididos em subgrupos que reúnem atividades afins. Os grupos de uso são: Grupo Residencial, Grupo Comercial, Grupo de Serviço, Grupo de Comércio e Serviço, Grupo Institucional, Grupo Industrial, Grupo Urbo-Agrário;

LXXXI - HABITAÇÃO (Domicílio) - é a edificação destinada à moradia;

LXXXII - HABITE-SE - é o documento fornecido pela municipalidade autorizando a utilização da edificação;

LXXXIII - INDICADORES URBANOS - são taxas, quocientes, índices e outros indicadores com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no município;

LXXXIV - INDICE de APROVEITAMENTO - é o quociente entre a área parcial de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno;

LXXXV - LARGURA de uma VIA - é a distância entre os alinhamentos da via;

LXXXVI - LINDEIRO - é o que se limita ou é limítrofe;

LXXXVII - LOGRADOURO PÚBLICO - é o espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

LXXXVIII - LOTE - é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública;

LXXXIX - MARQUISE - é a cobertura em balanço aplicada às fachadas de um edifício;

XC - MEIO FIO - é a linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento;

XCI - MEZANINO - é a laje de piso situada em nível intermediário entre o piso e o teto de um pavimento, cuja projeção ocupa no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento onde se situa;

XCII - MOBILIÁRIO URBANO - é o equipamento urbano, público, destinado ao uso da população, localizado em logradouros públicos e que visem proporcionar um maior nível de conforto, de segurança e urbanidade à população usuária, tais como: abrigos e paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas e policiais, caixas de coletas de correspondência, equipamentos de fisicultura e de lazer, hidrantes;

XCIII - MUDANÇA DE USO - é a alteração de uso dado a um imóvel incorrendo ou não em alteração física do mesmo;

XCIV - NIVELAMENTO - é a fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções no seus limites com o domínio público (alinhamento);

XCV - ORDENAMENTO do USO a da OCUPAÇÃO do SOLO - é o 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 sócio-econômica, cultural, administrativa;

XCVI - PÁTIO ABERTO - é o espaço descoberto, para o qual está voltada apenas uma face do edifício, sem possibilidade de unir à face ou faces de outros edifícios vizinhos;

XCVII - PÁTIO FECHADO - é o espaço descoberto, limitado por quatro paredes do mesmo edifício, ou quando limitado por duas ou três paredes do mesmo edifício possa vir a ter como limite uma parede do edifício vizinho;

XCVIII - PAVIMENTO - é o espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura;

XCIX - PAVIMENTO TÉRREO - é o pavimento definido pelo projeto, cujo piso não fique acima de 1,00m (um metro) em relação ao ponto médio do(s) passeio(s) do(s) logradouro(s) que lhe(s) sejam lindeiro(s);

C - PAVIMENTO TIPO - são pavimentos com a mesma planta que se repetem na edificação;

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

CII - PEQUENA OBRA - é a construção, reforma ou ampliação de empreendimento com porte de até 40,00m (quarenta metros quadrados), admitida, com responsabilidade técnica, a execução de laje, devendo o pedido de licença ser instruído com plantas de localização e situação, observadas as demais disposições desta Lei e do Código de Obras e Posturas em vigor;

CIII - PLANO de ZONA de PROTEÇÃO - é o documento normativo do Ministério da Aeronáutica, que estabelece as restrições impostas à ocupação das propriedades dentro da zona de um determinado aeroporto;

CIV - PLANO de ZONA de RUÍDO - é o documento normativo do Ministério da Aeronáutica que estabelece restrições ao parcelamento e uso do solo nas áreas definidas pelas curvas de nível de ruído 1 e 2;

CV - PLAY-GROUND - é a área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo;

CVI - PORTE da ATIVIDADE - é a característica da edificação ou terreno no qual a atividade está implantada, considerando, cumulativa ou separadamente, sua área construída, a dimensão do lote, a capacidade ou a lotação;

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

CVIII - PROJETO - é o plano geral de edificações, de parcelamentos ou de outras obras quaisquer;

CIX - PROJETO URBANÍSTICO - é o projeto desenvolvido para determinada área urbana, mediante a prévia aprovação do Município, considerando, entre outros os seguintes aspectos:

a) revitalização do espaço urbano;

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

CX - REENTRÂNCIA - é a área para a qual o mesmo edifício tem três faces, ou quando embora limitado por duas faces do mesmo edifício, possa a vir a ter uma terceira formada pela parede do edifício vizinho;

CXI - RECUO - é a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal, e a divisa do lote. O recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindeiro a mais de um logradouro público a todos os alinhamentos. Os recuos são definidos:

a) por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvada a execução de balanço, marquises, beirais, e elementos componentes de fachada, em edificações, nos casos previstos em lei;

b) no caso de lotes irregulares. Ver Anexo 1 desta Lei;

CXII - REFORMA - são 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;

CXIII - REPAROS GERAIS - são obras destinadas, exclusivamente, a conservar e estabilizar a edificação e que não impliquem em alteração nas dimensões dos espaços, admitida, com responsabilidade técnica, a execução de laje até o limite de 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados);

CXIV - REURBANIZAÇÃO - é o processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas;

CXV - SUB-GRUPO de ATIVIDADES - é o conjunto de atividades afins, cada uma compreendendo várias classes;

CXVI - SUBSOLO - são pavimentos, enterrados ou semí-enterrados, situados abaixo do pavimento térreo;

CXVII - TAXA de OCUPAÇÃO - é a percentagem da área do terreno ocupada pela projeção da edificação no plano horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;

CXVIII - TAXA de OCUPAÇÃO do SUBSOLO: é a percentagem da área do terreno ocupada pela maior área de pavimento de subsolo;

CXIX - TAXA de PERMEABILIDADE - é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a

infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação e a área total dos mesmos;

CXX - TERRENO IRREGULAR - é aquele cujas divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90° graus. Ver Anexo 1 desta Lei;

CXXI - TESTADA - é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote. Ver Anexo 1 desta Lei;

CXXII - UNIDADE AUTÔNOMA - é a parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação destinada a fins residenciais ou não, assinaladas por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação;

CXXIII - URBANIZAÇÃO - é o processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da implantação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalação de infra-estrutura;

CXXIV - USO ADEQUADO - é o uso compatível às características estabelecidas para a via na microzona de densidade ou para a zona especial;

CXXV - USO INADEQUADO - é o uso incompatível às características estabelecidas para a via na microzona de densidade ou para a zona especial;

CXXVI - USO do SOLO - é o resultado de toda e qualquer atividade, que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno;

CXXVII - VARANDA - é um terraço coberto;

CXXVIII - VAGA de VEÍCULOS - é o espaço destinado ao estacionamento do veículo;

CXXIX - VEÍCULOS - são meios de condução, e podem ser classificados em motorizados e não motorizados, tipificados conforme o Código Nacional de Trânsito em vigor;

CXXX - VIA de CIRCULAÇÃO - é o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central;

CXXXI - VISTORIA - é a inspeção efetuada pelo Poder Público com objetivo de verificar as condições exigidas em lei para uma obra, edificação, arruamento, ou atividade;

CXXXII - ZONA de PROTEÇÃO de AERÓDROMOS - é o conjunto de áreas nas quais o parcelamento, o uso e a ocupação do solo sofrem restrições, definido pelos seguintes planos:

a) Plano de Zona de Proteção de Aeródromos;

b) Plano de Zoneamento de Ruído.

### **CAPÍTULO III**



## DO ZONEAMENTO

Art. 3º - O território do Município está dividido em três macrozonas para o planejamento das ações governamentais, conforme o que dispõem os arts. 40 e 41 da Lei N° 7061, de 16 de janeiro de 1992 PDDU-FOR, compreendendo: I - Macrozona Urbanizada; II - Macrozona Adensável; III - Macrozona de Transição.

Art. 4º - Para efeito da aplicação da legislação de parcelamento, de uso e ocupação do solo do Município de Fortaleza, o seu território fica dividido em Macrozonas de Densidade e Zonas Especiais.

§ 1º. As Microzonas de Densidade são subdivisões de uma macrozona, fundamentadas na distribuição das atividades e serviços, nas condições naturais do solo, infra-estrutura básica, densidade populacional existente e projetada. § 2º. As Zonas Especiais são identificadas por características do ambiente natural, cultural e econômico.

### SEÇÃO I DA MACROZONA URBANIZADA

Art. 5º - Na Macrozona Urbanizada - ZU, ficam definidas as seguintes Microzonas de Densidade:

- a) Microzona ZU-1 - Centro
- b) Microzona ZU-2 - Aldeota / Meireles;
- c) Microzona ZU-3-1 - Benfica / Farias Brito / José Bonifácio / Fátima;
- d) Microzona ZU-3-2 - Antônio Bezerra / Padre Andrade / Quintino Cunha e Varjota / Papicu / Cocó;
- e) Microzona ZU-3-3 - Vicente Pinzon;
- f) Microzona ZU-3-4 - Parangaba / Manuel Sátiro / Serrinha / Itaoca / Vila Peri / Maraponga;
- g) Microzona ZU-4-1 - Dionísio Torres / Joaquim Távora / São João do Tauape;
- h) Microzona ZU-4-2 - Barra do Ceará / Álvaro Weyne / Jardim Iracema / Pres. Kenedy e Henrique Jorge / João XXIII / Jóquei Clube / Autran Nunes;
- i) Microzona ZU-4-3 - Parque do Cocó;
- j) Microzona ZU-5 - Conjunto Ceará / Genibaú / Granja Portugal / Granja Lisboa;
- l) Microzona ZU-6 - Montese / Jardim América / Vila União / Parreão / Bom futuro;
- m) Microzona ZU-7 - Alto da Balança / Aerolândia e Carlito Pamplona / Monte Castelo /

## **SEÇÃO II DA MACROZONA ADENSÁVEL**

Art. 6º - Na Macrozona Adensável - ZA, ficam definidas as seguintes Microzonas de densidade:

- a) Microzona ZA-1 - Messejana / Parque Iracema;
- b) Microzona ZA-2-1 - Itaperi / Jardim Cearense / José Walter / Passaré / Jangurussu;
- c) Microzona ZA-2-2 - Água Fria / Luciano Cavalcante / Luciano Cavalcante;
- d) Microzona ZA-3 - Cidade dos Funcionários / Cambeba;
- e) Microzona ZA-4-1 - Edson Queiroz / Sabiaguaba;
- f) Microzona ZA-4-2 - Castelão / Dias Macedo / Jardim das Oliveiras e Sapiranga-Coité / Alagadiço Novo.

## **SEÇÃO III**

### **DA MACROZONA DE TRANSIÇÃO**

Art. 7º. Na Macrozona de Transição - ZT - Mondubim / Ancuri / Lagoa Redonda / Paupina / Pedras / Prefeito José Walter / Siqueira / Canindezinho / Parque Santa Rosa, fica estabelecida uma única Microzona de Densidade.

## **SEÇÃO IV DAS ZONAS ESPECIAIS**

Art. 8º - Ficam definidas as seguintes Zonas Especiais de uso e ocupação do solo com suas respectivas sub- divisões:

- I - Área de Urbanização Especial;
- II - Área de Preservação;
- III - Área de Proteção;
- IV - Área de Interesse Ambiental (Dunas);

a) trecho I - Praia do Futuro;

b) trecho II - Sabiaguaba;

V - Área da Orla Marítima;

a) trecho I - Barra do Ceará / Pirambu;

b) trecho II - Poço da Draga;

c) trecho III - Av. Monsenhor Tabosa;

d) trecho IV - Meireles / Mucuripe;

e) trecho V - late Clube;

f) trecho VI - Praia do Futuro;

g) trecho VII - Sabiaguaba;

VI - Área da Faixa de Praia;

a) trecho I - Praia da Barra do Ceará;

b) trecho II - Praia do Pirambu / Cristo Redentor;

c) trecho III - Praia da Av. Leste Oeste;

d) trecho IV - Praia do Poço da Draga;

e) trecho V - Praia da Praia de Iracema;

f) trecho VI - Praia do Meireles / Mucuripe;

g) trecho VII - Praia do late Clube;

h) trecho VIII - Praia da Área Industrial do Porto;

i) trecho IX - Praia da Praia do Futuro;

j) trecho X - Praia do Sabiaguaba;

VII - Área de Interesse Urbanístico;

a) Praia de Iracema:

1) setor 1;

2) setor 2;

3) setor 3;

b) Praia Mansa;

VIII - Áreas Institucionais;

- a) Campus do Pici;
- b) Campus da UNIFOR;
- c) Campus do Itaperi;
- d) Centro Administrativo Gov. Virgílio Távora;
- e) Aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança;

IX - Áreas de Urbanização Prioritária;

- a) Centro;
- b) Aldeota;
- c) Carlito Pamplona;
- d) Antônio Bezerra;
- e) Parangaba;
- f) Montese;
- g) Messejana;
- h) Seis Bocas;

X - Áreas Industriais;

- a) Z I -1 - Porto do Mucuripe;
- b) Z I - 2 - Distrito Industrial;

Art. 9º - Os indicadores urbanos de ocupação e a definição dos usos para as Microzonas ZUs, ZAs e para a Macrozona de Transição, como também para as Zonas Especiais são os constantes desta Lei.

Art. 10º - Os perímetros das Microzonas de Densidade e das Zonas Especiais com suas respectivas sub - divisões são os constantes do Anexo 2, parte integrante desta Lei.

§1º. Os perímetros das Áreas de Preservação são os constantes da Planta 1, parte integrante desta Lei.

§2º. Os perímetros das Áreas de Urbanização Prioritária serão delimitados quando da elaboração dos respectivos projetos urbanísticos.

Art. 11º - A alteração dos perímetros das Zonas Especiais e das Microzonas de Densidade, poderá ocorrer, ou novas áreas especiais e microzonas de densidade poderão ser criadas, por lei, mediante proposta de um dos poderes municipais, em função da:

I - degradação das condições naturais do ambiente;

II - poluição em suas várias manifestações;

III - saturação das densidades de uso;

IV - sobrecarga na infra-estrutura;

V - preservação dos espaços de valor histórico, cultural e ambiental;

VI - incentivo ao desenvolvimento econômico do município;

VII - segurança e conforto dos habitantes;

VIII - transformação urbanística provocada por equipamentos de impacto, equipamentos de uso institucional e alterações no sistema viário estrutural.

**TÍTULO II**  
**DO USO E DA OCUPAÇÃO**  
**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 12º - O parcelamento, o uso e a ocupação de terrenos localizados no Município dependerá de prévia autorização do órgão municipal competente.

Art. 13º - Todas as atividades a serem desenvolvidas no Município devem ocorrer sem riscos de causar poluição sonora e visual, poluição do ar, da água, do solo e do subsolo.

Parágrafo único - Considera-se poluição, para os efeitos desta Lei, a presença, o lançamento e a liberação de toda e qualquer forma de matéria ou energia, capaz de tomar ou vir a tomar, as águas, o ar, o solo e o subsolo:

I - impróprios, nocivos ou ofensivos à saúde;

II - inconvenientes ao bem estar público;

III - danosos à fauna e à flora;

IV - prejudiciais à segurança, ao uso e ao gozo da propriedade e, às atividades normais da comunidade.

Art. 14º - Os terrenos ou glebas a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo, aprovado pelo Município ou regularizado com base no Decreto N° 5185, de 28 de setembro de 1978, publicado no DOM, de 16 de outubro de 1978

Art. 15º - A ocupação de terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos da legislação, é admitida quando atender cumulativamente às seguintes condições:

- a) correspondam às dimensões especificadas no título de propriedade desde que não ultrapasse a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;
- b) façam frente para logradouro público constante de planta do sistema cartográfico municipal, ou aquele reconhecido pelo órgão municipal competente;
- c) 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 instituição sem fins lucrativos.

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

§ 3º . Mesmo atendendo às condições fixadas neste artigo, não será admitida a ocupação, quando se tratarem de:

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

§ 4º . O enquadramento dos terrenos ou glebas neste artigo dependerá da análise, pelo órgão municipal competente, de certidão vintenária e narrativa apresentada pelo interessado, que comprove não ter havido, a partir de 13 de março de 1979, parcelamento, à revelia da legislação pertinente.

§ 5º . Será exigido o parcelamento, na forma da legislação em vigor, de terrenos ou glebas inseridas em mais de uma zona de uso e ocupação, quando o uso proposto for considerado inadequado para uma das zonas.

Art. 16º - No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a estas intervenções.

§ 1º. Na ocupação destas áreas, os indicadores urbanos, recuos, taxa de ocupação e impermeabilidade, índice de aproveitamento e fração do lote incidirão sobre a área remanescente.

