

PDDU/ CAUCAIA

LEI DE
PARCELAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO

TASSO RIBEIRO JEREISSATI
GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ

FRANCISCO DE QUEIROZ MAIA JÚNIOR
SECRETÁRIO DE INFRAESTRUTURA DO ESTADO DO CEARÁ

DOMINGOS JOSÉ BRASILEIRO PONTES
PREFEITO MUNICIPAL DE CAUCAIA

PEDRO AUGUSTO DE SALES GURJÃO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E CONTROLE

LÚCIA DE SALES MACEDO
SECRETÁRIA DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E CIDADANIA

JOAQUIM BENTO CAVALCANTE FILHO
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

LANA AGUIAR ARAÚJO
COORDENADORA DO PROJETO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E GESTÃO
DOS RECURSOS HÍDRICOS DO ESTADO DO CEARÁ – PROURB-CE

SÉRGIO DE CARVALHO LIMA CORDEIRO
COORDENADOR DO NÚCLEO DE GESTÃO DO PROURB/ CAUCAIA

**LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA**

ÍNDICE

ÍNDICE

TÍTULO I	8
CONSIDERAÇÕES GERAIS	8
CAPÍTULO I	8
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	8
CAPÍTULO II	9
DA POLÍTICA URBANA, DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS	9
CAPÍTULO III	12
DOS INSTRUMENTOS	12
TÍTULO II	13
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	13
CAPÍTULO I	13
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	13
CAPÍTULO II	15
DOS CRITÉRIOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO	15
SEÇÃO I	18
SEÇÃO II	19
SEÇÃO III	22
SEÇÃO IV	23
CAPÍTULO III	23
DA CONSULTA PRÉVIA	23
CAPÍTULO IV	25
DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS	25
CAPÍTULO V	29
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	29
CAPÍTULO VI	30
DA APROVAÇÃO, DO REGISTRO E DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO	30
TÍTULO III	32
DO USO DO SOLO	32
CAPÍTULO I	32
DISPOSIÇÕES GERAIS	32
CAPÍTULO II	33
	5

DA DIVISÃO DOS USOS	33
SEÇÃO I	34
SEÇÃO II	37
SEÇÃO III	38
SEÇÃO IV	39
SEÇÃO V	40
SEÇÃO VI	42
SEÇÃO VI	44
SEÇÃO VII	45
SEÇÃO VIII	45
TÍTULO IV	49
DA OCUPAÇÃO DO SOLO	49
CAPÍTULO I	49
DISPOSIÇÕES GERAIS	49
SEÇÃO I	52
SEÇÃO II	53
SEÇÃO III	55
SEÇÃO IV	58
CAPÍTULO II	60
DO CONTROLE URBANO	60
TÍTULO V	62
DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES	62
CAPÍTULO I	62
DA FISCALIZAÇÃO	62
CAPÍTULO II	63
DA NOTIFICAÇÃO	63
CAPÍTULO III	63
DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES	63
TÍTULO VI	72
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS	72
TÍTULO VII	74

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	74
<u>ANEXOS</u>	<u>76</u>
ANEXO I - MAPA DA ZONA URBANA E RURAL	77
ANEXO II - MAPA DAS UTPS	79
ANEXO III - DIVISÃO DAS UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO EM UNIDADES DE PLANEJAMENTO	81
ANEXO IV - MAPA DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO	82
ANEXO V - TIPOLOGIAS DE USO DO SOLO	90
ANEXO VI - PARCELAMENTO E GABARITO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO	94
ANEXO VII - PARÂMETROS PARA CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES	97
ANEXO VIII – RECUOS DAS EDIFICAÇÕES	100
ANEXO IX - USO DO SOLO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO	102
ANEXO X – MAPAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO E USOS	106
ANEXO XI - USO DO SOLO NOS PRINCIPAIS CORREDORES VIÁRIOS	113
ANEXO XII - GLOSSÁRIO	115
<u>EQUIPE TÉCNICA</u>	<u>121</u>



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA

LEI N.º 1369 de 15 de maio de 2001

“Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Perímetro Urbano do Município de Caucaia e dá outras providências”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAUCAIA, no uso de suas atribuições legais.

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

TÍTULO I

CONSIDERAÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º Esta Lei estabelece as normas e procedimentos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Caucaia.

Art. 2º A execução de loteamentos, de desmembramentos, de arruamentos e de edificações públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares, que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial do Município de Caucaia ficam sujeitas às disposições desta Lei.

Parágrafo Único - São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desacordo com esta lei e com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano,

sujeitando o infrator a advertência, multa simples ou diária, interdição, embargo, demolição da obra, apreensão, perda de incentivos ou benefícios fiscais, cassação de alvará ou licença .

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA URBANA, DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 3º Política Urbana é o conjunto de princípios e ações que tenham como objetivo assegurar o ordenamento e desenvolvimento do ambiente urbano e sua harmonia com o ambiente rural, assegurando a todos o direito à cidade.

Art. 4º Os Objetivos da Política Urbana são:

- I - garantir os direitos dos agentes coletivos à cidade;
- II - garantir a fluidez das interações entre o Urbano e o Rural;
- III - equilibrar a distribuição social dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - planejar e administrar o processo de produção do espaço urbano;
- V - ordenar a ocupação, o uso e a expansão do território urbano;
- VI - garantir a função social da propriedade;
- VII - promover a otimização do sistema viário;
- VIII - valorizar a identidade urbana.

Art. 5º A função Social da propriedade é cumprida pelo atendimento às exigências fundamentais do Plano Diretor, em especial:

- I - democratização das oportunidades de acesso à propriedade urbana e à moradia;
- II - justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
- III - ajustamento da valorização da propriedade urbana às exigências sociais;
- IV - correção das distorções de valorização do solo urbano;
- V - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VI - adequação do direito de construir às normas urbanísticas, aos interesses sociais e aos padrões mínimos de construção estabelecidos nesta lei.

Art. 6º Constitui abuso à função social da propriedade a retenção especulativa de solo urbano não construído ou qualquer outra forma de deixá-lo subutilizado ou não utilizado.

