

LEI Nº 5234 DE 07 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõem sobre normas especiais para a construção de Conjunto Habitacional de Interesse Social, no Município de Fortaleza, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPITULO I

Disposições Gerais

Art. 1º - Esta Lei disciplina a construção, no território do Município de Fortaleza, de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta Lei consideram-se Conjuntos Habitacionais de Interesse Social os Projetos elaborados na sua conformidade e destinados à urbanização de áreas para implantação de programas habitacionais promovidos pelas entidades governamentais COHAB-CE, programa de Assistência a Favela da Região Metropolitana de Fortaleza (PROAFA) e Fundação do Serviço Social de Fortaleza e cujo custo total, por unidade, incluindo a infraestrutura, não ultrapasse a 500 UPCs

Art. 2º - As Habitações de Interesse Social destinam-se a moradia permanente, de uma ou mais famílias e enquadram-se nas categorias de uso RU (Residência Unifamiliar) e RM (Residência Multifamiliar), caracterizadas conforme Art. 20 da Lei Nº 5122-A, de 13 de março de 1979.

CAPITULO II

Dos Projetos

Art. 3º - Os projetos para construção dos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverão ser submetidos à Prefeitura, só sendo permitida a sua aprovação em bloco (parcelamento do solo, edificações e infra-estrutura), cabendo ao órgão municipal competente acompanhar sua implantação.

Parágrafo Único - Consideram-se obras de infraestrutura, para os efeitos desta Lei, a execução da pavimentação das vias, o sistema de drenagem de águas pluviais e esgotamento sanitário, iluminação pública e arborização.

Art.4º - O pedido da aprovação dos projetos de construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverá ser procedido de consulta prévia à Prefeitura Municipal de Fortaleza, só devendo ser encaminhado o pedido de aprovação definitivo após o parecer autorizativo do órgão competente.

Art. 5º - Os projetos submetidos à aprovação da Prefeitura deverão ser acompanhados de documento oficial expedido pela Entidade Governamental comprometida com o empreendimento, no qual esta certifique que o projeto está de acordo com suas normas e especificações e se declare compromissária compradora, irrevogável e irretroatável, do conjunto habitacional objeto do pedido de aprovação.

Parágrafo Único - Todas as peças integrantes do pedido de aprovação de qualquer projeto deverão ser devidamente autenticadas pela Entidade governamental comprometida com o empreendimento.

Art. 6º - O número de cópias do projeto que acompanharão o requerimento, as peças gráficas e indicações técnicas serão de acordo com a legislação vigente e normas adotadas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza.

CAPÍTULO III

Do Parcelamento do Solo

Art. 7º - Da área total do projeto de parcelamento para construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, exclusivamente constituídos de Unidades Residenciais Unifamiliares, será destinado um mínimo de 33% (trinta e três por cento) para o sistema viário, áreas livres e áreas institucionais, obedecidos os seguintes percentuais:

I - Um mínimo de 10% (dez por cento) para áreas Livres (praças, parques, jardins e outras destinações da mesma natureza);

II - Um mínimo de 4% (quatro por cento) para áreas institucionais (escolas, postes de saúde, equipamentos comunitários e outras destinações da mesma natureza)

§1º - Quando a área destinada às vias do sistema viário não atingir o índice de 19% (dezenove por cento), à área necessária para complementar esse índice será adicionado às áreas Livres;

§ 2 - Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura para o Sistema Viário Básico excederem de 15% (quinze por cento) da área a ser parcelada as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública para efeito de desapropriação.

Art. 8º - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social constituídos de Unidades Residenciais Multifamiliares, os percentuais de áreas livres, áreas institucionais e as destinadas ao sistema viário serão os constantes do Art. 12 da Lei nº 5161, de 04 de junho de 1979, respeitando o disposto no parágrafo único do Art. 12. da Lei nº 5122-A, de 13 de março de 1979.

Parágrafo Único - Para efeito de cálculo das áreas livres, áreas institucionais e sistema viário nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social onde existam unidades residenciais unifamiliares e multifamiliares, serão divididas as áreas por eles utilizadas, sendo seus percentuais definidos de acordo com Art. 7º da presente Lei, para as áreas destinadas à construção das Residências Unifamiliares (RU), e pelo Art. 12 da Lei nº 5161/79, respeitado o parágrafo único do Art. 12 da Lei nº 5122-A, de 13 de março de 1979, para as áreas destinadas à construção das Residências Multifamiliares (RM).

Art. 9º - Fica o proprietário do loteamento obrigado a transferir para o Município de Fortaleza, independente de ônus de qualquer natureza para a Prefeitura, o domínio público de terrenos que se destinarem a logradouros públicos (ruas, avenidas, praças e parques) e áreas destinadas ao uso institucional.

Art. 10 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00 (duzentos e cinquenta metros) e a largura não inferior a 40,00m (quarenta metros).

Parágrafo Único - Nos corredores de atividades, no caso de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social que contenham Residência Multifamiliares a extensão da quadra limdeira ao corredor, nas ruas divisas perpendiculares ao mesmo, não poderá ultrapassar 66,00m (sessenta e seis metros).