§ 2º. Na ocupação destas áreas, o índice de Aproveitamento (I.A.) e a Fração do Lote poderão incidir sobre a área total do lote, desde que seja doada ao Município a área necessária à modificação do sistema viário.

§ 3º. Na implantação de alterações das vias referidas neste artigo, o Município desapropriará a área que exceder o percentual de doação de 20% (vinte por cento), fixado para o arruamento nos casos de parcelamento.

Art. 17º - A ocupação de terrenos ou glebas, situados em duas ou mais Microzonas de Densidade, desde que o uso seja adequado às microzonas nas quais incidir, observará as exigências da legislação em vigor definidas para a microzona de maior percentagem de inserção da gleba.

Art. 18º - A implantação das atividades nas Microzonas de Densidade e Zonas Especiais é regulamentada de forma diferenciada em função da classificação do sistema viário, de acordo com o constante do Anexo 8, Adequação por Classe de Subgrupo ao Sistema Viário, Tabelas 8.1 a 8.29, partes integrantes desta Lei, compreendendo:

I - adequação da atividade à classe da via;

II - definição dos recuos, conforme a via;

III - adoção de normas específicas relacionadas à via.

Parágrafo único- Nas Zonas Especiais considera-se, prioritariamente, a adequação das atividades às especificidades de cada zona.

Art. 19º - Quando um empreendimento se destinar ao funcionamento de várias atividades, sua implantação será admitida se atender cumulativamente às seguintes condições:

a) todas as atividades deverão ser adequadas à zona;

b) todas as atividades deverão ser adequadas à via;

c) os indicadores urbanos, as normas e restrições que incidirão sobre o empreendimento são os relativos a atividade com maiores exigências.

Parágrafo único- O enquadramento do empreendimento no subgrupo de uso, será relativo a atividade que maior impacto causar ao meio urbano.

Art. 20º - Os indicadores urbanos da ocupação nas Microzonas de Densidade e Zonas Especiais são definidos em função do meio ambiente, da infra-estrutura básica e densidades existentes e projetadas, constantes do Anexo 5, Indicadores Urbanos da Ocupação, Tabelas 5.1 a 5.2, partes integrantes desta Lei, compreendendo:

I - taxa de permeabilidade;

II - taxa de ocupação (T.O.) para:

a) uso residencial unifamiliar;

b) uso residencial multifamiliar,

c) outros usos;

III - fração do lote para:

a) uso residencial multifamiliar;

b) uso comércio e serviço múltiplos;

c) uso hotel-residência;

IV - índice de aproveitamento (I.A.);

V - altura máxima das edificações;

VI - dimensões mínimas do lote:

a) testada;

b) profundidade;

c) área.

Art. 21º - Nas microzonas e zonas especiais onde se permita construir acima do índice de Aproveitamento ? I.A. igual a 1,0 (um) aplica-se o disposto na Lei que regulamenta o solo criado.

Art. 22º - Nas Microzonas e Zonas Especiais sem rede de esgotamento sanitário, quando for utilizado o índice de Aproveitamento ? I.A. maior que 1,0 (um), a solução final do esgotamento não poderá ser a de fossa / sumidouro.

Art. 23º - A implantação das atividades em áreas de influência de monumentos, edificações, sítios ou parques tombados pelo patrimônio histórico federal, estadual ou municipal deverá observar as disposições legais pertinentes.

Art. 24º - Ficam estabelecidos para o Município os seguintes grupos de uso:

I - residencial;

II - comercial;



III - serviço;

IV - comércio e serviço múltiplos;

V - industrial;

VI - institucional;

VII - urbo-agrário.

Art. 25º - Os grupos de uso subdividem-se nos seguintes subgrupos:

I - residencial:

a) residencial - R;

b) misto - M;

II - comercial:

a) comércio varejista - CV;

b) comércio atacadista e depósito - CA;

c) inflamável - INF;

III - serviços:

a) serviços bancários e afins - SB;

b) hospedagem - H;

c) prestação de Serviços - PS;

d) serviço de alimentação e lazer - SAL;

e) serviço pessoal - SP;

f) serviços de oficinas e especiais - SOE;

g) serviço de educação - SE;

h) serviços de saúde - SS;

i) serviços de utilidade pública - SUP;

IV - comércio e serviço:

a) comércio e serviço múltiplos - CSM;

V - industrial:

- a) atividade adequada ao meio urbano - IA;
- b) atividade inadequada ao meio urbano (projeto especial) - II;
- c) atividade nociva ou perigosa ao meio urbano - IN;

VI - institucional:

- a) equipamento para atividade administrativa governamental - EAG;
- b) equipamento para atividades de defesa e segurança - EDS;
- c) equipamento para atividades cultural e lazer - ECL;
- d) equipamento para atividade religiosa - EAR;
- e) equipamento para atividade insalubre - EAI;
- f) equipamento para venda de artigos diversificados em caráter permanente -EVP;
- g) equipamento para atividades de transportes - EAT;

VII - urbo-agrário:

- a) extração de minerais - UA.1;
- b) agropecuária - UA.2;
- c) extração vegetal - UA.3;
- d) pesca e aquicultura - UA.4.

Art. 26º - Cada subgrupo é composto por um conjunto de atividades afins.

Art. 27º - Cada atividade é identificada pelo porte e a natureza em várias classes de acordo com o constante do Anexo 6, Tabelas 6.1 a 6.29, Classificação das Atividades por Grupo e Sub-grupo, partes integrantes desta Lei.

§ 1º. A classe é definida em função da área construída, da área do terreno, da capacidade de acomodação de pessoas e no caso das atividades Residência Multifamiliar, Comércio e Serviços Múltiplos e Hotel-Residência, do número de unidades.

§2º. Atividades não relacionadas no Anexo 6, Tabelas 6.1 a 6.29 serão enquadradas pelo Instituto de Planejamento do Município - IPLAM que definirá as suas classes.

Art. 28º - A adequação e implantação das atividades por classe, ocorrerão em função da classificação da via onde se situa o imóvel, observando as restrições do zoneamento e obedecendo ao constante dos Anexos 8 e 9, partes integrantes desta Lei.

§1º. A adequação e implantação das atividades nas vias paisagísticas obedecerão às normas e restrições estipuladas para as vias locais.

§ 2º. Nas vias locais, incluídas no perímetro definido a oeste pela Av. Washington Soares, ao norte, leste e sul pela Av. de Contorno do Conj. Alm. Garcia D'Ávila, será adequada a implantação das atividades do Sub-grupo de uso Prestação de Serviços- PS, classes 3 e 4 observando os parâmetros para via coletora.

§ 3º. Está sujeita às restrições de ocupação, em função da solução viária de transposição dos cruzamentos, a implantação de empreendimentos num raio de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) dos cruzamentos entre vias expressas, entre vias arteriais, entre vias expressas com vias arteriais, bem como destas com a Via Férrea, devendo ser submetida ao Instituto de Planejamento do Município - IPLAM para Análise de Orientação Prévia - AOP.

Art. 29º - Quando um empreendimento se situar em terreno voltado para mais de uma via, a sua implantação deverá observar as seguintes condições:

- a) atender os indicadores urbanos, normas e restrições para todas as atividades do empreendimento relativos a cada via limítrofe ao terreno;
- b) se o empreendimento for inadequado à alguma via da qual o terreno é limítrofe, aplica-se os indicadores urbanos, normal e restrições relativos à via com maiores exigências.
- c) os acessos de entradas e saídas de veículos do empreendimento devem localizar-se na via de menor classificação funcional;

Art. 30º - As atividades classificadas como Projeto Especial (PE) e como Pólo Gerador de Tráfego - PGT, no Anexo 6, Tabela 6.17, antes de serem implantadas no Município, deverão receber parecer técnico da Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano - CNDU, referendado pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD, de acordo com o que dispõem os artigos, desta Lei, relativos a análise dos Projetos Especiais. Parágrafo único - A adequação dos Projetos Especiais, bem como os indicadores urbanos, normal e restrições que incidem sobre os mesmos, ficam sujeitos ao que dispõe o artigo 163 desta Lei.

Art. 31º - As atividades industriais classificadas como adequadas ao meio urbano, conforme o Anexo 6, podem ser implantadas em todo o Município, ressalvadas as restrições contidas nesta Lei.

Art. 32º - As atividades industriais que, por sua natureza poluidora são classificadas como Inadequadas ao Meio Urbano, de acordo com o disposto no Anexo 6, Tabela 6.17, constituem-se em Projetos Especiais, ficando sua implantação restrita aos limites das Áreas Industriais.

Parágrafo único- A Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD, poderá, excepcionalmente, referendar pareceres autorizando a implantação de projetos especiais fora das Áreas Industriais.

Art. 33º - As atividades classificadas como nocivas ou perigosas ao meio urbano, conforme o Anexo 6, não poderão ser implantadas dentro dos limites do Município.

Art. 34º - A implantação de heliporto/heliporto deve ter sua liberação autorizada pelo Segundo Comando Aéreo Regional - COMAR II.

Art. 35º - Nas vias arteriais I e nas vias expressas, o índice de Aproveitamento ? I.A. máximo da microzona de densidade ou zona especial na qual estão inseridas, será acrescido de 0,5 (zero vírgula cinco) e 1,0 (um), respectivamente, para o subgrupo - Comércio e Serviços Múltiplos - CSM, respeitado o disposto na Lei que regulamenta o Solo Criado.

Art. 36º - Os terrenos, desde que já parcelados, lindeiros às vias divisórias de Microzonas de Densidade, poderão ser enquadrados, à opção do interessado e a critério do Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, em quaisquer das Microzonas de Densidade limítrofes.

§ 1º. É vedada a opção de que trata este artigo quando uma das zonas for Zonas Especiais.

§ 2º. Não se aplica o disposto no parágrafo anterior entre a Área da Orla Marítima - trecho VI - Praia do Futuro e a Área de Interesse Ambiental - Dunas - trecho 1 - Praia do Futuro, e entre a Zona de Transição e a Área de Proteção da Sabiaguaba.

Art. 37º - Para esclarecimento dos interessados na aplicação desta Lei, a Administração Municipal, através do Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, emitirá Ficha Técnica da qual constarão informações relativas ao uso e ocupação do solo, indicando:

I - O enquadramento da atividade no grupo, subgrupo e classe correspondente;

II - A incidência e respectivo teor de restrições por microzona ou zona especial;

III - Traçados e respectivas faixas de domínio em vias existentes ou projetadas;

IV - Compatibilização da atividade ao tipo de via.

Parágrafo único- As informações contidas na Ficha Técnica terão validade enquanto permanecer em vigor esta legislação, não conferindo ao interessado, direito adquirido ou prerrogativa em relação à aprovação do projeto do empreendimento respectivo.

## **CAPÍTULO II DOS CONDICIONANTES DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 38º - Nas áreas delimitadas na Planta 3, parte integrante desta Lei, o uso e a ocupação do solo e a altura das edificações deverão observar também as limitações estabelecidas por legislações especiais para as áreas onde incidem:

I - faixas de proteção dos feixes de micro-ondas da EMBRATEL;

II - faixas de proteção dos enlaces radio-elétricos da TELECEARÁ;

III - faixas de altitudes para proteção à utilização do Farol do Mucuripe;

IV - zonas de proteção dos aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança.

Art. 39º - Os órgãos componentes do Sistema TELEBRÁS, EMBRATEL e TELECEARÁ respectivamente, estabelecem as áreas onde incidem as faixas de proteção dos feixes de micro-ondas da EMBRATEL, e as faixas de proteção dos enlaces rádio-elétricos da TELECEARÁ, com as correspondentes limitações de gabarito de altura das edificações.

Parágrafo único- O cumprimento das normas técnicas estabelecidas pelos órgãos do Sistema TELEBRÁS fica assegurado por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 40º - Quando houver necessidade de modificações e ampliações das áreas com as respectivas limitações de gabarito de altura, os órgãos do Sistema TELEBRÁS deverão remeter os dados técnicos ao Instituto de Planejamento do Município - IPLAM que deverá analisar a proposta e elaborar novos decretos a serem assinados pelo Poder Executivo.

Art. 41º - Toda e qualquer edificação ou instalação projetada para essas áreas, cuja altura ultrapasse os limites fixados, deverá ter o laudo de liberação do órgão respectivo do Sistema TELEBRÁS.

Art. 42º - As restrições de ocupação nas faixas de altitudes em relação ao Farol do Mucuripe, estabelecidas pela Diretoria de Hidrografia e Navegação do Ministério da Marinha, são asseguradas pela Lei Federal nº 6421, de 06 de junho de 1977.

Parágrafo único- Toda e qualquer edificação ou instalação projetada para as áreas onde incidem as faixas de altitude deverá receber o respectivo laudo de liberação do órgão competente do Ministério da Marinha, através da Capitania dos Portos do Ceará.

Art. 43º - As zonas de proteção dos aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança, e suas restrições especiais quanto ao uso e ocupação do solo e gabarito de altura, são definidos considerando, além das características ambientais da área e o peculiar interesse do município, os seguintes planos elaborados pelo Departamento de Aviação Civil-D.A.C. e pela Diretoria de Eletrônica e Proteção ao Vôo-DEPV, do Ministério da Aeronáutica: I - Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeroporto Pinto Martins; II - Plano Específico de Zona de Proteção dos Aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança.

Art. 44º - As restrições especiais, de que trata o artigo anterior, aplicam-se a quaisquer imóveis, quer sejam públicos ou privados.

Art. 45º - Os planos específicos relativos aos aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança, classificam as seguintes áreas em sua zona de proteção:

I - "Áreas Especiais Aeroportuárias" (A.E.As), classificadas no Plano de Ruído, impondo restrições quanto ao uso do solo;

II - "Áreas de Proteção, (Área de Cota Nula, Área de Transição, Área de Aproximação, Área Intermediária, Área Horizontal Interna, Área Horizontal Externa), classificadas no Plano de Zona de Proteção, impondo restrições quanto ao gabarito de altura das edificações;

III - "Áreas de Aproximação e Transição, classificadas no Plano de Zona de Proteção impondo restrições quanto ao uso e ocupação do solo.

Art. 46º - As "Áreas Especiais Aeroportuárias" estão classificadas em quatro tipos, considerando os níveis de ruído e segurança: I - A.E.A-1 a A.E.A-4 - Situadas a leste do aeroporto Pinto Martins; II - A.E.As- 3 - Situadas ao norte e a oeste do aeroporto Pinto Martins.

Art. 47º - Os perímetros das "Áreas Especiais Aeroportuárias" e das "Áreas de Aproximação e Transição" são os constantes do Anexo 2 e Planta 3.1, partes integrantes desta Lei.

Art. 48º- Na AEA-4, os usos e atividades permitidos são aqueles definidos para as Áreas de Preservação.

Art. 49º - As atividades adequadas nas AEA-1, AEA-2 e AEA-3 são as relacionadas no Anexo 7, Tabelas 7.11 a 7.13, parte integrante desta Lei.

Art. 50º- Quando ocorrer superposição entre AEA's e outra Zona Especial, deverão ser observadas também as restrições relativas à Zona Especial.

Art. 51º - Os indicadores urbanos para os usos permitidos nas AEAs, e nas Áreas de Aproximação e Transição são os das microzonas onde as mesmas estão inseridas, exclusive a altura máxima das edificações, e estão contidos no Anexo 5, Tabelas 5.1 e 5.2 - Indicadores Urbanos da Ocupação nas Microzonas e Zonas Especiais, parte integrante desta lei.

Art. 52º - A adequação das atividades ao sistema viário está contida no Anexo 8, Tabelas 8.1 e 8.27 - Adequação das atividades por classe ao sistema viário, parte integrante desta Lei.

Art. 53º - Nas AEA's não serão permitidas "Implantações de Natureza Perigosa", embora não ultrapassem os gabaritos fixados. § 1º. Para efeito desta lei, denomina-se "Implantações de Natureza Perigosa" toda aquela que produza ou armazene material explosivo ou inflamável, ou cause perigos reflexos, irradiações, fumo ou emanações, a exemplo de usinas siderúrgicas e similares, refinarias de combustíveis, indústrias químicas, depósitos ou fábricas de gases, combustíveis ou explosivos, áreas cobertas com material refletivo, matadouros, vazadouros de lixo, culturas agrícolas que atraiam pássaros, assim como outras que possam proporcionar

riscos semelhantes à navegação aérea. § 2º. "Implantação de Natureza Perigosa" assim considerada pelo Município poderá ser aprovada mediante apresentação de laudo de liberação do Segundo Comando Aéreo Regional - COMAR II, do Ministério da Aeronáutica respeitadas as determinações desta Lei.