PDDU CAUCAIA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 7º Para fins fiscais, urbanísticos e de planejamento, o território do Município de Caucaia divide-se em Zona rural e Zona urbana, conforme a Lei de Organização Territorial e ANEXO I – Mapa da zona Urbana, desta Lei.

Art. 8º Para efeito de planejamento a Zona Urbana do Município de Caucaia é dividida em:

- I - UTP – Unidades Territoriais de Planejamento - macro unidades de planejamento, para efeito de organização do território (ANEXO II - Mapa das UTPs);
- II - UP - Unidades de Planejamento - micro unidades de planejamento, para efeito de definição de uso do solo. (ANEXOS III e IV - Divisão das UTPs em Unidades de Planejamento)
- III - Principais Corredores Viários – corredores estruturadores da expansão urbana com usos e parâmetros definidos, de acordo com ANEXOS VI-B e XI-A – Parcelamento e Uso do Solo nos Principais Corredores Viários, desta Lei.

Parágrafo Único - As UTPs são delimitadas por vias existentes ou projetadas, que funcionarão como corredores indutores de expansão urbana;

Art. 9º São as seguintes Unidades Territoriais de Planejamento:

- I - UTP.1 - Unidade Territorial de Planejamento Rio Ceará;
- II - UTP.2 - Unidade Territorial de Planejamento Sede/ Litoral;
- III - UTP.3 - Unidade Territorial de Planejamento Garrote;
- IV - UTP.4 - Unidade Territorial de Planejamento Salgada/Parnamirim;
- V - UTP.5 - Unidade Territorial de Planejamento Litoral;
- VI - UTP.6 - Unidade Territorial de Planejamento Cauípe;
- VII - UTP.7 - Unidade Territorial de Planejamento Jurema;
- VIII - UTP.8 - Unidade Territorial de Planejamento Planalto Caucaia;
- IX - UTP.9 - Unidade Territorial de Planejamento Caucaia Metro;
- X - UTP.10 - Unidade Territorial de Planejamento Camará;
- XI - UTP.11 – Unidade Territorial de Planejamento Primavera;
- XII - UTP.12 - Unidade Territorial de Planejamento BR-222;

§1º - Dentre as Unidades Territoriais de Planejamento, duas foram classificadas como especiais por corresponderem às áreas do Complexo Industrial e Portuário do Pecém, assim distribuídas:

- a) UTPE.1 - Unidade de Planejamento Especial 1, correspondente a primeira área de implantação do CIPP, englobando basicamente parte da zona portuária, contida no território municipal de Caucaia, a refinaria e o pólo metal mecânico indo até a via Estruturante;
 - b) UTPE.2 - Unidade de Planejamento Especial 2, referente a área para expansão industrial, compreendida entre a Via Estruturante e a BR-222;
- §2º - Dentro das Unidades Territoriais de Planejamento, foram classificadas como Áreas de Interesse Social, áreas com fins a loteamentos de interesse social destinadas à população de baixa renda e à consolidação das ocupações irregulares especiais através da regularização fundiária;
- §3º - Dentro das Unidades Territoriais de Planejamento, foram classificadas como Especiais por corresponderem às áreas de interesse público, urbanístico ou ambiental:
- a) EIP – Área Especial de Interesse Público;
 - b) EIU – Área Especial de Interesse Urbanístico;
 - c) AP1 – Áreas Especiais de Preservação Ambiental (“non aedificandi”);
 - d) AP2 – Áreas Especiais de Proteção Ambiental;
- §4º - Dentro das Unidades Territoriais de Planejamento, foram classificadas como Áreas de Urbanização Restrita são aquelas em que a urbanização deve ser desestimulada ou contida, em virtude de :
- I - As necessidade de preservação de seus elementos naturais e de características de ordem fisiográficas;
 - II - áreas frágeis, vulneráveis a intempéries, calamidades e outras condições adversas;
 - III - necessidade de proteção ambiental e de preservação do patrimônio histórico, artístico, turístico, cultural, arqueológico e paisagístico;
 - IV - proteção dos mananciais, das praias, regiões lacustres e margens de rios;
 - V - manutenção do nível de ocupação da área e da densidade populacional;
 - VI - implantação e operação de equipamentos de grande porte, tais como terminais aéreos, marítimos, rodoviários e ferroviários, autopistas e outros;
 - VII - necessidade de preservação da produção rural e de aproveitamento de recursos minerais.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS

Art 10. Para assegurar o direito à cidade e sua gestão democrática o Poder Público utilizará os seguintes instrumentos:

I - Fiscais:

- a) IPTU, progressivo e regressivo;
- b) taxas e tarifas diferenciadas;
- c) incentivos e benefícios fiscais.

II - Financeiros e Econômicos:

- a) fundos especiais;
- b) tarifas diversificadas de serviços públicos;
- c) co-responsabilização dos agentes econômicos.

III - Administrativos:

reserva de áreas para utilização pública;

- a) regularização fundiária;
- b) licença para construir, de acordo com Código de Obras e Posturas;
- c) autorização para parcelamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, em observância ao Plano Diretor.

IV - Políticos:

- a) planejamento urbano;
- b) participação popular.

V - Jurídicos:

- a) edificação compulsória;
- b) obrigação de parcelamento ou remembramento;
- c) desapropriação;
- d) servidão administrativa;
- e) limitação administrativa;
- f) tombamento;
- g) direito real de concessão de uso;
- h) direito de preempção;
- i) direito de superfície;

- j) usucapião especial;
 - k) reurbanização consorciada.
- §1º - Os tributos sobre imóveis urbanos poderão ter alíquotas menores em benefício dos proprietários de habitações em áreas de expansão urbana, de trabalhadores de baixa renda ou de proprietários de única moradia, com padrões mínimos de construção.
- §2º - O Poder Executivo municipal instituirá estrutura administrativa para o sistema de planejamento urbano, capaz de assegurar a elaboração, implementação, fiscalização, avaliação do Plano Diretor e a institucionalização do planejamento como processo permanente participativo, através da criação de Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Art 11. Esta Lei estabelece normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, revisada pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999, às peculiaridades do Município de Caucaia.

Parágrafo Único – O parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, somente será autorizado dentro do limite da área urbana, definida por Lei.