Art. 11 - No projeto de parcelamento serão permitidas vias de circulação de pedestres com largura mínima de 8,00m (oito metros), desde que respeitada, para as referidas vias a extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 12 - As vias do Sistema Viário obedecerão às disposições constantes do Anexo I da Lei nº 5122-A/79.

§ 1º - As vias de circulação de veículos internas do conjunto poderão ter secção reduzida de 11,00m (onze metros), sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento e 2,00m (dois metros) de passeio lateral (de cada lado da via).

§ 2º - As ruas que ligarem duas vias do Sistema Viário Básico deverão ter caixa mínima de 14,00m (catorze metros), sendo 9,00m (nove metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio lateral (de cada lado da via).

Art. 13 - A testada mínima dos lotes será de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) e sua área mínima de 135,00m² (cento e trinta e cinco metros quadrados).

CAPÍTULO IV

De Uso e Ocupação do Solo.

Art. 14 - Dentro do perímetro ocupado pelos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, além das categorias de usos residenciais Residência Unifamiliar (RU) e Residência Multifamiliar (RM) só serão admitidas as categorias CL - Comércio Local, SL - Serviço Local e EL – Equipamento Local, para apoio das residências, definidas conforme a Lei nº 5122-A, de 13 de março de 1979, exceto quando sua implantação se der ao longo dos corredores de adensamento e de atividades, onde as categorias de uso permitidas serão as do quadro do corredor correspondente, constante do Anexo II da Lei nº 5122-A/79.

Art. 15 - As categorias de uso previstas no artigo anterior desta Lei, admitidas em construções de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, terão sua ocupação conforme os quadros das respectivas zonas, constantes do anexo II da Lei nº 5122-A/79

Parágrafo Único - Em Corredores de Atividades em ZRI, será admitido o índice de Aproveitamento de 1,1 (um vírgula um) para a categoria RM (Residência Unifamiliar).

Art. 16 – Em zonas onde de acordo com a Lei nº 5122-A/79, não é permitida a categoria de uso Residencial Multifamiliar, os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social serão exclusivamente Residenciais Unifamiliares.

Art. 17 - Não será permitida a construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social na Zona Central – ZCI definida conforme a Lei nº 5122-A/79.

Art. 18 - Em nenhum caso será admitida a construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social que impliquem em edificação de Residências Multifamiliares (RM), nas Zonas Especiais (EI. E2, E3, E4, E5, E6 e E7) e Corredores de Atividades em Zonas E5 e E6, zonas essas determinadas conforme a Lei nº 5122-A/79.

CAPITULO V

Da Edificação

Art. 19 – As condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, nas Habitações de Interesse Social, são as constantes da legislação em vigor.

Art. 20 – Respeitados os pés direitos mínimos constantes da legislação em vigor, serão admitidas em Residência Unifamiliares em Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, o pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros)

Art. 21 - As áreas e dimensões mínimas dos compartimentos em Habitações de Interesse Social são as constantes da legislação em vigor, sendo admitidas para quartos e salas as seguintes áreas e dimensões mínimas:

a) Salas: área mínima de 10,00m (dez metros quadrados), permitindo inscrever um círculo de diâmetro mínimo de 2,50m(dois metros e meio);

b) Quartos:

I – Unidades com 01 dormitório – área mínima de 7,50m (sete metros e meio), permitindo um cálculo de diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros);

II - Unidades com 02 dormitórios (soma das áreas) 15,00m², permitindo inscrever um círculo de diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros) em cada compartimento;

III - Unidades com 03 dormitórios (soma das áreas) 20,00m², permitindo inscrever um círculo de diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros) em cada compartimentos;

IV - Unidades com 04 dormitórios (soma das áreas) 27,50m² permitindo inscrever um círculo de diâmetro de 2,00m (dois metros) em cada compartimento.

Art. 22 - As Habitações de Interesse Social deverão prever espaço para estacionamento de veículos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 06 (seis) Unidades Residenciais Uni familiares e de 01 (uma) vaga para cada 03 (três) Unidades Habitacionais Multifamiliares.

Parágrafo Único - Os espaços para estacionamento não precisarão obrigatoriamente situar-se dentro do lote, podendo ficar localizados junto às vias de circulação de veículos. Os projetos deverão prever dispositivos adequados, de forma a deixar desimpedida a faixa carroçável, permitindo, dessa maneira a livre circulação de veículos.

CAPITULO VI

Disposições Finais

Art. 23 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Parágrafo Único - O Prefeito baixará ato administrativo sempre que for necessário estabelecer interpretação ou aplicação de qualquer dispositivo da presente Lei, ato esse que servirá de norma geral ou da aplicação particular em casos semelhantes.

~~Art. 67 - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação revogando-se a Lei nº 4485, de 27 de fevereiro de 1975, a Lei nº 4723 de 19 de agosto de 1976, a Lei nº 4821, de 27 de dezembro de 1976 e as disposições em contrário.~~