Art. 54º- O gabarito de altura permitido para as edificações e instalações de torres, redes de alta tensão, cabos elétricos, mastros, postes e outros objetos cuja configuração seja pouco visível à distância, nas AEAs, nas Áreas de Aproximação e Transição, e nas demais Áreas do Plano de Zona de Proteção, está definido na Planta 3, parte integrante desta Lei e fundamentada na planta aprovada pela Portaria 90-GM4 de 28/11/74 do Ministério da Aeronáutica, cujas cópias se encontram arquivadas no IPLAM e SPLAN. § 1º. Para efeito deste artigo, o conceito de gabarito de altura permitido inclui, além da altura da própria edificação, a altura de todo e qualquer elemento situado sobre sua cobertura, tais como: antenas, mastros, pára-raios. § 2º. O cálculo de altura nas Áreas do Plano de Zona de Proteção (Áreas de Aproximação, Áreas de Transição e Áreas Secundárias de Transição) é realizado considerando:

Cota Nula = Cota 25 acima do nível do mar = Pista de pouso\_ Altura máxima obtida na PLANTA 3. Distância da edificação ao limite da Área de Cota Nula. A = Limite da Área de Cota Nula. A.B = Distância entre a Área de Cota Nula e a linha de altura máxima (obtidas da PLANTA 3). A.C = Distância entre a edificação e a Área de Cota Nula. b = Altura permitida.

Art. 55º - A autorização para aproveitamento de propriedade situada dentro da zona de proteção deverá ser requerida ao segundo Comando Aéreo Regional - COMAR II, quando a edificação ou instalação pretendida, venha ultrapassar o gabarito estabelecido pelo Plano de Zona de Proteção.

Art. 56º - Qualquer proposta de aproveitamento de propriedades, situadas na zona de proteção, que suscite dúvidas com relação a qualquer aspecto desta Lei, como também os casos omissos, deverão ser objeto de consulta ao Segundo Comando Aéreo Regional - COMAR II sendo autorizada somente com o respectivo laudo de liberação.

### **CAPÍTULO III DAS NORMAS DE OCUPAÇÃO**

Art. 57º - O uso e a ocupação nas Microzonas de Densidade e Zonas Especiais obedece o disposto neste capítulo, ressalvadas as normas específicas das zonas especiais.

Art. 58º - Será permitida a construção de subsolos, respeitados a taxa de ocupação do subsolo, a taxa de permeabilidade, os recuos de frente e fundos e a altura de 1,00m (um metro) para o piso pronto do pavimento térreo, medido do nível médio do passeio, por onde existe acesso; Parágrafo único- A construção de subsolos nos lotes de esquina deverá respeitar a taxa de

ocupação do subsolo, a taxa de permeabilidade, os recuos de frente e a altura de 1,00m (um metro) para o piso pronto do pavimento térreo, medido do nível médio do passeio, por onde existe acesso;

Art. 59º - Admite-se a exclusão do cálculo do índice de aproveitamento, da área do sub-solo e das áreas dos pavimentos destinados a estacionamento de veículos, respeitados a altura máxima da edificação e os demais indicadores urbanos exigidos e desde que não se trate de edifício garagem.

Art. 60º - A ocupação dos terrenos deverá respeitar as seguintes normas:

I - nas edificações com mais de quatro pavimentos as medidas de todos os recuos deverão ser acrescidas de 20cm (vinte centímetros) por pavimento que excederem ao quarto, medidos a partir do térreo;

II - nas edificações com mais de dez pavimentos as medidas de todos os recuos, a partir do térreo, deverão observar a relação de 14% (quatorze por cento) da altura máxima da edificação;

III - em todos os pavimentos a distância mínima entre blocos deverá ser igual ou superior a duas vezes o recuo lateral exigido considerando os acréscimos decorrentes da verticalização, para a classe do subgrupo de uso.

Parágrafo único - Na aplicação dos parâmetros estabelecidos nos incisos I e II deste artigo deverão ser respeitadas as alturas máximas de 13,00m (treze metros) para o piso do quarto pavimento e de 30,00m (trinta metros) para o piso do décimo pavimento.

Art. 61º - Admitem-se recuos com dimensões variadas, desde que sejam respeitadas concomitantemente as seguintes condições:

a) a média ponderada destes recuos, não seja inferior ao recuo mínimo obtido pela aplicação no disposto no artigo anterior,

b) a menor distância da edificação para a divisa do lote, não seja inferior ao recuo mínimo correspondente à frente, lateral ou fundos para a atividade na via, sem os acréscimos decorrentes da verticalização,

Parágrafo único- A média ponderada será calculada obedecendo a seguinte fórmula:  $\frac{\sum_{i=1}^n E_i \cdot R_i}{\sum_{i=1}^n E_i}$ , sendo  $E_i$  - dimensão do segmento da fachada;  $R_i$  - recuo médio correspondente ao segmento da fachada;  $n$  - número de segmentos da fachada;  $R_m$  - recuo mínimo com os acréscimos decorrentes da verticalização.

Art. 62º - Será permitido balanço de 1,00m (um metro), observada a altura mínima de 3,00m (três metros) do nível do piso do pavimento por onde existe acesso quando o recuo de frente for maior que 3,00m (três metros). Parágrafo único- No caso do recuo ser igual ou superior a 7,00m (sete metros), o balanço poderá ser de 2,00m (dois metros).



Art. 63º - Nos lotes de esquina os recuos de frente são os correspondentes aos das vias para o uso pretendido.

Art. 64º - Será permitida a projeção em até 90cm (noventa centímetros) de elementos componentes das fachadas, compreendendo: brises, pérgolas, jardineiras e similares, quando os recuos obrigatórios, laterais e de fundos forem superiores a 5,00m (cinco metros).

Art. 65º - Os recuos laterais obrigatórios poderão sofrer uma redução de até 50% (cinquenta por cento), numa extensão máxima de 1/3 (um terço) da profundidade do lote, desde que ocupados por escadas, elevadores, rampas, lixeiras e circulações comunitárias. Parágrafo único- Em se tratando de lotes com profundidade superior a 50,00m (cinquenta metros), os recuos laterais poderão sofrer a mesma redução de que trata este artigo, desde que não ultrapasse a extensão máxima de 18,00m (dezoito metros).

Art. 66º - Nas edificações com recuo lateral inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) fica proibida a construção de portas, janelas, terraços, varandas e cobertas que despejem águas nos terrenos lindeiro. Parágrafo único- Em qualquer pavimento acima do térreo, quando a edificação encostar na lateral e houver terraços ou pavimento de transição, será obrigatória a vedação para o vizinho localizada a no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa.

Art. 67º - No Grupo de Uso Residencial, Sub-grupo Misto, as edificações poderão ter um pavimento de transição, desde que sua área fechada não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) do pavimento imediatamente inferior.

Art. 68º - Será obrigatório o uso de elevadores nas edificações em desenvolvimento vertical que possuam lajes de piso acima da cota de 13,00 m (treze metros), contados a partir do nível médio do passeio por onde existe acesso.

Art. 69º - A fração do lote aplica-se somente para os usos residenciais multifamiliar, misto, comércio e serviço múltiplos e hotel-residência.

Art. 70º - A fração do lote para as diversas Microzonas e Zonas Especiais são as estabelecidas no Anexo 5, Tabelas 5.1 e 5.2 Indicadores Urbanos da Ocupação por Microzona e Zonas Especiais.

Art. 71º - O número máximo de unidades no lote será definido pela fração do lote correspondente a cada unidade construída. § 1º. O número máximo de unidades a ser construído no lote é resultante da divisão da área do terreno (At) pela fração do lote (FI) definida para a microzona onde se encontra o lote, multiplicada pelo índice de aproveitamento (I.A.) da respectiva microzona ou zona especial. Número de unidades (Nu) =  $At \times I.A.$ , onde: FI =  $\frac{At}{Área do Terreno}$  IA = Índice de Aproveitamento FI = Fração do lote

§ 2º. Quando o número de unidades encontrado for fracionado, será adotado o arredondamento para menor na fração inferior a 0,5 (zero virgula cinco) e para maior na fração igual ou superior a 0,5 (zero vírgula cinco).

Art. 72º - Para o Subgrupo de Uso Misto, classes M-3, M-8 e M-11, residência multifamiliar com atividades de comércio e serviços, dispostas numa mesma edificação ou em edificações distintas em um mesmo lote, o número máximo de unidades é calculado por atividade, usando a fração do lote da atividade, conforme a seguinte fórmula: Número de unidades (Nu) = nº de unidades residenciais(Ur) + nº de unidades não residenciais(Unr) Número de unidades residenciais (Ur) = \_\_\_\_\_ Apr \_\_\_\_\_

FI para o uso residencial

Número de unidades não residenciais (Unr) = \_\_\_\_\_ Ap ? Apr \_\_\_\_\_

FI para o uso não residencial

Ap = Apr + Aprn , sendo: Ap = Área parcial da edificação Apr = Área parcial para residências Aprn = Área parcial não residencial FI = Fração do lote Parágrafo único - Para as demais classes do Subgrupo de Uso Misto o total da área destinada à atividade não residencial permitida por esta Lei será, no máximo, equivalente à diferença entre a área parcial de construção calculada com base no Índice de Aproveitamento da zona e a área de construção destinada às unidades habitacionais conforme a seguinte fórmula: APnr = AP - APr , onde: APnr = Área Parcial não residencial AP = Área Parcial APr = Área Parcial com uso residencial

## **SEÇÃO I**

### **DA TRANSFORMAÇÃO DAS CLASSES DE ATIVIDADES E GRUPOS E USO**

Art. 73º - Entende-se por transformação das classes de atividades, a mudança da natureza ou do porte da atividade, e por transformação do grupo de uso, e utilização da edificação com atividade enquadrada em outro grupo de uso, de acordo com o Anexo 6, tabelas 6.1 a 6.29, parte integrante desta Lei.

Art. 74º - Serão admitidas as transformações desde que a implantação da classe da atividade seja adequada ao zoneamento e à via.

Art. 75º - Admite-se, nas reformas, nos casos de transformação, a manutenção das características relativas e recuos e taxas de ocupação. Parágrafo único - Em qualquer caso e em acréscimos deverão ser observados o índice de aproveitamento, a fração do lote, e a altura máxima da edificação, para o uso, na microzona ou zona especial.

Art. 76º - Quando para a classe da atividade a ser implantada, for admitido recuo de frente como estacionamento, devem ser observados os PROJETOS 5, 6, e 7 (cinco, seis, e sete) constantes

do Anexo 8.1.2, parte integrante desta Lei.

Art. 77º - As exigências relativas à vagas de estacionamento para a atividade a ser implantada são as constantes do Anexo 6, Tabelas 6.1 a 6.29, parte integrante desta Lei.

Art. 78º - São mantidas as demais normas de ocupação estabelecidas nesta Lei bem como as exigências contidas no Código de Obras e Posturas.

## **CAPÍTULO IV DAS ZONAS ESPECIAIS**

Art. 79º - O uso e a ocupação do solo nas Zonas Especiais obedecerão as disposições e as regulamentações previstas nesta Lei, sem prejuízo das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

### **SEÇÃO I DA ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECIAL**

Art. 80º - Ficam definidas como Áreas de Urbanização Especial as áreas resultantes de aterramento e de assoreamento do mar, os pontões, os molhes existentes e em conformação. (Com redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 7743, de 18 de julho de 1995.)

Art. 81º - A ocupação de qualquer área a que se refere o artigo anterior dar-se-á somente através de projetos urbanísticos, de iniciativa do Poder Público e mediante a prévia aprovação do Município. (Com redação dada pelo Art. 2º da Lei nº 7743, de 18 de julho de 1995.)

### **SEÇÃO II DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO**

Art. 82º - Compõem as Áreas de Preservação, aquelas de que tratam os artigos 2º e 3º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que dispõe sobre o Código Florestal. (Com redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

Art. 83º - Nas Áreas de Preservação apenas serão adequados os seguintes usos e atividades:

- a) atividades de pesca e aquicultura;
- b) silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas;

- c) floricultura;
- d) cultura de sementes e mudas;
- e) horticultura, cultura de condimentos aromáticos medicinais;
- f) fruticultura;
- g) apicultura.
- h) camping;
- i) parque de vizinhança;
- j) parque de bairro;
- k) parque urbano;
- l) parque metropolitano;
- m) horto Florestal;
- n) aquário. (Com redação dada pelo Art. 3º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

§1º. A execução de quaisquer obras, planos, atividades ou projetos de atividades públicas, ou de interesse social será consoante o art. 3º, § 1º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que dispõe sobre o Código Florestal. (Com redação dada pelo §1º do Art. 3º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

§2º. Nas Áreas de Preservação já ocupadas com usos e atividades inadequados ficam proibidas quaisquer mudanças de uso e acréscimo na área construída e impermeabilizada. (Com redação dada pelo §2º do Art. 3º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

Art. 84º - Fica proibida a construção de muros nos limites dos terrenos, podendo a delimitação do lote ou gleba ser feita com cercas vivas, gradis ou cercas de arame. (Com redação dada pelo Art. 4º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

Parágrafo único- A vegetação das cercas vivas deverá ser mantida em bom estado e convenientemente aparada no alinhamento. (Com redação dada pelo Parágrafo único do Art. 4º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

Art. 85º - A aprovação ou licenciamento de qualquer parcelamento do solo, execução de obras, serviços ou atividades em terrenos que incluam áreas de preservação, ficará condicionada aos pareceres favoráveis, emitidos pelo Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, pela Superintendência do Desenvolvimento Urbano do Estado do Ceará - SEDURB, pela Superintendência Estadual do Meio Ambiente SEMACE e pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA. (Com redação dada pelo Art. 5º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

Art. 86º - Os trechos dos recursos hídricos canalizados a céu aberto, com ou sem arruamento limítrofe ao canal, têm a Área de Preservação com dimensões iguais aos trechos em que correm ao natural (Com redação dada pelo Art. 6º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

Art. 87º - Os trechos dos recursos hídricos canalizados em galeria, e que não apresentam área de preservação, terão uma " faixa de proteção de galeria" com dimensão mínima de 2,0m (dois metros) para cada lado dos limites da galeria. (Com redação dada pelo Art. 7º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

Parágrafo único- Para as edificações já implantadas na " faixa de proteção da galeria" são permitidas apenas obras de manutenção relativas à conservação, segurança e higiene. (Com redação dada pelo Parágrafo único do Art. 7º da Lei nº 7893, de 02 de maio de 1996.)

### **SEÇÃO III DA ÁREA DE PROTEÇÃO**

Art. 88º - A Área de Proteção compreende as áreas contíguas às Áreas de Preservação, constituindo-se em uma área de transição.

Art. 89º - As atividades adequadas são as relacionadas no Anexo 7, Tabela 7.1 Adequação dos Sub-grupos por Classe às Zonas Especiais - Área de Proteção, partes integrantes desta Lei.

Art. 90º - Os indicadores urbanos são os contidos na Anexo 5, Tabela 5.2 - Indicadores Urbanos da Ocupação nas Zonas Especiais, parte integrante desta Lei.

Art. 91º - A adequação das atividades ao sistema viário está contida nos Anexos 8 e 9, Tabelas 8.1 a 8.27 e 9.1 a 9.6 - Adequação das Atividades por Classe ao Sistema Viário, partes integrantes desta Lei. Parágrafo único - Os recuos para os usos residencial e misto nas classes adequadas, bem como a norma 17 (dezessete) contida no Anexo 8.1 não se aplicam à Área de Proteção.

Art. 92º - Para os usos residencial e misto nas classes adequadas, contidos no Anexo 7, Tabela 7.1 ficam estabelecidos os seguintes recuos: frente ? 5,00m (cinco metros), lateral - 3,00m (três metros), fundos ? 3,00m (três metros).

Art. 93º - Para a atividade residencial, classes R-1 e R-3, no pavimento térreo é permitido encostar nas divisas laterais.

§ 1º. No pavimento acima do térreo, é permitido encostar nas divisas laterais, numa extensão correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da profundidade do lote, apenas para a atividade Residência Unifamiliar (Rt), respeitados os recuos de frente e fundos.

§ 2º. O nível de laje de teto do pavimento a encostar nas laterais não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível médio do passeio por onde existe acesso.

§ 3º. Quando a laje de teto do pavimento encostado for inclinada e servir de suporte à cobertura, a altura a que se refere o parágrafo anterior será o ponto mais baixo desta laje.

#### **SEÇÃO IV DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL (DUNAS)**

Art. 94º - A Área de Interesse Ambiental (Dunas) compreende a faixa arenosa do litoral leste, composta por três tipos de formações: as dunas atuais móveis, as dunas atuais estabilizadas por vegetação pioneira e por mais antigas edafizadas. Caracteriza-se por elevada permeabilidade, baixa fertilidade natural, vegetação singular e localizada, e que, por suas condições físicas, químicas e morfológicas, requer fortes limitações quanto ao uso e ocupação.