Art 12. O parcelamento do solo urbano e o uso e ocupação de terrenos, por qualquer das formas definidas nesta Lei, dependerá de prévia autorização do órgão municipal competente.

Art 13. Por ocasião da realização do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos em Lei.

Art 14. A ocupação dos terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos da legislação, é admitida quando atender cumulativamente às seguintes condições:

I - correspondam às dimensões estabelecidas no título de propriedade desde que não ultrapasse a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;

II - façam frente para logradouro público;

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

§1º - Poderá o Município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata este artigo 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 - Mesmo atendendo às condições fixadas neste artigo, não será admitida a ocupação quando se tratarem de:

a) áreas não saneadas que sejam resultantes de aterros com material nocivos à saúde pública;

b) áreas não drenadas sujeitas à alagamentos e inundações;

c) áreas de preservação ambiental e margens de recursos hídricos.

Art 15. É proibido o parcelamento do solo:

I - nas áreas com declividade igual ou superior a trinta por cento (30%);

II - em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com a legislação ambiental, federal, estadual e municipal, na área compreendida por uma faixa mínima de 30 m (trinta metros) a partir da cota de maior inundações;

III - em áreas de domínio ou servidão, relativas à rodovias, vias, ferrovias e redes de alta tensão, sendo a faixa de domínio das ferrovias e dutos de no mínimo 15 m (quinze metros);

IV - nas zonas de preservação ambiental definidas na Legislação Ambiental, Código Florestal – Lei Federal 4.771/65, e demais áreas de proteção definidas nesta Lei ou por ato dos poderes executivo ou legislativo;

- V - em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar o escoamento adequado das águas;
 - VI - em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que já estejam comprovadamente sanadas; e
 - VII - em áreas com condições geológicas não aconselháveis à implantação de edificações;
- Art 16. O projeto de parcelamento do solo autorizado pela Prefeitura Municipal deverá ser averbado no Registro de Imóveis competente.
- §1º - A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas verdes e institucionais e as áreas destinadas ao sistema viário e banco de terras.
- Art 17. A licença para construção nos lotes resultantes de parcelamento do solo somente será expedida mediante a prova de inscrição no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

- Art 18. Os critérios definidos neste capítulo deverão nortear os projetos de parcelamento do solo urbano de Caucaia.
- Art 19. Para os efeitos do disposto nesta Lei, não configura loteamento a simples modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vista a dar continuidade ao seu sistema viário.
- Art 20. Da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinados, no mínimo:
- I - vinte por cento (20%) para vias de circulação;
 - II - quinze por cento (15%) para áreas verdes; e
 - III - cinco por cento (5%) para áreas de uso institucional.
- §1º - O loteador destinará cinco por cento (5 %) da área total do loteamento, ou em terras de igual valor, em outra área aprovada pelo Conselho Municipal de

- Desenvolvimento Urbano – CMDU, ou o seu valor em dinheiro para a formação de banco de terras municipal, gerenciado pelo Executivo Municipal.
- §2º - As áreas remanescentes de terra ou dos parcelamentos não aceitas como área verde ou de uso institucional não serão consideradas no cálculo dos percentuais indicados.
- §3º - O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde ou área institucional, quando puder conter um círculo com raio mínimo de quinze metros (15m).
- §4º - Não se enquadram como áreas verdes ou áreas de uso institucional, os cantos e fundos de quadras, canteiros centrais das vias, bem como qualquer outra área remanescente de terra com largura inferior a quinze metros (15m).
- §5º - As áreas de preservação ambiental, constantes no Código Florestal, nas áreas de declive, nos manguezais, nas bordas de tabuleiro e nas florestas de preservação não serão objeto de parcelamento, nem destinadas à áreas institucionais ou verdes;
- §6º - As áreas Especiais de Proteção, definidas nesta Lei como AP2, poderão coincidir com as áreas verdes e institucionais dos parcelamentos.
- §7º - Caso as áreas destinadas pelo loteador, para o sistema de circulação, para as áreas institucionais e áreas verdes, sejam inadequadas, caberá ao órgão municipal competente e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, a indicação e mensuração destas áreas;
- §8º - A percentagem de áreas públicas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e áreas verdes, a serem transferidas para o Município, previstas neste artigo, não poderá ser inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) da gleba.
- §9º - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo de área reservada para as áreas verdes.
- §10º - As áreas verdes e institucionais transferidas ao Município devem ter no mínimo, 10 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§11º - Os parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio de ferrovias e dutos, deve observar a reserva de faixa non aedificandi de 15,0m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio.

Art 21. O loteamento poderá ser executado por partes da área total, desde que constem no cronograma de execução aprovado.

Parágrafo Único – Cada parte atenderá, obrigatoriamente, os valores fixados com relação às vias de circulação, áreas verdes e áreas de uso institucional.

Art 22. Quando da implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d'água não poderão ser modificados, aterrados ou desviados.

Art 23. Os loteamentos devem sempre considerar o perfil natural e a vegetação nativa, não sendo traçados de maneira a planificar os terrenos, evitando a erosão.

Art 24. O comprimento das quadras não poderá ser superior a duzentos metros (200m), não sendo permitidas servidões de passagem para pedestres, para fins de subdivisão de quadras.

Art 25. A área máxima do lote para implantação de empreendimentos habitacionais unifamiliares é igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art 26. As calçadas para circulação de pedestres, nas respectivas quadras, deverão ter, no mínimo, 2m (dois metros) de largura, para permitir a arborização dos passeios dentro de canteiros com diâmetro mínimo obrigatório de 0,70m (setenta centímetros) não pavimentado.

Art 27. Quando o lote estiver situado em esquina, a sua testada mínima será de 8m (oito metros).

Art 28. Nenhum lote poderá distar mais de quinhentos metros (500m) de uma via coletora, medida esta distância no eixo da via que lhe dá acesso.

§1º - Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos.

§2º - O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e a sua integração com a sinuosidade e fragilidade dos recursos naturais, quando houver, observando as diretrizes de alinhamento definidas na Lei do Sistema Viário.

Art 29. Não será autorizado desmembramento ou remembramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências estabelecidas nesta Lei.

Art 30. Os parâmetros para a implantação e construção nos lotes urbanos são definidos de acordo com as Unidades de Planejamento ou com os principais corredores viários em que se encontram.