Art. 95º - A Área de Interesse Ambiental está dividida em dois trechos:

a) trecho I - Praia do Futuro

b) trecho II - Sabiaguaba

Art. 96º - As atividades adequadas são as relacionadas no Anexo 7, Tabelas 7.2 e 7.3 - Adequação dos Subgrupos por Classe às Zonas Especiais - Área de Interesse Ambiental, partes integrantes desta Lei.

Art. 97º - Os indicadores urbanos, são os contidos no Anexo 5, Tabela 5.2 - Indicadores Urbanos da Ocupação nas Zonas Especiais, partes integrantes desta Lei.

Art. 98º - A adequação das atividades ao sistema viário está contida nos Anexos 8 e 9, Tabelas 8.1 a 8.27 e 9.1 a 9.6 - Adequação das Atividades por Classe ao Sistema Viário, partes integrantes desta Lei. Parágrafo único- Os recuos para os usos residencial unifamiliar e misto, classe M-1, bem como a observação 17 (dezesete) contida no Anexo 8.1 não se aplicam à Área de Interesse Ambiental.

Art. 99º - Para os usos residencial, classe R-1, e misto, classe M-1, contidos no Anexo 7, Tabelas 7.2 e 7.3, ficam estabelecidos os seguintes recuos: frente - 5,00m (cinco metros), lateral - 3,00m (três metros), fundos - 3,0m (três metros).

Art. 100º - Para a atividade residencial classes R-1 e R-3 no pavimento térreo é permitido encostar nas divisas laterais.

§ 1º. No pavimento acima do térreo, é permitido encostar nas divisas laterais, numa extensão

correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da profundidade do lote, apenas para o uso residencial, classe R-1, respeitados os recuos de frente e fundos.

§ 2º. O nível de laje de teto do pavimento a encostar nas laterais não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível médio do passeio por onde existe acesso.

§ 3º. Quando a laje de teto do pavimento encostado for inclinada e servir de suporte à coberta, a altura a que se refere o parágrafo anterior será o ponto mais baixo desta laje.

## **SEÇÃO V DA ÁREA DA ORLA MARÍTIMA**

Art.101º - A Área da Orla Marítima é a área contígua à Área da Faixa de Praia, que por suas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas, e sua função na estrutura urbana, exige regulamentação específica.

Art.102º - A Área da Orla Marítima está dividida em sete trechos.

- a) trecho I - Barra do Ceará
- b) trecho II - Poço da Draga
- c) trecho III - Monsenhor Tabosa
- d) trecho IV - Meireles / Mucuripe
- e) trecho V - late Clube
- f) trecho VI - Praia do Futuro
- g) trecho VII ? Sabiaguaba

Art. 103º - As atividades adequadas em cada trecho são as relacionadas no Anexo 7, Tabelas 7.4 a 7.8 - Adequação dos Sub-grupos por Classes às Zonas Especiais - Área da Orla Marítima, partes integrantes desta Lei.

Art. 104º - Os indicadores urbanos são os contidos no Anexo 5, Tabela 5.2 - Indicadores Urbanos da Ocupação nas Zonas Especiais, partes integrantes desta Lei. Parágrafo único- No Trecho IV - Meireles / Mucuripe e Trecho VI - Praia do Futuro, o Índice de Aproveitamento ? I.A. máximo será acrescido de 1,0 (um), para o subgrupo de uso - Hospedagem - H, respeitado o disposto na Lei que regulamenta o Solo Criado.

Art. 105º - A adequação das atividades ao sistema viário está contida nos Anexos 8 e 9, Tabelas 8.1 a 8.27 e 9.1 a 9.6 - Adequação das Atividades por Classe ao Sistema Viário, partes

integrantes desta Lei. Parágrafo único - A observação 17 (dezessete) contida no Anexo 8.1 não se aplica a Área da Orla Marítima, trecho VI - Praia do Futuro e trecho VII - Sabiaguaba.

Art. 106º - Na Área da Orla Marítima, nos trechos VI - Praia do Futuro e VII - Sabiaguaba, para a atividade residencial classes R-1 e R-3, no pavimento térreo é permitido encostar nas laterais.

§ 1º. No pavimento acima do térreo, é permitido encostar nas divisas laterais, numa extensão de 7,00m (sete metros), apenas para a atividade Residência Unifamiliar (R1), respeitados os recuos de frente e fundos.

§ 2º. O nível de laje de teto do pavimento a encostar nas laterais não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível médio do passeio por onde existe acesso.

§ 3º. Quando a laje de teto do pavimento encostado for inclinada e servir de suporte à cobertura, a altura a que se refere o parágrafo anterior será o ponto mais baixo desta laje.

Art.107º - Na Área da Orla Marítima, trecho II - Poço da Draga são adequadas apenas as atividades contidas no Anexo 6, Tabelas 6.17, 6.21 e 6.27, classificadas como Projetos Especiais abaixo listadas por subgrupo:

I - Atividades que compõem o Grupo Institucional, Sub-grupo Equipamentos para Atividades Cultural e de Lazer - ECL, classe 4:

- a) parque metropolitano - 92.53.31
- b) parque urbano - 92.53.32
- c) parque de bairro / vizinhança - 92.53.33
- d) aquário - 90.50.03
- e) camping - 92.62.22

II - Atividades que compõem o Grupo Urbo-agrário, Sub-grupo Pesca a Aqüicultura UA -4.

III - Atividades que compõem o Grupo Industrial, Sub-grupo Indústrias Inadequadas - II nas seguintes atividades e respectivos códigos:

- a) construção e reparação de embarcações e de estrutura flutuantes - 35.10.00;
- b) construção de embarcações para esporte e lazer - 35.12.20.

Parágrafo único - Nas instalações que abrigam as atividades constantes do inciso III não serão admitidas ampliações.

Art.108º - Na Área da Orla Marítima, trecho V - late Clube são adequadas apenas as atividades e respectivos códigos, abaixo listados por Sub-grupo:



I - Comercio Varejista - CV :

a) peixaria - 25.29.92;

b) mercearia ou mercadinho - 52.13.21;

II - Comércio Atacadista - CA:

a) comércio atacadista de pescado, crustáceos e moluscos - 51.35.71;

b) armazéns (gerais, frigoríficos) - 63.12.61;

III- Serviço de Alimentação e Lazer - SAL

a) restaurante, pizzaria, churrascaria - 55.21.21;

b) botequim / bar - 55.29.85;

c) lanchonete - 55.22.01

d) cantina - 55.23.90;

IV - Equipamento p/ Atividades Cultural e de Lazer enquadrado no código 92.61.41 - Clube desportivo;

V - Indústria Adequada ao Meio Urbano - IA enquadrada no código 36.99.49 - Fabricação de gelo.

## **SEÇÃO VI DA ÁREA DE FAIXA DE PRAIA**

Art. 109º - A Área da Faixa de Praia, parte da orla marítima do Município de Fortaleza, constitui-se da área coberta e descoberta periodicamente pelas águas marítimas, acrescidas da faixa de material detrítico, tais como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural ou outro ecossistema, ou até o primeiro logradouro público e de acordo com o disposto nesta Lei. (Com redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 7812, de 30 de outubro de 1995.)

Parágrafo único - Todos os trechos da Área da Faixa de Praia são áreas "non aedificandi" e destinam-se ao lazer e à prática de atividades esportivas. (Com redação dada pelo Parágrafo único do Art. 1º da Lei nº 7812, de 30 de outubro de 1995.)

Art. 110º - A Área da Faixa de Praia da orla marítima do Município de Fortaleza fica dividida em dez trechos:

- a) trecho I - Praia da Barra do Ceará;
- b) trecho II - Praia do Pirambu / Cristo Redentor,
- c) trecho III - Praia da Av. Leste Oeste;
- d) trecho IV - Praia do Poço da Draga;
- e) trecho V - Praia de Iracema;
- f) trecho VI - Praia do Meireles / Mucuripe;
- g) trecho VII - Praia do late Clube;
- h) trecho VIII - Praia da Área Industrial do Porto;
- i) trecho IX - Praia do Futuro;
- j) trecho X - Praia da Sabiaguaba. (Com redação dada pelo Art. 2º da Lei nº 7812, de 30 de outubro de 1995, devidamente renumerado pelo Art. 2º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998.)

Parágrafo único - Os perímetros dos trechos a que se refere este artigo são os descritos no Anexo 2, parte integrante da Lei nº 7987, de 20 de dezembro de 1996. (Com redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998.)

Art. 111º - A ocupação da Área da Faixa de Praia dar-se-á somente através de projetos urbanísticos, diferenciados por trechos, em função das suas condições físicas e ambientais e dos interesses do Poder Público e da coletividade. (Com redação dada pelo Art. 3º da Lei nº 7812, de 30 de outubro de 1995 )

Parágrafo único - A elaboração e a implantação de projetos urbanísticos na Área da Faixa de Praia serão da iniciativa do Poder Público e mediante a prévia aprovação do Município. (Com redação dada pelo Parágrafo único do Art. 3º da Lei nº 7812, de 30 de outubro de 1995 )

Art. 112º - Caberá ao Chefe do Poder Executivo, com base em estudos e projetos urbanísticos realizados pelo Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, regulamentar o disposto na Seção VI do Capítulo IV da Lei nº 7987, de 20 de dezembro de 1996, estabelecendo os programas, as diretrizes e os parâmetros para os projetos urbanísticos dos trechos da Área da Faixa de Praia descritos no art. 110 e definir a competência dos órgãos incumbidos do controle e fiscalização do ordenamento do uso e da ocupação da Zona Especial de que trata a Lei nº 7987, de 20 de dezembro de 1996. (Com redação dada pelo Art. 3º da Lei nº 8181, de 01 de junho de 1998 ).

§ 1º. As diretrizes e parâmetros a que se refere este artigo deverão abranger:

- a) - usos e atividades permitidas;
- b) - taxas de impermeabilização;

c) - circulação;

d) - guarda e estacionamento de veículos;

e) - construção e manutenção dos equipamentos, com o controle de seu material e volumetria;

f) - instrumentos de controle do sistema hidro-sanitário inclusive dos lançamentos finais dos efluentes. (Com redação dada pelo §1º do Art. 4º da Lei nº 7812, de 30 de outubro de 1995 )

§ 2º. Para as edificações e equipamentos existentes até 07 de novembro de 1996 serão permitidos apenas os serviços de manutenção relativos à segurança e higiene dos equipamentos, mediante prévia orientação do Instituto de Planejamento do Município -IPLAM e concessão de Alvará de Reparos Gerais pelas Secretarias Executivas Regionais integrantes da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Fortaleza, ficando proibido o acréscimo de área construída ou coberta com a utilização de material de qualquer natureza. (Com redação dada pelo Art. 4º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

§ 3º. Ficará a critério do Poder Público Municipal, na forma prevista nos arts 737. inciso VII e 759 a 762, da Lei nº 5530, de 17 de dezembro de 1981, determinar e promover ao desfazimento ou demolição de parte ou do todo das edificações e equipamentos existentes que estejam em desacordo com os constantes de projeto de urbanização já executado, na forma e na data da sua implantação, ou com o projeto urbanístico a ser estabelecido para o respectivo trecho da Área da Faixa de Praia. (Com redação dada pelo §3º do Art. 4º da Lei nº 7812, de 30 de outubro de 1995 )

## SEÇÃO VII DA ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO

Art. 113º - A Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema fica dividida em 03 (três) setores de uso e ocupação do solo, Planta 4 , sendo: I - Setor 1, como área destinada à revitalização urbana com incentivo à implantação dos usos Habitacional, Cultural, de Lazer e de Hotelaria; II - Setor 2, como área destinada à preservação urbana, envolvendo a manutenção do ambiente, no tocante ao parcelamento do solo, à volumetria e às características das edificações e às relações entre o espaço edificado e o espaço não edificado; III - Setor 3, como área destinada à renovação urbana com incentivo aos usos Habitacional e de Hotelaria. (Com redação dada pelo Art. 2º da Lei nº 7814, de 30 de outubro de 1995 ) Parágrafo único - O Setor 1 fica dividido em dois sub-setores, identificados como Sub-setor 1.1 e Sub-setor 1.2. (Com redação dada pelo §1º do Art. 2º da Lei nº 7814, de 30 de outubro de 1995 ).

### **SUBSEÇÃO I NORMAS GERAIS**

Art. 114º - Qualquer parcelamento do solo deverá ser submetido à análise do Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, a fim de receber diretrizes para o seu projeto, obedecendo

o disposto na Lei n° 5122-A, de 13 de março de 1979, e suas posteriores alterações.

Art. 115º - As atividades adequadas a cede Setor, estão definidas no Anexo 7, Tabelas 7.14 a 7.17 - Adequação dos Subgrupos por Classe às Zonas Especiais - Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema, parte integrante desta Lei.

Art. 116º - As condições de ocupação de cada Setor devem observar a taxa de permeabilidade, a taxa de ocupação, a fração do lote, o índice de aproveitamento, e a altura máxima da edificação, contidos no Anexo 5, Tabela 52 - Indicadores Urbanos da Ocupação nas Zonas Especiais, parte integrante desta Lei.

Art. 117º - É fixado para a Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema o índice de Aproveitamento - IA igual a 1,0(um), que permite ao proprietário construir o equivalente à metragem quadrada do terreno, sem qualquer pagamento relativo à criação do solo, de acordo com o disposto no art. 8º da Lei n° 7061 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU-FOR, de 16 de Janeiro de 1992.

Art. 118º - O Índice de Aproveitamento - IA 1,0 (um) poderá ser ultrapassado para a criação de solo, nos setores 1 e 3, respeitados os limites e parâmetros fixados no Anexo 5, Tabelas 5.2, parte integrante desta Lei e o disposto no art. 125, desta Lei.

Parágrafo único- Para utilização do índice de Aproveitamento acima do índice 1,0 (um), por opção do interessado, a Administração poderá autorizar a criação de solo, mediante outorga onerosa e nos termos da legislação pertinente.

Art. 119º - Os recuos exigidos para os subgrupos de uso e respectivas classes, conforme sua adequação a cada Setor, são os constantes da tabela abaixo:

Art. 120º - Dos recuos exigidos para os lotes lindeiros às Avenidas Historiador Raimundo Girão, Almirante Barroso e Pessoa Anta, será deduzida e incorporada ao passeio faixa de terreno suficiente para perfazer uma largura mínima de 3,00m (três metros).

§ 1º. No caso dos lotes lindeiros à Av. Beira Mar, a dedução de que trata este artigo deve ser suficiente para perfazer uma largura mínima de 4,00m (quatro metros).

§ 2º. As áreas deduzidas em cumprimento ao disposto neste artigo passarão a integral faixas de domínio público de uso comum do povo.

§ 3º. As deduções decorrentes deste artigo não serão reduzidas da área do terreno para efeito do cálculo do índice de Aproveitamento.

Art. 121º - Nos lotes com testada de até 8,00m (oito metros), é permitido encostar a edificação nas duas laterais, respeitados os recuos de frente e fundos, o índice de aproveitamento, a taxa de ocupação a taxa de permeabilidade e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos

compartimentos.

§ 1º. O nível de laje do teto do último pavimento encostado nas laterais não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso.

§ 2º. Quando a laje de teto do pavimento encostado for inclinada a servir de suporte à cobertura a altura a que se refere o parágrafo anterior será o ponto mais baixo desta laje.

Art. 122º - Nos lotes com testada entre 8,01 (oito metros e um centímetro), a 12,00m (doze metros), é permitido encostar o pavimento térreo da edificação nas duas laterais, respeitados os recuos de frente e fundos, o índice de aproveitamento, a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos.

Parágrafo único- A permissão concedida neste artigo não se aplica para a atividade residencial classes R-2, R-5, R-6, R-9, R-10 a R-11.

Art. 123º - Nos lotes com testada entre 8,01m (oito metros e um centímetro), e 12,00m (doze metros), acima do pavimento térreo, é permitido encostar a edificação em apenas uma das divisas laterais para os subgrupos de uso - Residencial classe R-1 e Hospedagem.

§ 1º. O nível da laje de teto do último pavimento encostado na lateral não poderá ultrapassar cota de 7,00m (sete metros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso.

§ 2º. Quando a laje de teto do pavimento encostado for inclinada a servir de suporte à cobertura a altura a que se refere o parágrafo anterior será o ponto mais baixo desta laje.

Art. 124º - Nos lotes com testadas acima dos 12,00m (doze metros), no pavimento térreo permitido encostar a edificação nas laterais, para os subgrupos de uso Residencial - classe R-1 e M-1 e subgrupo de uso Hospedagem - H, respeitados os recuos de frente e fundos, o índice de aproveitamento, a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos.