Parágrafo Único – Os parâmetros para ocupação dos lotes nas Unidades de Planejamento ou nos Principais Corredores Viários são aqueles constantes dos ANEXOS VI-A, VI-B, VI-C e VII-A, VII-B, VII-C, VII-D, VII-E, VII-F, VII-G e VIII e desenhos, partes integrantes desta Lei.

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO EM ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art 31. Os recursos hídricos deverão se ladeados por faixa de preservação e de proteção ambiental, delimitadas das demais Unidades de Planejamento, por uma via paisagística, conforme diretriz da lei do Sistema Viário.

Art 32. Nas faixas de proteção ambiental será permitido o uso residencial, de lazer, de educação, cultura e turismo. As faixas de preservação são “non aedificandi”.

Art 33. As faixas de preservação terão largura mínima de 30m e as de proteção 20m, quando não forem objeto de parcelamento residencial.

Art 34. Para o uso residencial a faixa de proteção deverá medir entre 50m e 150m, e deverá ser separada da de preservação por uma via paisagística ambiental de 10 a 20m de largura.

Art 35. Nas faixas de proteção ambiental com largura menor do que 50m será permitido, escolas; equipamentos de lazer, cultura e de Turismo, desde que não sejam murados ou cercados impedindo o acesso aos recursos hídricos.

- Art 36. Os lotes residenciais situados nas unidades de proteção ambiental só poderão ser circundados por cercas vivas ou grades. Os muros em alvenaria, pedra ou concreto, só serão permitidos se construídos até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura.
- Art 37. Os lotes lindeiros às Áreas de Proteção Especiais – AP2 correspondentes ao Rio Ceará, Lagoa da Barra Nova e Lagamar do Cauípe, deverão ter área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).
- Art 38. Os lotes lindeiros às demais Áreas Especiais de Proteção Ambiental, lagoas e pequenos rios deverão ter no mínimo 1.000 m² (mil metros quadrados).
- Art 39. Os lotes com testada para as vias paisagísticas, em separado ou em conjunto, não poderão constituir um obstáculo de mais de 200 (duzentos) metros para o acesso público aos recursos hídricos.
- §1º - A cada 200 (duzentos) metros deverá ser assegurado um acesso público de no mínimo 10 (dez) metros de largura, constituído por uma via em direção ao recurso hídrico, terminando em um cul de sac, onde finaliza o acesso por transporte motorizado.
- §2º - Será obrigatória a implantação de uma via paisagística ambiental, entre a faixa de preservação e de proteção ambiental, nos casos de parcelamentos para fins residenciais, não sendo permitida a construção de outras vias para transporte motorizado nas áreas de proteção, apenas as vias de acesso definidas no parágrafo anterior.
- §3º - A via paisagística ambiental é destinada à circulação de pedestres e bicicletas e ao uso esportivo e recreativo.
- §4º - As vias paisagísticas ambientais não poderão ser asfaltadas de modo a impedir a permeabilidade do solo.

SEÇÃO II

DO PARCELAMENTO DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

- Art 40. Os dispositivos previstos neste capítulo são aplicáveis quando da implantação de loteamentos de interesse social em terrenos vazios ou na implantação de

programas habitacionais para a regularização e reurbanização de áreas de ocupações irregulares.

Art 41. Loteamentos de interesse social são aqueles que se destinam à população de baixa renda e à consolidação das ocupações irregulares através da regularização fundiária;

§1º - Na implantação de loteamentos de interesse social aplicam-se, no que couber, as demais disposições desta Lei.

§2º - Nos casos de reurbanização de ocupações, deve-se observar, sempre que possível, as características da ocupação espontânea, desde que atendam às condições de salubridade, segurança e fluidez de trânsito, flexibilizando os padrões de urbanização previstos nesta lei, com vistas à máxima aproximação ao traçado existente.

§3º - Sempre que necessário será realizado o reparcelamento, a fim de garantir a abertura de vias, a remoção da ocupação em áreas de risco e a melhoria das condições de moradia.

Art 42. Da área total objeto do plano de arruamento ou de loteamento de interesse social, serão destinados, no mínimo:

- I - dez por cento (10%) para áreas verdes;
- II - cinco por cento (05%) para áreas de uso institucional;
- III - quinze por cento (15%) para o Sistema Viário.

Art 43. Quando da existência de acidentes naturais significativos, poderão ser implantadas vias de circulação de pedestres, com seção mínima de quatro metros (4m).

Art 44. Os lotes de interesse social terão área mínima de 100 m² (cem metros quadrados) e frente mínima de 4 m (quatro metros).

Art 45. Cada projeto de parcelamento do solo será aprovado individualmente, acompanhado da definição das normas de uso e ocupação do solo, bem como realizada a titulação da propriedade dos lotes.

Art 46. A cada família ocupante será destinado um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote já edificado, desde que seja utilizado para fins não-residenciais, comprovadamente de sustentação da economia familiar.

Art 47. Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de baixa renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.

Art 48. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zona de interesse social consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação pavimentadas e arborizadas;
- II - revestimento uniforme dos passeios;
- III - escoamento de águas pluviais;
- IV - rede para o abastecimento de água potável;
- V - soluções para esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art 49. No parcelamento, as vias de acesso sem saída não poderão ter extensões maiores que 80 (oitenta) metros e deverão findar na forma de cul-de-sac, com raio mínimo de 15 (quinze) metros conforme desenho anexo.

Art 50. Tratando-se de imóvel público com uso definido, o Poder Público interessado em proceder o parcelamento de interesse social apresentará, além do título de propriedade, uma lei de desafetação de uso público, seguida do contrato de Concessão de Direito Real de Uso aos ocupantes;

Parágrafo Único – Não será possível desafetar as áreas de preservação permanente, os terrenos alagados, em encostas ou áreas de risco.

Art 51. Aplicam-se ao parcelamento de interesse social os demais critérios exigidos para o parcelamento.

SEÇÃO III

DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

- Art 52. Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar um conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:
- I - Ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);
 - II - Obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.
- Art 53. Todas as autorizações para projetos de condomínio devem ser precedidas de aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).
- Art 54. As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de autorização do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.
- Art 55. Os condomínios residenciais poderão concentrar todo seu potencial construtivo em parte do terreno, desde que obedecendo aos parâmetros que regulam os afastamentos entre as edificações e ao ANEXO XI desta Lei.
- Art 56. Os condomínios residenciais nas UTP.2, UTP.5, UTP.7, UTP8, UTP.9 não poderão ocupar área superior que 20.000m².
- Art 57. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:
- I - coleta do lixo;
 - II - manutenção da infra-estrutura;
 - III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.
- Art 58. As vias internas sem saída, internas aos condomínios, devem propiciar o retorno dos veículos motorizados, com raio mínimo de 7,5 m (sete metros e cinqüenta centímetros) de acordo com desenho de cul-de-sac, em anexo.

SEÇÃO IV

DO PARCELAMENTO VINCULADO

Art 59. Parcelamento vinculado é aquele em que ocorre autorização simultânea do parcelamento e da edificação em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

§1º - O uso da edificação deve ser explicitado no projeto e somente pode ser alterado mediante licença prévia condicionada à comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido;

§2º - Em parcelamentos vinculados, referentes aos condomínios ou distritos industriais, somente precisam ser aprovados juntamente com o projeto de parcelamento, os projetos das partes comuns e os parâmetros construtivos das edificações.

Art 60. É obrigatório o parcelamento vinculado:

I - em empreendimentos que originem lotes com dimensões superiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

CAPÍTULO III

DA CONSULTA PRÉVIA

Art 61. O interessado que desejar parcelar um terreno no Município de Caucaia deverá solicitar a Consulta Prévia para Projetos de Parcelamento, junto à Secretaria Municipal de Infra-estrutura, no Departamento de Urbanismo.

Art 62. O documento de Consulta Prévia deverá indicar:

I - o traçado das vias arteriais e coletoras previstas, obedecendo às diretrizes da Lei do Sistema Viário;

II - a localização das áreas verdes e institucionais;

III - planta locacional do parcelamento, com a demarcação das áreas de preservação, excluídas do parcelamento, tais como as margens dos rios, lagoas, encostas, bordas de tabuleiro, e demais áreas previstas em legislação;

- IV - as alterações de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento dos lotes urbanos impostos por planos municipais oficiais;
- V - as partes do projeto que deverá ser apresentado para aprovação e licença de construção.

Art 63. A consulta prévia deverá ser solicitada mediante a apresentação da seguinte documentação:

- I - requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;
- II - comprovação de propriedade da área ou compromisso de compra e venda, objetivo do pedido;
- III - duas (02) cópias do levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, a orientação magnética e as vias oficiais próximas;
- IV - certidão negativa dos impostos municipais que incidam sobre a área em questão.
- V - mapa do entorno, com relação das áreas de preservação permanente e frágeis, quando houver, e medidas de prevenção dos danos, para análise da necessidade de Estudo de Impacto Ambiental.
- VI - localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba.
- VII - os limites da gleba, conforme descrição constante no documento de propriedade.
- VIII - indicação e identificação das vias de circulação existentes no entorno da gleba, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados planialtimetricamente, inclusive os ângulos de incidência sobre a linha de perímetro da área;
- IX - localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio;
- X - direção e sentido do norte magnético;
- XI - tipo de uso a que o loteamento se destina e memorial descritivo;
- XII - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual.

Art 64. O loteador deverá solicitar:

- I - ao órgão responsável pelo abastecimento de água e energia elétrica no Município que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de consulta prévia.
- II - ao órgão responsável pela coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de atender ao futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de consulta prévia.

Art 65. No caso de impossibilidade do atendimento regular da infra-estrutura disposta no artigo anterior pelo órgão competente, o loteador ficará obrigado a:

- I - apresentar compromisso de que executará o projeto e o submeterá à aprovação do órgão de saneamento, juntamente com os demais documentos encaminhados, quando do pedido de diretrizes;
- II - apresentar, quando do pedido de aprovação do parcelamento do solo urbano o projeto de afastamento, tratamento e disposição final de esgotos sanitários, devidamente aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.
- III - executar o sistema de esgotos sanitários, de acordo com o projeto aprovado, e se for o caso interligá-lo à rede pública mais próxima ou, na impossibilidade da interligação, executar as obras de afastamento, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários.

Art 66. Recebida a solicitação de consulta prévia, o órgão competente terá trinta (30) dias para emissão do documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões.

Art 67. As indicações de consulta prévia terão validade de um ano.

CAPÍTULO IV

DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art 68. O interessado deverá providenciar o projeto de parcelamento, com pleno atendimento das indicações de consulta prévia e de acordo com todas as exigências desta Lei.

- Art 69. O projeto do parcelamento deverá ser apreciado pelo órgão competente no prazo de sessenta (60) dias úteis, contados da data de sua entrada no protocolo.
- §1º - O prazo estabelecido neste artigo será alterado, com possibilidade de prorrogações, quando o projeto for submetido à apreciação de outros órgãos, em função da necessidade de quaisquer esclarecimentos ou definições.
- §2º - Na hipótese da documentação estar incompleta ou, se fizer necessária qualquer diligência, o prazo gasto pelo interessado para atender às diligências será descontado da data inicial a que se refere o “caput” deste artigo.
- §3º - Passado o prazo para a manifestação da administração sem que haja a apreciação do projeto de parcelamento, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.
- §4º - Não se aplica o parágrafo 3º deste artigo, caso o loteador não tenha apresentado a documentação completa ou não tenha prestado os esclarecimentos solicitados pelo poder municipal.
- Art 70. Qualquer alteração em projetos de parcelamento dependerá da prévia autorização do órgão municipal competente, obedecidas às disposições desta Lei.
- Art 71. Caberá ao Estado, através da SEMACE, conforme Lei Estadual 11.411 de 1988, o exame e a anuência prévia para a aprovação por parte do Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:
- I - quando localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei estadual ou federal;
 - II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município;
 - III - quando o loteamento abranger área superior a 100 hectares.
- Art 72. O desdobro ou o remembramento de lotes vinculados à projetos de edificações, serão aprovados automaticamente com a aprovação destes projetos.

Art 73. O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Caucaia.