§ 1º. No pavimento acima do térreo, é permitido encostar nas divisas laterais, numa extensão de 7,00m (sete metros), apenas para a atividade residencial, classe R-1, respeitados os recuos de frente e fundos.

§ 2º. O nível de laje de teto do pavimento a encostado nas laterais não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso.

§ 3º. Quando a laje de teto do pavimento encostado for inclinada e servir de suporte à cobertura, a altura a que se refere o parágrafo anterior será o ponto mais baixo desta laje.

## **SUBSEÇÃO II**

### **DAS NORMAS DE OCUPAÇÃO E INCENTIVOS PARA OS SETORES 1 E 3**

Art. 125º - A ocupação da área ao norte da Rua Tabajaras, localizada no Setor 1, não poderá

ultrapassar o índice de Aproveitamento - I.A. igual a 1.0 (um) e deverá respeitar a altura máxima de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros).

Art. 126º - A ocupação dos Setores de que trata esta Subseção poderá utilizar-se dos seguintes incentivos em complementação daqueles previstos no Capítulo IV, Seção VII, Subseção I, desta Lei:

I - em terreno de esquina, a dispensa dos recuos de fundo e lateral no pavimento térreo, para os empreendimentos enquadrados no subgrupo de uso Hospedagem;

II - em terrenos com mais de uma frente, a redução de um dos recuos frontais para 5,00m (cinco metros), quando o recuo de frente exigido for maior que 5,00m (cinco metros), não sendo, entretanto, permitida esta redução nas testadas confinantes com vias traçadas com sentido leste-oeste;

III - a construção de sub-solos, respeitada altura de 1,00m (um metro) para o piso pronto do pavimento térreo, medido do nível mais baixo do passeio, por onde existe acesso.

Art. 127º - Para os lotes existentes, cuja profundidade for inferior a 25,00m (vinte e cinco metros), o recuo de frente poderá ser reduzido para 5,00m (cinco metros).

Art. 128º - As edificações das classe M-2 a M-11, nos - Setores 1 e 3, deverão, ter um pavimento de transição, sendo que sua área fechada não ultrapasse , a 25% (vinte e cinco por cento) do pavimento tipo imediatamente inferior.

Parágrafo único- A área ocupada prevista neste artigo não será computada para o cálculo do índice de aproveitamento (I A).

### **SUBSEÇÃO III DAS NORMAS DE OCUPAÇÃO E INCENTIVOS PARA O SETOR 2**

Art. 129º - O parcelamento do solo, nas modalidades de desmembramento a reagrupamento de lotes será permitido nas seguintes condições:

I - o desmembramento de lotes, desde que o resultado sejam lotes com dimensão mínima frente igual a 5,00m (cinco metros) e com área mínima de 135,00m<sup>2</sup> (cento e trinta e cinco metros quadrado

II - o reagrupamento de lotes, desde que o resultado sejam lotes com dimensão máxima frente igual a 20,00m (vinte metros) e com área máxima de 650,00m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1º. No caso de nova proposta de ocupação, esta não deverá alterar as características construtivas das edificações existentes a as relações pré-existentes entre o espaço edificado e o espaço não edificado no Setor.

§ 2º. Admite-se a ocupação de lotes nas dimensões especificadas no registro imobiliário correspondente, desde que resultante de parcelamentos anteriores à vigência desta Lei.

Art. 130º - Os projetos de empreendimentos a serem implantados no Setor de que trata esta Subseção deverão ser submetidos ao Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, para Análise Orientação Prévia - AOP, acompanhados da seguinte documentação:

I - planta de situação contendo as edificações existentes acompanhadas do registro fotográfico;

II - registro do imóvel;

III - cópia da última guia do IPTU, quitado;

IV - uso pretendido;

V - programa da edificação, estudo preliminar de ocupação e volumetria;

§ 1º. O Instituto de Planejamento do Município - IPLAM apreciará a solicitação e fornecerá diretrizes, para a elaboração do projeto visando a sua adequação ao disposto no art. 113, desta Lei.

§ 2º. Após a Análise de Orientação Prévia - AOP procedida pelo IPLAM, o projeto deverá ser submetido à Secretaria Executiva Regional - SER II para a aprovação e concessão de alvará de construção.

Art. 131º - A ocupação do Setor de que trata esta Subseção poderá utilizar-se dos seguintes incentivos em complementação daqueles previstos no Capítulo IV Seção VII, Subseção I, desta Lei:

I - em caso de reforma ou mudança de uso nas edificações existentes, admite-se a manutenção das características relativas a recuos, taxa de ocupação e altura da edificação, mesmo quando a ocupação apresentar indicadores superiores aos permitidos nesta Lei;

II - o recuo de frente, nas novas edificações, deverá atender ao projeto de alinhamento para a via e deverá se incorporar ao passeio de acordo com a Planta 4.1;

III - será permitida a projeção em até 30cm (trinta centímetros) de elementos decorativos das fachadas, compreendendo: frisos, comijas, balcões e similares, mesmo que a edificação seja implantada alinhamento do passeio, de acordo com a Planta 4.1.

Art. 132º - O gabarito máximo será de dois pavimentos, não podendo a laje de forro do segundo pavimento ultrapassar a altura máxima de 7,00m (sete metros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso.

§ 1º. Quando a laje de teto do segundo pavimento for inclinada e servir de suporte à coberta, a altura, a que se refere este artigo, será o ponto mais baixo desta laje.

§ 2º. Não será considerado pavimento, o aproveitamento do espaço acima do segundo pavimento, entre o forro e o telhado, com mezaninos, studios e jiraus.

Art. 133º - São vedados o rebaixamento e a alteração do alinhamento do meio-fio dos passeios, para acesso e estacionamento de veículos.

Art. 134º - O Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, para o controle da aplicação das normas previstas nesta seção, deverá implantar cadastro das ocupações existentes, com seus respectivos registros fotográficos frontais e de fachadas.

Art. 135º - Não será permitido qualquer tipo de anúncio publicitário exceto placa ou letreiro indicativo do nome do estabelecimento, quando o uso da edificação for não residencial.

§ 1º. Quando a edificação estiver no alinhamento da via, a placa ou letreiro será aposto à fachada e sua projeção não poderá incidir sobre o passeio ou a faixa de rolamento.

§ 2º. Quando a edificação estiver recuada em relação ao alinhamento da via, a placa ou letreiro deverá ficar restrita aos limites do imóvel e sua projeção não poderá incidir sobre o passeio ou a faixa de rolamento.

## **SEÇÃO VIII DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS**

Art. 136º - As Áreas Institucionais são aquelas onde as edificações ou grupo de edificações abrigam atividades do Grupo Institucional nos setores de administração, defesa, segurança, saneamento, transportes, cultura, esporte, lazer, abastecimento, e do Grupo Serviços, Sub-grupo - Educação (universidades), que pelo porte e natureza das atividades são considerados Projetos Especiais.

Parágrafo único - A regulamentação do parcelamento, uso e a ocupação destas áreas deverá cumprir os dispositivos previstos para os Projetos Especiais.

Art. 137º - Ficam definidas na estrutura urbana e delimitadas na Planta 1, as seguintes Áreas Institucionais: "Campi" do Pici, da UNIFOR, do Itaperi, o Centro Administrativo e os Aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança. (Vide Lei Complementar 41 de 29 de outubro de 2007)

Art. 138º - O poder Executivo poderá delimitar novas Áreas Institucionais, caso as julgues necessárias.

## **SEÇÃO IX**



## **DAS ÁREAS DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA**

Art. 139º - As Áreas de Urbanização Prioritária são aquelas que, por sua localização em setores adensados da cidade, dispendo de ligações viárias permitindo o intercâmbio com setores internos e externos ao município, se destacam pela atração que exercem como locais de desenvolvimento de atividades geradoras de renda, configurando-se como pólos alternativos à área central tradicional, requerendo, pois, tratamento prioritário quanto à ordenação e direcionamento da ocupação e à implantação da infra-estrutura urbana, compatível com o adensamento das atividades.

Art. 140º - As Áreas de Urbanização Prioritária, compreendem os seguintes núcleos:

I - Centro;

II - Aldeota;

III - Carlito Pamplona;

IV - Antônio Bezerra;

V - Parangaba;

VI - Montese;

VII - Messejana;

VIII - Seis Bocas.

Art. 141º - O parcelamento, o use a ocupação do solo, nestas áreas, obedecem aos mesmos padrões das microzonas de densidade onde estão inseridas, sem prejuízo dos padrões propostos em planos urbanísticos específicos.

Art. 142º - As vias comerciais são exclusivas das Áreas de Urbanização Prioritária, e a adequação das atividades por classe às mesmas estão contidas nos Anexos 8 e 9, Tabelas 8.1 a 8.27 a 9.1 a 9.6, partes integrantes desta Lei.

Parágrafo único - As vias comerciais, das Áreas de Urbanização prioritária que não se encontram definidas nesta Lei, serão identificadas quando da elaboração dos projetos urbanísticos para as referidas áreas.

Art. 143º - Dos recuos exigidos para os lotes lindeiros às vias comerciais das Áreas de Urbanização Prioritária, exclusive a da ZU-1, será deduzida e incorporada ao passeio faixa de terreno suficiente para perfazer uma largura mínima de 3,00m (três metros), exceto a faixa destinada ao estacionamento.

§ 1º. As áreas deduzidas em cumprimento ao disposto neste artigo passarão a integrar as faixas de domínio público de uso comum do povo.

§ 2º, As deduções decorrentes deste artigo não serão reduzidas da área do terreno para efeito do cálculo dos índices de Urbanísticos.

§ 3º. Os passeios deverão, além de observar o disposto no Capítulo XL da Lei nº 5530, de 17 de dezembro de 1981, Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza, manter, no sentido longitudinal a declividade natural, evitando degraus, e receber pavimentação padrão e antiderrapante de acordo com especificação fornecida pelo Instituto de Planejamento do Município - IPLAM.

§ 4º. Os passeios deverão adequar-se às necessidades dos deficientes físicos quanto ao rebaixo no meio fio e à implantação de barreiras arquitetônicas que dificultem o deslocamento dos mesmos.

Art. 144º - Será permitida a construção de galeria comercial, no térreo dos prédios, devendo apresentar as seguintes características:

I - estar situada no pavimento térreo da edificação constituindo-se em acesso transversal ao logradouro público;

II - ter comprimento mínimo igual a 2/3 (dois terços) da profundidade do lote, sendo que nos lotes de esquina prevalecerá sua maior dimensão;

III - as lojas devem ter acesso pela galeria, cujas dimensões serão: largura mínima de 6,00m (seis metros) e pé direito mínimo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) quando coberta;

V - os pisos das galerias deverão estar todos no mesmo nível sem descontinuidade entre eles, assim como entre eles e as calçadas;

VI - os pisos das galerias, quando descobertas, deverão ser de materiais antiderrapantes.

Parágrafo único - Não serão computados para o cálculo do índice de Aproveitamento (I.A.) as áreas de lojas ao longo da galeria de passagem interna e a área da própria galeria.

Art. 145º - Nas Vias Comerciais das Áreas de Urbanização Prioritária, exclusive a da ZU-1, o Índice de Aproveitamento permitido ? I.A. da microzonas na qual estão inseridas, será acrescido de 0,5 (zero vírgula cinco) para o subgrupo - Comércio e Serviços Múltiplos - CSM, respeitado o disposto na Lei que regulamenta o Solo Criado.

## **SEÇÃO X**

### **DA ÁREA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA DA ZU-1 - CENTRO**

Art. 146º - Ficam classificadas como Vias Comerciais, exclusive as constantes do Anexo 10, as

vias situadas dentro do perímetro definido pela Av. Pres. Castelo Branco, Av. D. Manuel, R. Antônio Pompeu, a Av. Pe. Mororó, limites da Área de Urbanização Prioritária da ZU-1.

§ 1º. As edificações implantadas nas vias de que trata este artigo ficam liberadas da Fração do Lote e Índice de Aproveitamento (I.A.)

§ 2º. Poderá ser admitida a implantação das atividades 76.40.01 - Serviço de guarda de veículos (estacionamento horizontal), 76.40.02 - Serviço de guarda de veículos(estacionamento vertical), Classe PGT-1 do Subgrupo de uso Serviços de Oficinas e Especiais - SOE fora do perímetro definido pela Av. Pres. Castelo Branco, Av. Alberto Nepomuceno, R. Conde D'Eu, R. Sena Madureira, Av. Visc. do Rio Branco Av. Duque de Caxias e Av. do Imperador.

Art. 147º - As edificações na Área de Urbanização Prioritária da ZU-1, estão sujeitas às seguintes restrições:

I - para os lotes lindeiros às vias de sentido norte - sul, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral;

II - para os lotes lindeiros às vias de sentido leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 3,00m (três metros) e sem qualquer fechamento, inclusive lateral;

III - para os lotes lindeiros às avenidas de sentido leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive lateral.

§ 1º. As áreas deduzidas em cumprimento ao disposto neste artigo passarão a integrar faixas de domínio público de uso comum do povo.

§ 2º. Admite-se a manutenção dos recuos e passeios existentes nos lotes que contenha edificações tombadas ou cadastradas pelos órgãos competentes federal, estadual e municipal como preservação histórica.

Art. 148º - A ocupação da área de que trata este Capítulo poderá utilizar-se dos seguintes incentivos:

I - em terreno de esquina, a dispensa dos recuos de fundo, até o quarto pavimento;

II - a dispensa dos recuos laterais até o quarto pavimento;

III - o avanço em balanço, até o alinhamento, dos três primeiros pavimentos acima do térreo desde que o nível do piso pronto do quarto pavimento não ultrapasse a cota dos 12,00m (doze metro) contados do nível médio do passeio por onde existe acesso;

Art. 149º - Acima do quarto pavimento, exceto para o Grupo de Uso Residencial, Sub-grupo Residencial, os recuos são: frente - 6,00m(seis metros), para as vias de sentido norte/sul e avenidas sentido norte/sul e leste/oeste; 3,00m (três metros) para as demais vias; lateral -

3,00m (três metros) e fundos - 3,00m (três metros).

Art. 150º - As edificações das classes M-6, M-7, M-10 e M-11 deverão ter um pavimento de transição, desde que sua área fechada não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) do pavimento tipo imediatamente inferior.

Parágrafo único- A área ocupada prevista neste artigo não será computada para o cálculo do índice de aproveitamento (I.A).

## **SEÇÃO XI** **DA ÁREA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA DA ZU-6 - MONTESE**

Art. 151º - Ficam classificadas como Vias Comerciais as abaixo discriminadas, nos respectivos trechos:

- a) R. Afrodísio Gondim - entre a R. Aquiraz e a R. Gomes de Matos;
- b) R. Alan Kardec - entre a Av. Gomes de Matos e a R. Japão;
- c) R. Alberto Magno - entre a R. João Sorongo e a R. Br. de Sobral;
- d) R. Alexandre Baraúna - entre a R. Waldery Uchoa e a R. Com. Machado;
- e) R. Alexandrino, Cel. - entre a R. Eusébio de Queiroz e a R. Queiroz Ribeiro;
- f) R. Ana Neri - entre a R. Waldery Uchoa e a Av. Gomes de Matos;
- g) R. Aquiraz - entre a Av. Des. Praxedes e a R. André Chaves e seu prolongamento proposto até a R. Delmiro de Farias;
- h) R. Delmiro de Farias - entre a R. Júlio César e a Av. Gomes de Matos;
- i) R. Dulcineia Gondim - entre a R. Aquiraz e a R. Pe. João Piamarta;
- j) R. Eduardo Angelim - entre a R. José do Patrocínio e a R. Raul Cabral;
- k) Av. Gomes de Matos - entre a R. PRE-9 e a R. Br. de Sobral;
- l) R. Pedro Machado - entre a R. Aquiraz e a R. Alberto Magno;
- m) R. Quintino Cunha - entre a R. Ana Neri e a R. Alexandre Baraúna;
- n) R. Raul Uchoa - entre a R. Aquiraz e a R. Pe. João Piamarta;
- o) R. Rufino, Alm. - entre a R. José do Patrocínio e a Av. dos Expedicionários;
- p) R. Sátiro Dias - entre a R. Eusébio de Queiroz e a R. José do Patrocínio;

- q) R. Vasco da Gama - entre a R. Eusébio de Queiroz e a R. José do Patrocínio;
- r) R. Venezuela - entre a Av. Gomes de Matos e seu encontro com a R. Alan Kardec;
- s) R. Waldery Uchoa - entre a R. Ana Neri e a R. Samuel Uchoa;

Art. 152º - Para os imóveis situados na Av. Gomes de Matos e na R. Alberto Magno nos trechos a que se refere o artigo anterior aplicam-se as seguintes restrições:

I - recuo de frente variável, referente às vias acima, garantindo um afastamento obrigatório de 5,00m (cinco metros), contados a partir do meio-fio do passeio, exceto para os empreendimentos considerados P.G.T. e PE, que deverão observar o disposto no Anexo 8, Tabelas 8.1 a 8.27, partes integrantes desta Lei;

II - recuo de frente totalmente pavimentado, no padrão do passeio, na mesma lote do nível do passeio e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral, vedado seu uso para estacionamento de veículos;

III - marquise obrigatória na cota de 3.50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura em toda a frente do lote, com projeção de 3,00m (três metros) sobre o recuo, dispensada nas esquinas, no recuo de frente referido à outra via;

IV - os passeios obedecerão aos projetos elaborados pelo Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, que definirá padrão do pavimento, forma e localização do mobiliário urbano (abrigos em paradas de ônibus, bancos, lixeiras, sinalização, luminárias) a arborização.

Art. 153º - Aplica-se para todas as Vias Comerciais discriminadas no art.151, o disposto no art. 150 desta Lei.

Art. 154º - Deverão ser observadas as demais normas e restrições contidas nesta Lei para as Vias Comerciais.

## **SEÇÃO XII DAS ÁREAS INDUSTRIAIS**

Art. 155º - Áreas Industriais são áreas destinadas à instalação de indústrias de qualquer classe bem como de suas atividades complementares.

Art. 156º - As Áreas Industriais são as seguintes:

I - Porto do Mucuripe

## II - Distrito Industrial

Art. 157º - As atividades adequadas são as relacionadas no Anexo 7, Tabela 7.9 e 7.10 Adequação dos Sub-grupos por Classes às Zonas Especiais - Zona Industriais, partes integrantes desta Lei. Parágrafo único- Todos os empreendimentos enquadrados como Projeto Especial e PGT serão analisados de acordo com o disposto nos artigos referentes a "Projetos Especiais" contidos nesta Lei.

Art. 158º - Os indicadores urbanos são os contidos no Anexo 5, Tabela 5.2 - Indicadores Urbanos da Ocupação nas Zonas Especiais, partes integrantes desta Lei.

Art. 159º - Para as classes adequadas, os recuos e normas respectivos obedecerão o disposto para Via Expressa contidos no Anexo 8, Tabelas 8.1 a 8.27 - Adequação das Atividades por Classe ao Sistema Viário, partes integrantes desta Lei.

Parágrafo único- As normas 9, 10, 11, 17, 18 e 19 estabelecidas no Anexo 8, Tabelas 8.1 a 8.27 não se aplicam às Áreas Industriais

### **TÍTULO III DO USO E DA OCUPAÇÃO DIFERENCIADOS**

#### **CAPÍTULO I DOS PROJETOS ESPECIAIS**

Art. 160º - Para os efeitos desta Lei são considerados Projetos Especiais, os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no território do Município.

Parágrafo único- São considerados também como Projetos Especiais:

a) os Polos Geradores de Tráfego - PGT, que são as edificações onde se desenvolvem atividades geradoras de grande número de viagens, e cuja implantação provoque impacto no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, na circulação circunvizinha, na acessibilidade à área, na qualidade ambiental, na segurança de veículos e pedestres e na capacidade da infraestrutura existente.

b) os equipamentos de impacto que são empreendimentos públicos ou privados que possam vir a representar uma sobrecarga na capacidade da infraestrutura urbana ou ainda que possam vir a provocar danos ao meio ambiente natural ou construído.

Art. 161º - As atividades enquadradas como Projetos Especiais são as constantes do Anexo 6.I

Tabelas 6.1 a 6.29 - Classificação das Atividades por Grupo e Sub-grupo, partes integrantes desta Lei.

Art. 162º - A implantação das atividades classificadas com PE - Projetos Especiais obedecerá ao disposto nos Anexos 8, 8.1, 8.1.2, 8.1.3 e 8.1.4, partes integrantes desta Lei.

Art. 163º - A critério do Instituto de Planejamento do Município - IPLAM e considerando a análise empreendida pela CNDU, a adequação, os indicadores urbanos e o parcelamento do solo definidos na Legislação em vigor poderão ser alterados, assim como o projeto poderá ter sua aprovação indeferida:

I - nos corredores de tráfego, onde fique demonstrada a interferência com o fluxo determinante da função da via;

II - em zonas onde a atividade possa descaracterizá-las ou trazer danos ao meio-ambiente;

III - nas proximidades de cruzamentos de importância viária, ou em pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas existentes ou previstas para o local.

IV - quando do acréscimo em edificações existentes, cujas atividades possam vir comprometer a ocupação circunvizinha ou ocasionar um fluxo de veículos incompatível com a capacidade viária da zona onde a edificação esteja inserida;

V - nas áreas de influência de monumentos, edificações, sítios ou parques tombados pelo patrimônio federal, estadual ou municipal.

Art. 164º - As atividades não relacionadas no Anexo 6, Tabelas 6.1 a 6.29, que possam vir a ser consideradas Projetos Especiais e aquelas cuja regulamentação não esteja definida nesta Lei serão objeto de estudos específicos pelo Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, e submetidos a apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor- CPPD.

Art. 165º - Todo e qualquer Projeto Especial deverá ser submetido ao Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, para Análise de Orientação Prévia - AOP, antes de ser analisado por órgãos estaduais e federais.

Parágrafo único - O disposto neste artigo também se aplica à reforma para mudança de uso de edificações já existentes, para instalação de atividades consideradas Projetos Especiais.

Art. 166º - A solicitação da Análise de Orientação Prévia - AOP, será acompanhada da seguinte documentação:

I - requerimento padrão assinado pelo interessado.

II - escritura do imóvel;

III - comprovante de quitação do IPTU;

IV - levantamento topográfico planimétrico e cadastral, no mesmo sistema de coordenadas horizontais - UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do Município, em escala mínima 1:1000, com curvas de níveis de metro em metro, indicando a localização dos recursos naturais, hidrografia e vegetação(quando solicitado);

V - edificações existentes (quando solicitado); VI - nível do lençol freático com taxa de absorção;

VII - outras, quando julgadas necessárias.

Art. 167º - Para a Análise de Orientação Prévia - AOP, quando o projeto se enquadrar como Polo Gerador de Tráfego - PGT, além dos documentos descritos no art. 166, I , II, III e VI, o interessado deverá apresentar:

I - relatório de impacto no sistema de trânsito - RIST contendo:

a) análise e recomendações técnicas de implantação do empreendimento, no tocante a reflexos na acessibilidade à área, na circulação viária do entorno e da circunvizinhança, na segurança do trânsito de pedestres e veículos, no nível de serviço das vias de acesso e na infraestrutura existente, principalmente quanto à capacidade de saturação da via e do entorno;

b) potencial de geração de viagens e projeção da demanda atrativa, por modalidade de transporte, do empreendimento;

II - planta em três vias na escala 1:20.000 ou 1:10.000, com localização do imóvel e principais logradouros públicos de acesso ao mesmo;

III - planta em três vias do anteprojeto, em escala 1:500 ou maior, contendo o posicionamento do empreendimento no lote, acesso de veículos e pedestres, localização, dimensionamento e distribuição das vagas de estacionamento por tipo de veículos, embarque/desembarque, pátio para carga/descarga e espaço para acondicionamento de lixo;

IV - memorial descritivo do empreendimento, apresentando as características operacionais de funcionamento de acordo com o uso, o impacto na circunvizinhança e a previsão do número de usuários.

Art. 168º - A Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano - CNDU, vinculada ao Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, apreciará a solicitação e fornecerá diretrizes, para elaboração de estudos de viabilidade de implantação do projeto, considerando:

I - preservação ambiental: recursos hídricos, reservas naturais, e controle da poluição;



II - sistema viário;

III - transporte e circulação;

IV - interrelação com a cidade - Aspectos do ambiente construído e paisagem natural;

V - zoneamento de uso e ocupação do solo, indicadores urbanos da ocupação;

VI - parcelamento do solo;

VII - normas estabelecidas em legislação específica;

VIII - outras, quando julgadas necessárias.

Parágrafo único - Na apreciação da solicitação a Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano - CNDU, conforme o caso, exigirá estudos objetivando soluções referentes a:

I - infra-estrutura - saneamento básico (drenagem, abastecimento d'água, esgotamento sanitário e destino final do lixo).

II - energia e comunicação.

Art. 169º - Na análise dos Projetos Especiais que se enquadrarem como Polos Geradores de Tráfego - PGT, além dos aspectos mencionados no artigo anterior deverá ser considerado também os seguintes aspectos do projeto:

I - compatibilizarão do empreendimento com o sistema viário de circulação e acessos;

II - características e dimensionamento do número de vagas de estacionamento de veículos.

III - características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de passageiros e do pátio de carga e descarga.

IV - características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e pedestres e respectiva área de acumulação.

Art. 170º - Durante a fase de análise e elaboração do parecer, a CNDU poderá convocar o projetista ou responsável para esclarecimentos sobre o projeto, bem como para fornecimento de informações complementares.

Art. 171º - Quando da análise dos Projetos Especiais que demandem estudos específicos, ou que não se encontrem regulamentados na presente Lei, o parecer elaborado pela Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano - CNDU, será submetido à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD.

Art. 172º - Os pronunciamentos da Comissão de Avaliação do Plano Diretor - CPPD, nas Análises de Orientação Prévia - AOP, deverão orientar-se no sentido de promover a adequação dos Projetos Especiais às conveniências do desenvolvimento urbanístico da cidade, a

preservação, a proteção e a conservação do meio ambiente, a segurança e o bem estar da população, respeitadas as disposições da legislação pertinente.

Art. 173º - O prazo de validade da Análise de Orientação Prévia - AOP, será de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da respectiva aprovação, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da CPPD, desde que esta considere justificado o período de adiamento da apresentação do projeto definitivo.

Art. 174º - Os Projetos Especiais, implantados ou a serem implantados, que por suas dimensões e características, enquadrarem-se como Áreas Institucionais, terão que obrigatoriamente apresentar plano diretor físico de sua ocupação.

Art. 175º- Os planos diretores físicos das Áreas Institucionais deverão estar de acordo com as diretrizes gerais, leis complementares do PDDU-FOR, como também o que dispõe as legislações estaduais e federais.

Art. 176º - Os projetos que por suas dimensões e características, sejam enquadrados como Projetos Especiais, deverão quando da sua análise e aprovação se submeter às legislações pertinentes.

Art. 177º - Para aprovação final do projeto definitivo que será feita pelas Secretarias Executivas Regionais integrantes da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Fortaleza, será exigida a apresentação da Análise de Orientação Prévia - AOP, emitida pela CNDU e quando for o caso, com a apreciação da CPPD.

Parágrafo único - Após a entrada do pedido de aprovação definitiva nas Secretarias Executivas Regionais integrantes da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Fortaleza, além das recomendações da CPPD contidas na Análise de Orientação Prévia - AOP, não poderão ser feitas novas exigências salvo aquelas previstas em legislações específicas, devendo, se detectada execução em desacordo com o projeto aprovado, quando de fiscalização ordinária ou no habite-se bem como se solicitada alteração de projeto, ser novamente à CNDU o projeto com as respectivas alterações.

## **CAPÍTULO II**

### **DA IMPLANTAÇÃO DE EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR COM UNIDADES RESIDENCIAIS AUTÔNOMAS DE PEQUENO PORTE**

Art. 178º - Unidade Autônoma de Pequeno Porte é a habitação em edificação multifamiliar com área parcial ou inferior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados). (Com redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 7621, de 18 de outubro de 1994, renumerado pelo Art. 5º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

Art.179º - A Edificação Multifamiliar com Unidades Autônomas de Pequeno Porte enquadra-se no subgrupo de uso - Residencial, classe 11 constante do Anexo 6, Tabela 6.1, parte integrante da Lei n 7987, de 20 de dezembro de 1996. (Com redação dada pelo Art. 6º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

Art. 180º - A fração do lote para cálculo do número de habitações do tipo Unidade Autônoma de Pequeno Porte é de 50% (cinquenta por cento) da fração do lote da microzona ou zona especial correspondente, conforme estabelece o Anexo 5 Tabelas 5.1 a 5.2, parte integrante da Lei n 7987, de 20 de dezembro de 1996. (Com redação dada pelo Art. 6º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

Art. 181º - A Edificação Multifamiliar regulamentada por esta Lei poderá conter atividades de comércio e serviços de apoio à utilização do empreendimento. (Com redação dada pelo Art. 5º da Lei nº 7621, de 18 de outubro de 1994.)

§ 1º . As atividades a que se refere este artigo deverão classificar-se como comércio e serviço de varejo de pequeno porte e deverão ser permitidas pela convenção do condomínio. (Com redação dada pelo §1º do Art. 5º da Lei nº 7621, de 18 de outubro de 1994.)

§ 2º . As atividades a que se refere este artigo poderão ser extensivas à população, respeitada a convenção do condomínio, ficando a edificação sujeita, no que couber aos parâmetros a exigências da Lei 7987, de 20 de dezembro de 1996 e à legislação tributária pertinente. (Com redação dada pelo Art. 6º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

Art. 182º - O total das áreas destinadas às atividades de comércio e serviços permitidas por esta Lei será, no máximo, equivalente à diferença entre a área parcial de construção calculada com base no Índice de Aproveitamento da zona e a área de construção destinada às Unidades Autônomas de Pequeno Porte, conforme a seguinte fórmula:  $AP_{cs} = AP - AP_r$  onde:  $AP_{cs}$  = Área Parcial com uso de comércio e serviços  $AP$  = Área Parcial  $AP_r$  = Área Parcial com uso residencial. (Com redação dada pelo Art. 6º da Lei nº 7621, de 18 de outubro. de 1994.)

Parágrafo único- O total das áreas destinadas à atividades de comércio e serviços estabelecido neste artigo será ainda limitado a 15% (quinze por cento) da área Parcial (AP) calculada tom base no índice de Aproveitamento (I.A). (Com redação dada pelo Parágrafo único do Art. 6º da Lei nº 7621, de 18 de outubro de 1994.)

Art. 183º - As unidades habitacionais definidas no art. 178 da Lei 7987, de 20 de dezembro de 1996, consolidada, deverão ser constituídas de: sala, quarto, unidade sanitária, cozinha, área para serviços. (Com redação dada pelo Art. 6º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

§ 1º . É permitida a integração dos espaços de cada unidade habitacional a critério dos incorporadores, respeitadas as normas de segurança e higiene da legislação pertinente. (Com redação dada pelo §1º do Art. 7º da Lei nº 7621, de 18 de outubro de 1994.)

§ 2º . É de dois o número máximo de quartos permitido por Unidade Autônoma de Pequeno

Porte. (Com redação dada pelo §2º do Art. 7º da Lei nº 7621, de 18 de outubro de 1994.)

§ 3º. Dentre os espaços integrados permitidos pelo § 1º deste artigo, as combinações de sala e quarto; sala e cozinha; e de cozinha e área de serviço, terão áreas mínimas de 16,00m<sup>2</sup> (dezesesseis metros quadrados), 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) e 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), respectivamente. (Com redação dada pelo §3º do Art. 7º da Lei nº 7621, de 18 de outubro de 1994.)

### **CAPÍTULO III DA IMPLANTAÇÃO DOS HOTÉIS RESIDÊNCIA**

Art. 184º - Hotel Residência, independente do nome de fantasia que utilize, como Apart-Hotel, Flat, Residence-Service, Flat-Service e similares, são edificações constituídas por unidades autônomas destinadas à residência e hospedagem dotadas de serviços para o atendimento de seus usuários. (Com redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 7895, de 02 de maio de 1996, renumerado pelo Art. 7º Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

Art. 185º - A edificação destinada a Hotel-Residência enquadra-se no subgrupo de uso Hospedagem, constante do Anexo 6, Tabela 6.7, parte integrante da Lei 7987, de 20 de dezembro de 1996. ( Com redação dada pelo Art. 8º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998, renumerado pelo seu Art. 7º .)

§ 1º. É vedada a transformação de uso de Hotel-Residência para qualquer outro uso, quer seja ele residencial ou comercial, não podendo as edificações destinadas a Hotel-Residência sofrer modificações com a finalidade de desvirtuar o uso e desfigurar condições que lhe são próprias. (Com redação dada pelo §1º do Art. 2º da Lei nº 7895, de 02 de maio de 1996.)

§ 2º. As exigências específicas contidas no parágrafo primeiro deste artigo deverão ser obrigatoriamente gravadas, por meio de registro próprio, no registro geral de imóveis e averbadas à margem dos títulos de propriedades de cada unidade. (Com redação dada pelo §2º do Art. 2º da Lei nº 7895, de 02 de maio de 1996.)