§1º - O projeto de parcelamento poderá dispensar o termo de responsabilidade de profissional habilitado quando abrangerem apenas dois (02) lotes ou quando da incorporação de pequena faixa de terreno ao lote contíguo, devendo esta reestruturação constar de escritura de transmissão.

§2º - O profissional responsável pelo projeto de parcelamento não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações, conforme Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Caucaia.

Art 74. Para aprovação do projeto e obtenção de autorização para execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal terá de apresentar os seguintes documentos:

- I - requerimento de solicitação de licença para execução do parcelamento;
- II - comprovação de propriedade da área considerada;
- III - certidões negativas dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel;
- IV - certidões negativas de quaisquer dívidas para com a municipalidade;
- V - cópia do documento de consulta prévia;
- VI - três (03) vias, em cópias heliográficas do parcelamento, devidamente assinadas e datadas pelo proprietário e profissional autor do projeto, com respectivas identificações.

Art 75. Para aprovação de loteamentos, o proprietário não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações.

Art 76. A aprovação do projeto do loteamento está condicionada a retenção de 10% (dez por cento) do valor do empreendimento em lotes, em dinheiro ou em garantia por fiança bancária, que será liberada quando as obras previstas forem concluídas.

Parágrafo Único – Os loteamentos que forem implantados por etapas, a liberação da caução poderá ocorrer proporcionalmente, como estipulado no processo de

aprovação, sempre de acordo com as etapas concluídas, conforme cronograma de execução das obras.

Art 77. O projeto de parcelamento deverá ser composto das seguintes partes:

- I - planta de situação na escala 1:5000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte magnético, das vias oficiais próximas e divisas da gleba;
- II - planta geral de parcelamento, na escala 1:1000, na qual constem as seguintes indicações:
 - a) O sistema de vias com a respectiva hierarquia e dimensão;
 - b) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e dos passeios de acordo com o Código de Obras e Posturas e Lei do Sistema Viário;
 - c) Curvas de nível, de metro em metro, do local determinado na planta da cidade;
 - d) A subdivisão das quadras em lotes com as dimensões e a identificação destas quadras por letras maiúsculas;
 - e) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias perfeitamente identificadas;
 - f) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - g) A indicação em planta e dos perfis de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
 - h) Indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstos;
 - i) Localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba.
 - j) Lotes devidamente dimensionados e identificados por números;
 - k) Identificação das áreas verdes, banco de terras e áreas de uso institucional, com respectivas dimensões e percentual correspondente a área total do parcelamento;
 - l) Dos equipamentos comunitários e das áreas não edificáveis, quando existirem;

- m) Cálculo analítico das áreas de todo o parcelamento (lotes, quadras, áreas verdes, áreas institucionais, banco de terras e vias projetadas);
memorial descritivo da obra contendo:
- 1) Descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das áreas de uso, com descrição do uso predominante;
 - 2) As condições urbanísticas do loteamento e, quando for o caso, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - 3) Relação das obras e melhoramentos a cargo do proprietário e os que são a cargo dos poderes municipais;
 - 4) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - 5) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, áreas de preservação, parques, já existentes no loteamento e adjacências;
 - 7) Cronograma de execução das obras, com prazo máximo de dois (2) anos para sua implantação, sob pena de cauducidade do licenciamento;
 - 8) Cronograma físico-financeiro da obra.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art 78. Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel e planta da gleba, em escala legível, a ser desmembrada contendo:

- I - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art 79. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

- §1º - O Executivo municipal, quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento, cuja destinação da área pública tenha sido inferior a mínima prevista desta Lei.
- §2º - Não serão aprovados ou permitidos desmembramentos que comprometam o prolongamento de vias existentes ou projetadas.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO, DO REGISTRO E DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art 80. A aprovação do parcelamento será dividida em duas fases:

- I - Aprovação do projeto de parcelamento, que enseja a autorização prévia para execução das obras do parcelamento;
- II - Aprovação do parcelamento, após a conclusão das obras de implantação do parcelamento, sob responsabilidade do loteador, o órgão municipal competente fará a verificação da execução, mediante a qual, será autorizado o parcelamento e o loteador poderá realizar o registro imobiliário e a comercialização.

Art 81. Após a aprovação do projeto de loteamento e o término das obras, o proprietário solicitará ao órgão municipal competente a verificação da execução das obras sob sua responsabilidade, que consistirão no mínimo de:

- I - execução e pavimentação das vias de circulação e passeios;
- II - demarcação dos lotes, quadras, e logradouros;
- III - as obras de escoamento das águas pluviais;
- IV - obras de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica, nos casos em que o loteador for o responsável.

Art 82. Aprovado o loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

- §1º - Expirado o prazo de validade da aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação em vigor.
- §2º - O registro de loteamento ou desmembramento, bem como os contratos e demais disposições pertinentes, reger-se-ão pelas Leis Federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 9.785 de janeiro de 1999.

Art 83. No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, as áreas institucionais, as áreas verdes, banco de terras, e outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, devendo o loteador apresentar certidão passada pelo Cartório de Registro de Imóveis comprovando que cumpriu todos os requisitos legais.

Parágrafo Único - Não poderá ser dado outro destino às áreas de domínio público, mencionadas neste artigo, reservando-se ao loteador ou à comunidade do loteamento, o direito de reivindicá-las, não se verificando o cumprimento dos fins especificados.

Art 84. É vedado vender ou prometer venda de parcela de loteamento ou desmembramento sem a aprovação final do parcelamento e devido registro imobiliário.

Art 85. A execução de obras de sistema viário compreenderá, no mínimo, a abertura das vias de circulação, pavimentação das vias e passeios, serviços de terraplanagem e assentamento dos meios-fios laterais, de acordo com as diretrizes e alinhamento do traçado do sistema viário, definidos na Lei do Sistema Viário.

Parágrafo Único – Nas esquinas, no entorno de dois alinhamentos de meios-fios, deverá ser realizada a concordância em curva com raio correspondente ao dobro da largura do passeio.

Art 86. Todas as quadras deverão ser delimitadas através da fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de quinze por quinze centímetros (15 x 15 cm) e altura útil de quinze centímetros (15 cm).