Art. 186º - As unidades autônomas deverão ter área parcial máxima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), podendo, no entanto, um percentual de até 20% (vinte por cento) das unidades extrapolar a área limite, respeitados os indicadores urbanos da zona. (Com redação dada pelo Art. 4º da Lei nº 7895, de 02 de maio de 1996.)

Parágrafo único- As unidades autônomas de que trata este artigo, deverão ser constituídas por, no mínimo, de quarto, banheiro privativo, sala e área para preparo de refeições ou "kit". (Com redação dada pelo Parágrafo único do Art. 4º da Lei nº 7895, de 02 de maio de 1996.)

Art. 187º - As edificações para Hotel-Residência deverão conter, além do referido no art. 186

consolidado na Lei n° 7987, de 20 de dezembro de 1996, consolidada, área de lazer para crianças num percentual mínimo de 2% (dois por cento) da área de hospedagem, e, no mínimo, os compartimentos para atividades auxiliares dos serviços com as seguintes áreas para os empreendimentos de até 1.000,00m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados):

a) recepção/espera/portaria - 10,00m<sup>2</sup>

b) administração - 10,00m<sup>2</sup>

c) estar - 12,00m<sup>2</sup>

d) sanitários masculino e feminino de uso comum dos seus usuários - 1,50m<sup>2</sup> cada

e) restaurante - 12,00m<sup>2</sup>

f) copa - 6,00m<sup>2</sup>

g) cozinha - 6,00m<sup>2</sup>

h) depósito a rouparia - 2,00m<sup>2</sup>

i) vestiários e sanitários para empregados - 4,00m<sup>2</sup> cada

j) locais para refeições de empregados - 6,00m<sup>2</sup>. (Com redação dada pelo Art. 8° da Lei n° 8161, de 01 de junho de 1998, renumerado pelo seu Art. 7°.)

Parágrafo único- Os compartimentos para atividades auxiliares dos serviços dos serviços, respeitados a natureza e as áreas mínimas de que trata este artigo, serão acrescidos de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) a cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área parcial da edificação que exceder a 1.00,00m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados). (Com redação dada pelo Parágrafo único do Art. 5° da Lei n° 7895, de 02 de maio de 1996.)

Art. 188° - A edificação deverá estar dimensionada e adequada para atender os portadores de deficiência físico-motora. (Com redação dada pelo Art. 8° da Lei n° 8161, de 01 de junho de 1998 ).

§ 1°. Serão destinados 2% (dois por cento) das unidades autônomas, aos portadores de deficiência físico motora com observância das normas pertinentes. (Com redação dada pelo §1° do Art. 6° da Lei n° 7895, de 02 de maio de 1996.)

§ 2°. Nas edificações com menos de 50 (cinquenta) unidades será obrigatória a existência de, pelo menos, uma unidade, em cumprimento ao disposto no parágrafo anterior . (Com redação dada pelo §2° do Art. 6° da Lei n° 7895, de 02 de maio de 1996.)

Art 189° - Para cada duas unidades autônomas deverá corresponder, no mínimo, uma vaga de estacionamento. (Com redação dada pelo Art. 7° da Lei n° 7895, de 02 de maio de 1996.) I

Parágrafo único - Para cada unidade autônoma reservada ao portador de deficiência física-motora, corresponderá uma vaga de estacionamento, conforme as normas pertinentes. (Com redação dada pelo Parágrafo único do Art. 7° da Lei n° 7895, de 02 de maio de 1996.)

Art. 190º - Para os efeitos desta Lei fica estabelecido que:

I - A fração do lote é de 30% (trinta por cento) da fração do lote da microzona ou zona especial correspondente, conforme estabelece o Anexo 5, parte integrante da Lei 7987, de 20 de dezembro de 1996. (Com redação dada pelo Art. 8º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

II - O número máximo de unidades a ser construído no lote é resultante da divisão da área do terreno (At) pela fração do lote (FI) definida para a zona onde se encontra o lote, multiplicado, este quociente, pelo índice de aproveitamento (IA) da respectiva zona. Número de unidades (Nu) =  $At \times I.A.$ , FI onde: At = Área do Terreno IA = índice de Aproveitamento FI = Fração do Lote. (Com redação dada pelo inciso II Art. 8º da Lei nº 7895, de 02 de maio de 1996.)

Art. 191º - Os projetos de edificações com licenças expedidas a partir da vigência da Lei nº 7061, de 16 de Janeiro de 1992, que se enquadrarem conforme o disposto no art. 184 consolidado na Lei nº 7987, de 20 de dezembro de 1996, ficam regularizados, mesmo que não atendam os parâmetros estipulados devendo, no entanto, obedecer o disposto nos §1º e 2º do art. 185 consolidado na Lei nº 7987, de 20 de dezembro de 1996. (Com redação dada pelo Art. 8º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

Parágrafo único - A expedição do "habite-se" destes empreendimentos, nos termos do Art. 184 consolidado na Lei nº 7987, de 20 de dezembro de 1996, fica condicionada à apresentação da documentação exigida no § 2º do art. 185 consolidado na Lei nº 7987, de 20 de dezembro de 1996. (Com redação dada pelo Art. 8º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 192º - Consideram-se Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, os projetos destinados a urbanização de áreas, incluindo a infraestrutura, enquadrados em programas de entidades governamentais federais, estaduais e municipais para atendimento da população de baixa renda. Parágrafo único- O Chefe do Poder Executivo definirá os critérios para enquadramento como Conjunto Habitacional de Interesse Social, quando se tratar de empreendimentos da iniciativa privada ou de comunidades através de suas entidades representativas.

Art. 193º - O pedido de aprovação dos projetos de construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverá ser precedido de solicitação de Análise de Orientação Prévia - AOP, ao Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, somente devendo ser encaminhado o pedido de aprovação definitiva após o parecer favorável.

Art. 194º - Os projetos para construção dos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverão ser submetidos ao órgão municipal competente, sendo permitida a sua aprovação somente em bloco, compreendendo o parcelamento do solo, edificações e infraestrutura. § 1º. Consideram-se obras de infraestrutura, para os efeitos desta Lei, a execução da pavimentação

das vias, os sistemas de abastecimento d'água, de esgotamento sanitário, iluminação pública e arborização. § 2º. As obras de infraestrutura de que trata o § 1º deste artigo, terão seu dimensionamento compatível com a densidade projetada para o conjunto habitacional. § 3º. O parcelamento do solo para implantação de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, obedecerá o disposto na Lei de Parcelamento do Solo em vigor. § 4º. Na definição do número de unidades habitacionais, em Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, não será considerado o indicador urbano 'fração do lote' da microzona ou zona especial onde se situa o empreendimento.

Art. 195º - Quando da aprovação de conjuntos habitacionais com mais de 100 (cem) unidades, deverá ser exigida a implantação, concomitante ao conjunto, dos equipamentos comunitários necessários. Parágrafo único- Para os fins previstos neste artigo, consideram-se equipamentos comunitários, os definidos no art. 2º, LXV desta Lei.

Art. 196º - Na definição dos equipamentos comunitários exigir-se-á a análise prévia do Município, que considerará o porte do conjunto, a localização e os equipamentos existentes na área de implantação do conjunto habitacional.

Art. 197º - As edificações residenciais, integrantes do Conjunto Habitacional de Interesse Social, enquadram-se no Sub-grupo de Uso Residencial, classes 7, 8, 9, 10 descrito no Anexo 6, Tabela 6.1, games integrantes desta Lei.

Art. 198º - Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social podem ser implantados em quaisquer das zonas urbanizada, adensável e de transição. § 1º. A localização dos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social nas Zonas Especiais obedecerá o disposto no Anexo 7, Tabelas 7.1 a 7.17, partes integrantes desta Lei. § 2º. Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social com mais de 300 (trezentas) unidades serão analisados como Projeto Especial.

Art. 199º - A implantação de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social observará os indicadores urbanos estabelecidos para a microzona ou zona especial na qual esteja inserido, dispostos no Anexo 5, Tabelas 5.1 e 5.2, partes integrantes desta Lei. Parágrafo único- Nas microzonas e zonas especiais onde não é permitida a construção de edificações multifamiliares, classes 9 e 10, os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social serão exclusivamente compostos de residências unifamiliares, classes 7 e 8.

Art. 200º - As edificações destinadas às atividades inerentes aos diversos Sub-grupos de uso existentes nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, observarão os parâmetros de adequação ao sistema viário, dispostos no Anexo 8, Tabelas 8.1 a 8.27 partes integrantes desta Lei.

Art. 201º - As áreas e dimensões mínimas dos compartimentos das unidades habitacionais, o pé-direito, as dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação dos compartimentos, são os constantes do Código de Obras e Posturas em vigor.

Art. 202º - Os espaços para estacionamento de veículos, nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social obedecerão o disposto no Anexo 6, Tabela 6.1, partes integrantes desta Lei.

Art. 203º - O fornecimento de 'habite-se' para as edificações nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, fica condicionado à execução de todas as obras referentes à implantação do conjunto, por parte do interessado.

## **CAPÍTULO V**

### **DA INSTITUIÇÃO DE ÁREAS PARA AGLOMERADOS POPULARES**

Art. 204º - Consideram-se áreas para aglomerados populares as denominadas e enquadradas nas seguintes situações:

I - assentamentos espontâneos - áreas de terrenos públicos (exclusive logradouros públicos e áreas institucionais oriundas de doações em loteamentos) ou particulares ocupados por população de baixa renda - favelas ou assemelhados - destituída da legitimidade do domínio dos terrenos, cuja forma de ocupação se dá em desacordo com a legislação urbanística em vigor.

II - reassentamento popular - terrenos para os quais houver interesse do Poder Público municipal, estadual ou federal, na promoção de loteamentos e assentamentos para a população de baixa renda.

Art. 205º - A delimitação das áreas identificadas como assentamentos espontâneos obedecerá o disposto nos art. 74 , I e 75 da Lei nº 7061, de 16 de Janeiro de 1992 - PDDU-FOR.

Art. 206º - As áreas deverão ser identificadas pelo Poder Público municipal, estadual ou federal objetivando uma ação de urbanização e regularização jurídica da propriedade da terra, e serão declaradas pelo Poder Público Municipal como Zona Residencial Especial - ZRE, por ocasião dos projetos de urbanização ou reassentamento popular.

Parágrafo único- O Executivo Municipal poderá firmar convênio com a União, Estado do Ceará e respectivos órgãos, bem como com Organizações Não Governamentais com vistas à execução integrada na urbanização e regularização de áreas para aglomerados populares.

Art. 207º - Os projetos de urbanização desses assentamentos obedecerão ao "Plano de Urbanização para as Áreas de Assentamentos Espontâneos" de acordo com o que preceitua o art. 74 da Lei nº 7061, de 16 de janeiro de 92 - PDDU-FOR. 4

Art. 208º - As normas e padrões de parcelamento e ocupação do solo contidas no "Plano de



Urbanização para as Áreas de Assentamentos Espontâneos", serão regulamentadas por ato administrativo do Superintendente do Instituto do Planejamento do Município - IPLAM.

Art. 209º - Reassentamento Popular é a subdivisão, promovida pelo poder público, de glebas em lotes, destinados à implantação de aglomerados populares, com ou sem abertura, prolongamento ou ampliação de vias de circulação e logradouros públicos.

Art. 210º - Da área total do terreno objeto do Reassentamento Popular será destinado no mínimo 10% (dez por cento), para área verde.

Art. 211º- Nos projetos com mais de 100 (cem) unidades deverá ser feita uma análise prévia que considerará o porte do Reassentamento Popular e sua localização, de modo a estabelecer a necessidade de reserva de área para implantação dos equipamentos comunitários.

Art. 212º- As vias de circulação nos projetos de Reassentamento Popular obedecerão as seguintes disposições:

I - as vias integrantes do sistema viário básico incidentes na área deverão ter suas dimensões e traçados preservados.

II - as vias limítrofes devem ser integradas à malha viária da cidade e deverão observar o disposto no Anexo 3 desta Lei.

III - as vias internas que interligam as vias limítrofes ou outras vias internas, devem permitir a circulação de caminhões para transporte de móveis, gás, coleta de lixo, e viaturas de polícia, ambulâncias, e destinados à manutenção dos serviços de energia, água, esgotos.

IV - as vias de pedestres que interligam as vias internas ou outras vias de pedestres, devem permitir a circulação de veículos leves para coleta de lixo, bicicletas, instalações de redes de infra estrutura e a recreação das crianças.

V - as passagens de pedestres devem permitir o cruzamento de pedestres conduzindo bicicleta ou carrinho de mão e a iluminação e ventilação das edificações

VI - as vias internas que não se interligarem com outras vias deverão prever dispositivo de retorno compatível com a sua dimensão.

Art. 213º - As dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação, quadras e lotes são as constantes do Anexo 4, parte integrante desta Lei. Parágrafo único- Nos projetos já implantados e naqueles que vierem a ser protocolados até 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei, admite-se a dimensão do lote com área mínima de 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados)

Art. 214º - Na implantação de Reassentamentos Populares será observado o índice de

Aproveitamento (I A) igual a 1,8 (um virgula oito); recuo de fundo mínimo de 2,00m (dois metros) e permissão de construir até dois pavimentos.

Art. 215º - As atividades adequadas nas áreas de Reassentamento Popular são as de classe 1 (um) dos subgrupos CV, PS, SAL, SP, SOE, SE, SS, SUP, IA, EDS, contidas no Anexo 6, parte integrante desta Lei.

Art. 216º - Os indicadores urbanos da ocupação nos projetos para Reassentamentos Populares serão os seguintes:

I - índice de aproveitamento (I.A.) de 1,8 (um vírgula oito) para o uso residencial e misto; e 1,0 (um) para os demais usos.

II - taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento) para todos os usos;

III - número máximo de dois pavimentos;

IV - recuos : frente - opcional, lateral - opcional, podendo a edificação encostar nas laterais, observando-se as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos, fundo - obrigatório, sendo de no mínimo 2,00m (dois metros).

Art. 217º - Os projetos de Implantação de Aglomerados Populares deverão obrigatoriamente conter soluções relativas ao abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem e iluminação pública.

Art. 218º - As obras relativas às áreas comuns, circulações e instalações deverão ser realizadas simultaneamente com as obras de cada unidade.

Art. 219º - Todo e qualquer projeto objetivando a instituição de Áreas para Aglomerados Populares deverá ser submetido ao Instituto de Planejamento do Município - IPLAM para Análise de Orientação Prévia - AOP.

Art. 220º - A solicitação da Análise de Orientação Prévia - AOP será acompanhada da seguinte documentação:

I - levantamento topográfico em escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, no mesmo sistema de coordenadas UTM da base cartográfica;

II - localização dos recursos naturais ( hidrografia e vegetação);

III - edificações existentes;

IV - nível do lençol freático com taxa de absorção;

V - localização cartográfica.

Parágrafo único- Será exigido licenciamento por parte do órgão competente estadual ou federal sempre que legislação estadual ou federal o exigir.

Art. 221º - A Comissão Normativa do Desenvolvimento Urbano - CNDU vinculada ao Instituto de Planejamento do Município - IPLAM apreciará a solicitação e fornecerá diretrizes, para a elaboração de projeto, relativas a:

- I - preservação ambiental;
- II - sistema viário e circulação;
- III - indicadores urbanos da ocupação;
- IV - normas estabelecidas em legislações específicas ;

Art 222º - A aprovação do projeto definitivo será feita pelo Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, atendidas as diretrizes fornecidas quando da Análise de Orientação Prévia - AOP.

Art 223º - As demais exigências e aspectos legais pertinentes à Instituição de Áreas para Aglomerados Populares, inclusive o que diz respeito à regularização fundiária da posse da terra serão consubstanciadas no Plano de Urbanização para as Áreas de Assentamentos Espontâneos de acordo com o disposto nos arts. 74 e 75 da Lei 7061, de 16 de janeiro de 1992 - PDDU-FOR.

**TÍTULO IV**  
**DO SISTEMA VIÁRIO E DO ESTACIONAMENTO**  
**CAPÍTULO I**  
**DO SISTEMA VIÁRIO**

Art. 224º - As vias do sistema viário do município classificam-se em:

I - via expressa - vias destinadas a atender grandes volumes de tráfego de longa distância e de passagem e a ligar os sistemas viários urbano, metropolitano e regional, com elevado padrão de fluidez;

II - via arterial I e II - vias destinadas a absorver substancial volume de tráfego de passagem de média e longa distância, a ligar pólos de atividades, a alimentar vias expressas e estações de transbordo e carga, conciliando estas funções com a de atender ao tráfego local, com bom padrão de fluidez;

III - via coletora - vias destinadas a coletar o tráfego das vias comerciais e locais e distribuí-lo nas vias arteriais e expressas, a servir de rota de transporte coletivo e a atender na mesma

proporção o tráfego de passagem e local com razoável padrão de fluidez;

IV - via comercial - vias destinadas a atender ao tráfego local nas Áreas de Urbanização Prioritária com baixo padrão de fluidez;

V - via local - vias destinadas a atender ao tráfego local, de uso predominante nesta via, com baixo padrão de fluidez;

VI - via paisagística - via com limitado padrão de fluidez, com o objetivo de valorizar e integrar áreas especiais, preservação, proteção, faixas de praia, recursos hídricos, dunas e orla marítima.

Art. 225º - As vias que compõem o sistema viário do Município, vias expressas, vias arteriais I e II, vias coletoras, vias comerciais e vias paisagísticas constam da Planta 2 e a relação destas vias está contida no Anexo 10, parte integrante desta Lei.

§ 1º. As vias projetadas ou sem denominação oficial que não constam do Anexo 10, Tabelas 10.1 a 10.4 têm sua classificação definida de acordo com o disposto na Planta 2.

§ 2º. Ficam classificadas como vias locais as demais vias integrantes do sistema viário do Município.

§ 3º. As vias existentes têm sua caixa definida de acordo com o disposto no anexo 10, Tabelas 10.1 a 10.4, partes integrantes desta Lei, mantendo-se a largura da caixa definida em projeto de loteamento aprovado, quando esta for maior que o exigido.

§ 4º. As vias resultantes de novos parcelamentos obedecerão o disposto no Anexo 3, parte integrante desta Lei e na legislação de parcelamento do solo, em vigor.

§ 5º. Nas áreas ocupadas e com o parcelamento do solo consolidado, admitem-se vias com padrões inferiores aos estipulados no Anexo 3, mediante estudos específicos de urbanização de áreas ou alinhamento de vias.

Art. 226º - Caberá ao Poder Público Municipal o disciplinamento da circulação de rotas especiais, tais como: veículos de carga, veículos de cargas de produtos perigosos, veículos turísticos e de fretamento. Parágrafo único-A implantação de atividades afins e correlatas às rotas serão feitas em conjunto com órgãos de outras esferas governamentais.

## **TÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO E DO ESTACIONAMENTO**

### **CAPÍTULO II DO ESTACIONAMENTO**

Art. 227º - Os espaços destinados a estacionamento ou garagens de veículos podem ser:

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

II - coletivos, quando se destinarem à exploração comercial.

Art. 228º - O estacionamento privativo poderá incorporar-se ao edifício principal ou constituir-se em anexo.'

Art. 229º - É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos vinculada às atividades das edificações, e respectivo número de vagas calculadas de acordo com o tipo de ocupação do imóvel e conforme o disposto nos Anexos 6, 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 e 8.1.4, partes integrantes desta Lei.

§ 1º. As vagas de estacionamento poderão ser cobertas e descobertas,

§ 2º. Cada vaga deverá ser calculada em 22,00m<sup>2</sup> (vinte e dois metros quadrados), incluindo os acessos, circulação e espaços de manobra, devendo atender as demais disposições do Código de Obras e Posturas em vigor.

§ 3º. A área necessária à formação de fila nos acessos de entrada e saída dos estacionamentos deve ser localizada em área interna ao lote e nunca na via pública.

§ 4º. Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para deficientes físicos, identificadas para esse fim, próximas da entrada da edificação nos edifícios de uso público, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), com condições de acessibilidade e segurança entre a vaga e a edificação, na seguinte proporção: Até 25 vagas = 1 De 26 a 50 vagas = 2 De 51 a 75 vagas = 3 De 76 a 100 vagas = 4 De 101 a 150 vagas = 5 De 151 a 200 vagas = 6 De 201 a 300 vagas = 7 Acima de 300 vagas = 7 e mais uma vaga para cada 100 vagas ou frações.

§ 5º. As atividades novas, desenvolvidas em edificações já existentes, também estarão sujeitas ao disposto neste artigo.

§ 6º. Nos casos de acréscimos em edificações existentes, mantendo-se o mesmo uso, a obrigatoriedade de reserva de estacionamento ou guarda de veículos só incidirá para as áreas acrescidas.

§ 7º. As dimensões de vagas, rampas, acessos, circulações, a demais exigências para locais destinados a estacionamentos são as constantes do Código de Obras a Posturas em vigor, a deverão obedecer o Anexo 8.1.3 da presente Lei.

Art. 230º - Estão dispensadas do exigido no artigo anterior as edificações ou instalações:

I - destinadas às escolas públicas;

II - situadas em logradouros para onde o tráfego de veículos seja proibido;

III - situadas em lotes, que pela sua configuração tenham testada inferior a 6,00m (seis metros) de largura ou área inferior a 160,00m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados);

IV - situadas em lotes internos das vilas existentes, em que os acessos às mesmas pelo logradouro, tenham largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

V - situadas em fundos de lotes, onde na frente haja outra edificação ou construção executada antes da vigência desta Lei, desde que a passagem lateral seja inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

VI - situadas dentro do perímetro definido pela Av. Pres. Castelo Branco, Av. Alberto Nepomuceno, Rua Conde D'Eu, Rua Sena Madureira, Av. Visc. do Rio Branco, Av. Duque de Caxias a Av. Tristão Gonçalves.

Art. 231º - Admite-se a implantação da atividade 76.40.01 - Serviço de guarda de veículos (estacionamento comercial horizontal) Classe 3 do Subgrupo de uso Serviços de Oficina e Especiais - SOE, nas vias arteriais II, comerciais e locais desde que haja, entre usos idênticos, na mesma via uma distância mínima de 100,00m (cem metros)

Art. 232º - Fica vedada a construção de estacionamentos ou garagens em qualquer, logradouro, existente ou projetado com destinação exclusiva para uso de pedestre.

Art. 233º - Poderá ser vedada à critério do Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, a construção de garagens comerciais, independente do estabelecido nesta Lei:

I - nos corredores de transportes coletivos, exceto em pontos onde fique demonstrada a não interferência com o fluxo determinante da função da via;

II - em zonas especiais, onde a atividade possa descaracterizá-las;

III - nas proximidades de cruzamentos de importância viária, de pontos de parada de ônibus ou em outros pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local.

Art. 234º - Os processos de licenciamento de construção referentes a estacionamentos e garagens coletivas serão precedidos de consulta, a ser apreciada pela Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano - CNDU, referente à viabilidade de localização pretendida a capacidade máxima em função do disposto no artigo anterior, a do sistema de transporte vertical dos veículos no seu interior.

Art. 235º - Admite-se a implantação em uma mesma edificação, do serviço de guarda de veículos (estacionamento comercial) concomitante a uma outra atividade, ficando sua adequação e indicadores urbanos condicionados aos pareceres da Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano CNDU e Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor-CPPD. Parágrafo único- O projeto para a edificação de que trata este artigo será sempre

precedido de Análise de Orientação Prévia - AOP de acordo com o que dispõe o Capítulo I, Título III.

Art. 236º - Se por qualquer circunstância não for possível que se tenha em uma edificação, local para estacionamento ou guarda de veículos, será permitido que ele fique garantido em estacionamento vinculado num raio de proximidade de até 100,00m (cem metros) da edificação.

§ 1º. A concessão de "Habite-se" do estacionamento de que trata este artigo, deverá preceder ou ser concomitante àquela da edificação a qual esteja vinculado.

§ 2º. Quer se trate de área descoberta ou edifício garagem existente ou a ser construído, o vínculo que será permanente, ficará gravado no Alvará de Construção, no "Habite-se", registro público e no órgão competente incumbido do controle e lançamento do imposto predial.

Art. 237º - As áreas livres, excluídas aquelas destinadas ao recuo obrigatório frontal, recreação infantil, área de permeabilidade, circulação horizontal de veículos e pedestres (situação ao nível do pavimento de acesso), poderão ser consideradas, no cômputo geral, para fins de cálculo das áreas de estacionamento.

Parágrafo único- Nos casos em que seja permitida a utilização do recuo de frente como estacionamento, devem ser observados os PROJETOS 5, 6, e 7 (cinco, seis e sete) constantes do Anexo 8.1.2, parte integrante desta Lei.

Art. 238º - Os estacionamentos de veículos que utilizarem espaços descobertos com área igual ou superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) deverão ser arborizados e apresentar, no mínimo, uma árvore para cada 6 (seis) vagas.

Art. 239º - Quando o acesso à garagem ou estacionamento for em rampa, esta não poderá iniciar a menos de 3,00m (três metros) do alinhamento.

Art. 240º - Nas edificações em que até o quarto pavimento, haja utilização para estacionamento privativo, admite-se a manutenção da taxa de ocupação da zona nestes pavimentos, desde que obedecidos os recuos mínimos e taxa de permeabilidade exigidos para a edificação.

## **SEÇÃO I**

### **DO ESTACIONAMENTO COLETIVO - EDIFÍCIO GARAGEM**

Art. 241º - Os prédios destinados a estacionamento coletivo, terão acrescidos 0,5 (zero virgula cinco) ao índice de aproveitamento da microzona ou zona especial, para determinar a área máxima de construção.

§ 1º. Ficam mantidos os demais indicadores urbanos contidos no Anexo 6, Tabelas 5.1 e 5.2,

bem como os recuos a normas contidos no Anexo 8, Tabelas 8.1 a 8.27, partes integrantes desta Lei.

§ 2º. Admite-se a manutenção da taxa de ocupação da zona até o quarto pavimento desde que obedecidos os recuos mínimos exigidos para a edificação e taxa de permeabilidade da microzona ou zona especial.

Art. 242º - Quando a edificação for provida de rampas deverá ser respeitado o gabarito máximo de seis pavimentos, a altura máxima de 24,00m (vinte e quatro metros) medidos a partir do nível médio do passeio por onde existe acesso.

Parágrafo único- O início das rampas ou entrada dos elevadores para movimentação dos veículos não poderá ficar a menos de 5,00m (cinco metros) do alinhamento.

## **TÍTULO V DO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA**

Art. 243º - A Administração Municipal, através de seus órgãos competentes, promoverá sempre e constantemente, a articulação do exercício do seu poder de polícia administrativa para o ordenamento do uso e da ocupação do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

Parágrafo único - Para cumprimento do disposto neste artigo é facultado ao Executivo Municipal:

I - requisitar às Administrações Federal e Estadual diretrizes e orientação sobre assuntos de suas competências que contenham implicações com o ordenamento do uso e ocupação do solo no Município;

II - assumir, por delegação federal ou estadual, competências para a fiscalização do ordenamento do uso e ocupação do solo, privativas da União e do Estado, na área do Município.

Art. 244º - Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne a obras e projetos, estão sujeitos às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazo para regularização da situação, prorrogável à juízo da Administração Municipal através do órgão competente, e mediante solicitação justificada do interessado sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração a área construída do empreendimento, em valor não inferior a 15 (quinze) Unidade Fiscal de Referência - UFIR e não superior a 150 (cento e cinquenta) Unidades Fiscais de Referência - UFIR;

III - embargo das obras ou demolições, nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente da Administração Municipal, e sem o necessário



licenciamento para edificar ou ainda, em desacordo com o projeto aprovado, ou com inobservância das restrições existentes.

Art. 245º - Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne ao exercício das atividades, ficam sujeitos às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazos para regularização da situação, prorrogável a juízo do órgão competente da Administração Municipal, e mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de interdição do estabelecimento e /ou atividade.

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração a área do empreendimento, em valor não inferior a 15 (quinze) Unidade Fiscal de Referência - UFIR e não superior a 150 (cento e cinquenta) Unidades Fiscais de Referência - UFIR.

III - interdição temporária ou definitiva da atividade, no caso da não regularização da mesma, nos prazos previstos nos incisos I e II deste artigo.

§ 1º . As sanções previstas nos incisos I, II, e III deste artigo serão aplicadas pelo Executivo Municipal, através do órgão competente.

§ 2º . A penalidade de interdição temporária ou definitiva poderá implicar, respectivamente, na suspensão ou cassação da licença municipal para o exercício da atividade.

Art. 246º - A aplicação das penas, contidas na presente Lei, não exclui a responsabilidade civil ou criminal a quem possa estar sujeito, devendo as autoridades encaminhar a competente ação civil ou penal, depois de imposição definitiva das penas administrativas, contidas nesta lei.

Art: 247º- Ato do executivo municipal regulamentará a aplicação das penalidades previstas neste capítulo.

## **TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 248º - O processo administrativo referente a obras em geral, principalmente quanto a aprovação de projetos e licenciamento de construções, será regulamentado pelo Executivo Municipal, observadas as seguintes normas gerais:

I - declaração municipal informativa da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, incidente na microzona ou zona especial, vigentes na data de sua expedição;

II - instituição de expediente administrativo para o procedimento, expedição e o registro dos seguintes atos:

a) análise de viabilidade da implantação do empreendimento em consonância com o estabelecido nesta Lei, vigente na microzona ou zona especial da situação da gleba ou lote de

terreno onde se pretende construir;

b) aprovação do projeto e licenciamento da construção ou empreendimento;

c) vistoria da construção ou empreendimento e concessão do "habite-se".

III - estabelecimento de prazos máximos de validade para os atos referidos no inciso II - "a" e "b" e o número máximo de prorrogações de sua validade, quando for o caso, bem como dos efeitos da caducidade dos mesmos atos;

IV - adoção de documentos e gráficos padronizados, adequados à instrução do expediente administrativo referido no inciso II e ao registro de informações junto ao Sistema Municipal de Planejamento, pelas unidades técnicas de informações dos órgãos municipais competentes.

Art. 249º - O processo administrativo para aprovação de parcelamento do solo será regulamentado pelo executivo municipal, quanto aos procedimentos e atos específicos, observadas no que couber, as normas gerais constantes do artigo anterior.

Art. 250º - As obras, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade. Parágrafo único- Não se aplica o disposto neste artigo às obras cujo início ficar, comprovadamente, na dependência de ação judicial para retomada do imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que proposta no prazo, dentro do qual deveriam ser iniciadas, podendo ser revalidado o licenciamento de construção tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 251º - Poderão ser examinados de acordo com a lei 5122-A e complementares, os processos administrativos cujos requerimentos hajam sido protocolados nos órgãos encarregados de sua aprovação até a data da publicação desta Lei. , Parágrafo único- Os processos administrativos, à exceção da Análise de Orientação Prévia AOP, cujos requerimentos vierem a ser protocolados até 60 (sessenta) dias após a data da publicação desta Lei, à opção do interessado, poderão reger-se pela legislação anterior.

Art. 252º - Os processos administrativos de modificação de projetos ou de construção, com aprovação ou licenciamento já concedidos, serão examinados de acordo com a lei 5122-A e complementares, se a data de protocolo no órgão competente atender os prazos fixados no artigo anterior.

Art. 253º - Os empreendimentos e atividades já instalados, que não se enquadrarem nas classes adequadas nesta Lei, terão um prazo máximo de funcionamento de 05 (cinco) anos, contados da data de sua publicação.

§ 1º. Para os empreendimentos instalados na Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema o prazo de funcionamento será contado a partir de 31 de março de 1995. (Com redação dada pelo Art. 9º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 ).

§ 2º. Os empreendimentos e atividades com uso inadequado terão alvarás expedidos a título precário, mediante requerimento do interessado, com validade de 01(um) ano, renovável por períodos não superiores a 12 (doze) meses, respeitado o prazo máximo estabelecido neste artigo. (Com redação dada pelo Art. 9º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 e renumerado pelo mesmo artigo.)

§ 3º. Vencido o prazo máximo previsto neste artigo, serão interditados os estabelecimentos, cujas atividades estejam em desacordo com o disposto nesta Lei. (Com redação dada pelo Art. 9º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 e renumerado pelo mesmo artigo.)

§ 4º. Durante o prazo máximo de que trata este artigo e mantido o uso inadequado, não serão permitidas ampliações, reparos gerais e modificações das edificações, ressalvadas as reformas consideradas essenciais à segurança e à higiene dos prédios, instalações e equipamentos, de acordo com projeto previamente aprovado pelo órgão competente do Município. (Com redação dada pelo Art. 9º da Lei nº 8161, de 01 de junho de 1998 e renumerado pelo mesmo artigo.)

Art. 254º - Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvida a Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor-CPPD.

Art. 255º - Caberá ao Superintendente do Instituto de Planejamento do Município - IPLAM regulamentar o procedimento administrativo da Análise de Orientação Prévia - AOP, a que se refere o art. 165 desta Lei, fixando os prazos de tramitação do processo e de validade da AOP.

Art. 256º - 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 a organização do espaço habitado.

Art. 257º - Esta Lei entrará em vigor, na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

- Anexo em andamento!