Parágrafo Único - As áreas verdes e de preservação, margens de rios, também devem ser demarcadas.

Art 87. Os terrenos de uso público, destinados à implantação de áreas verdes e institucionais não deverão ser desmatados.

Art 88. O prazo máximo para início das obras é de um (01) ano, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Parágrafo Único – O início das obras é caracterizado pelos serviços de abertura de vias de circulação.

Art 89. O prazo máximo para o término de obras é de dois (02) anos, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Art 90. Expirado o prazo de dois anos sem que o projeto tenha sido implantado, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação em vigor.

Art 91. O prazo para término da obra poderá ser prorrogado por mais seis (06) meses, desde que seja apresentado um novo cronograma, que detalhe com precisão datas e obras a serem cumpridas, sendo necessária a apreciação do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art 92. A caução só será devolvida depois de comprovado, mediante a apresentação de Termo de Execução de Obras, fornecido pelo órgão competente da Prefeitura, o cumprimento das exigências que a geraram.

§1º - A caução deverá ser devolvida com a devida correção monetária.

§2º - Caso o loteador não cumpra as exigências no prazo dois anos e seis meses, o valor da caução se reverterá para o banco de terras.

Art 93. Todos os lotes decorrentes de parcelamentos já aprovados poderão ser ocupados de acordo com a legislação vigente.

Art 94. Os casos omissos serão encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, para apreciação, com posterior homologação pelo órgão municipal competente.

TÍTULO III

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 95. O Uso do Solo é o instrumento de ordenação do espaço construído em suas inter-relações e compatibilização com o espaço natural.

Art 96. A proposta para o uso do solo em Caucaia tem o intuito de valorizar o ambiente construído e natural e melhorar a qualidade de vida urbana, mediante a organização das atividades no espaço urbano.

CAPÍTULO II

DA DIVISÃO DOS USOS

Art 97. Para efeito de estruturação urbana, os usos do solo no Município de Caucaia serão definidos nas Unidades de Planejamento e nos Principais Corredores Viários.

Art 98. As unidades de planejamento são subdivisões do espaço urbano para ordenação da ocupação urbana, definidas na lei de organização territorial, por possuírem características comuns quanto aos usos e as dimensões dos lotes.

Art 99. Os corredores viários são as principais vias de circulação nas Unidade de Planejamento, constituídas por vias troncais, arteriais e coletoras que são propícias a uma maior concentração de usos comerciais, de serviços, institucionais e industriais; e responsáveis por maior carregamento de tráfego.

Parágrafo único – Nos corredores, os lotes são regidos por parâmetros diferenciados de uso e ocupação, das Unidades de Planejamento.

Art 100. A área urbana de Caucaia terá os seguintes usos:

- I - Residencial;
- Comercial;
- Serviços;
- Institucional;
- Misto – M;
- Industrial;

§1º - As tipologias dos diversos usos são as definidas nos ANEXOS V–A, V–B, V–C, V–D, desta Lei;

§2º - Os usos permitidos em cada Unidade de Planejamento, obedecerá o disposto nos ANEXOS IX–A , IX–B, IX–C, e IX–D, desta Lei;

- §3º - Os usos nos principais corredores viários obedecerão o disposto no ANEXO XI-A, desta Lei;
- §4º - As Áreas de Proteção Especiais e a localizações dos diversos usos propostos nas Unidades de Planejamento obedecerão o disposto nos Mapas ANEXOS XA-A, X-B, X-C, X-D, X-E1, X-E2, X-E3, X-E4, desta Lei;

SEÇÃO I

USO RESIDENCIAL

Art 101. As áreas de uso residencial são as áreas destinadas ao uso habitacional, sendo classificadas em função dos parâmetros mínimos de lote e das tipologias de assentamentos habitacionais predominantes.

Art 102. No uso residencial unifamiliar (R.1) existe uma unidade habitacional por lote. Divide-se em:

- I - **R 1 - Residencial Unifamiliar** com uma unidade habitacional por lote: (ANEXO VII-A)
- a) R 1.1 - Residência unifamiliar com área de lote de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) até 249m² (duzentos e quarenta e nove metros quadrados);
 - b) R1.2 - Residência Unifamiliar - Residência unifamiliar com área de lote de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) a 349m² (trezentos e quarenta e nove metros quadrados);
 - c) R 1.3 - Residencial Unifamiliar – Residência unifamiliar com área de lote de 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) a 499m² (quatrocentos e noventa e nove metros quadrados);
 - d) R 1.4 - Residencial Unifamiliar – Residência unifamiliar em lotes de 500 m² (quinhentos metros quadrados) a 799 m² (setecentos e noventa e nove metros quadrados);
 - e) R 1.5 - Residencial Unifamiliar – Residência unifamiliar em lotes de 800 m² (oitocentos metros quadrados) a 999m² (novecentos e noventa e nove metros quadrados);

- f) R 1.6 - Residencial Unifamiliar – Residência unifamiliar em lotes de 1000 m² (mil metros quadrados) a 1999m² (um mil e novecentos e noventa e nove metros quadrados);
 - g) R 1.7 - Residencial Unifamiliar – Residência unifamiliar em lotes de 2000 m² (dois mil metros quadrados) a 4999m² (quatro mil e novecentos e noventa e nove metros quadrados);
 - h) R 1.8 - Residencial Unifamiliar – Residência unifamiliar em lotes de 5000m² (cinco mil metros quadrados) a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).
- II - **R 2 - Residencial Multifamiliar** – Uma única edificação com mais de uma unidade habitacional por lote, agrupadas verticalmente (ANEXO VII–B)
- a) R 2.1 - Residencial Multifamiliar – Edificação multifamiliar com área de lote de 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) a 349m² (trezentos e quarenta e nove metros quadrados);
 - b) R 2.2 - Residencial Multifamiliar – Edificação multifamiliar com área de lote de 350 m² (trezentos e cinqüenta metros quadrados) a 499m² (quatrocentos e noventa e nove metros quadrados);
 - c) R 2.3 – Residencial Multifamiliar – Edificação multifamiliar com área de lote de 500 m² (quinhentos metros quadrados) a 799 m² (setecentos e noventa e nove metros quadrados);
 - d) R 2.4 - Residencial Multifamiliar – Edificação multifamiliar com área de lote de 800 m² (oitocentos metros quadrados) a 999m² (novecentos e noventa e nove metros quadrados);
 - e) R 2.5 - Residencial Multifamiliar – Edificação multifamiliar com área de lote de 1000m² (mil metros quadrados) a 1999m² (um mil e novecentos e noventa e nove metros quadrados);
 - f) R 2.6 - Residencial Multifamiliar – Edificação multifamiliar com área de lote de 2000m² (dois mil metros quadrados) a 4999m² (quatro mil e novecentos e noventa e nove metros quadrados);
 - g) R 2.7 - Residencial Multifamiliar – Edificação multifamiliar com área de lote de 5000m² (cinco mil metros quadrados) a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

III - **R 3 - Condomínios Residenciais** - Conjunto de edificações unifamiliares em um ou mais lotes, com parcelamento especial, conforme estabelecido nesta Lei (ANEXO VII-C).

- a) R 3.1 - Condomínio Residencial - Conjunto residencial unifamiliar com área de lote entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 1999m² (um mil novecentos e noventa e nove metros quadrados);
- a) R 3.2 - Condomínio Residencial – Conjunto residencial unifamiliar com área de lote de 2000m² (dois mil metros quadrados) a 4999m² (quatro mil e novecentos e noventa e nove metros quadrados);
- b) R3.3 - Condomínio Residencial - Conjunto residencial unifamiliar com área de lote de 5000m² (cinco mil metros quadrados) a 19.999m² (dezenove mil novecentos e noventa e nove metros quadrados);
- c) R3.4 - Condomínio Residencial - Conjunto residencial unifamiliar com área de lote de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) a 49.999m² (quarenta e nove mil novecentos e noventa e nove metros quadrados).
- d) R3.5 - Condomínio Residencial - Conjunto residencial unifamiliar com área de lote de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

IV - **R 4 - Condomínios Residenciais** – Conjunto de edificações multifamiliares com parcelamento especial, conforme esta Lei (ANEXO VII–D).

- e) R 4.1 - Condomínio Residencial - Conjunto residencial multifamiliar com área de lote entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 1999m² (um mil novecentos e noventa e nove metros quadrados);
- a) R 4.2 - Condomínio Residencial – Conjunto residencial multifamiliar com área de lote de 2000m² (dois mil metros quadrados) a 4999m² (quatro mil e novecentos e noventa e nove metros quadrados);
- b) R4.3 - Condomínio Residencial – Conjunto residencial multifamiliar com área de lote de 5000m² (cinco mil metros quadrados) a 19.999m² (dezenove mil novecentos e noventa e nove metros quadrados);
- c) R4.4 - Condomínio Residencial – Conjunto residencial agrupado horizontalmente com área de lote de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) a 49.999m² (quarenta e nove mil novecentos e noventa e nove metros quadrados).

- d) R4.5 - Condomínio Residencial – Conjunto residencial agrupado horizontalmente com área de lote de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) a 100.000m² (cem mil metros quadrados).
- V - **R.IS - Áreas Residenciais de Interesse Social** – Áreas de interesse social são aquelas destinadas à promoção de habitação de interesse social e à regularização fundiária e urbanística de áreas irregularmente ocupadas por assentamentos habitacionais de população de baixa renda.
- a) R.IS.1 - Área ocupada por favela, por loteamento irregular ou clandestino, onde existe o interesse público de consolidar a população existente através da regularização fundiária e urbanística do assentamento.
- b) R.IS.2 - Área de interesse público para projetos de habitação de interesse social, destinados à população de baixa renda.
- §1º - Os parâmetros Básicos de Uso e Ocupação do Solo para fins Residenciais nas Diversas UPs, deverão seguir os critérios dispostos no ANEXO VII, desta Lei.
- §2º - O parcelamento das áreas residenciais de interesse social seguirão o padrão especial definido nesta lei.

SEÇÃO II

USO COMERCIAL

Art 103. Os usos comerciais são classificados, em função do gênero e tamanho, conforme a localização em zona residencial, central, regional ou mesmo turística.

Art 104. Os usos comerciais são classificados em:

- I - Grupo 1(G1) - Estabelecimentos comerciais varejistas de gêneros de primeira necessidade, ou especializados, porém com abrangência local, compatível com o uso residencial.
- II - Grupo 2 (G2) - Estabelecimentos comerciais diversificados, com abrangência central.
- III - Grupo 3 (G3) - Estabelecimentos comerciais que, embora possam estar classificados como pertencentes aos Grupos 1 ou 2, são compatíveis com áreas de proteção ambiental e de valor paisagístico.

- IV - Projetos Especiais 1 - São es equipamentos comerciais, com bom ou alto padrão construtivo, porém geradoras de incômodos de tráfego e ruídos.
- V - Projetos Especiais 2 - São grandes estabelecimentos comerciais, geralmente de abrangência regional , geradores de diversos incômodos de tráfego, segurança e poluição.
- §1º - A aprovação dos projetos especiais deverá ser precedida por apreciação do CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- §2º - Os parâmetros Básicos de Uso e Ocupação do Solo para fins Comerciais nas Diversas UPs, deverão seguir os critérios e tipologias estabelecidos nos ANEXOS V-A, V-D, VI-A e VI-B, desta Lei para a garantia da qualidade de vida urbana necessária.

SEÇÃO III

USO DE SERVIÇOS

Art 105. Os Usos de Serviços (S) são aqueles que englobam o conjunto de estabelecimentos destinados à prestação de serviços para à população de: serviços de profissionais e negócios, serviços pessoais e domiciliares, serviços de educação, serviços de saúde, serviços de hospedagem, serviços de diversões, serviços de oficinas e serviços especiais como garagens e depósitos de armazenamento.

Art 106. O uso de serviço divide-se em:

- I - Grupo 1 (G1) - Serviços domésticos de primeira necessidade, ou especializados, porém com abrangência local, compatível com o uso residencial.
- II - Grupo 2 (G2) - Serviços diversificados, com abrangência central
- III - Grupo 3 (G3) - Estabelecimentos de serviços que embora possam estar classificados como pertencentes aos Grupos 1 ou 2, são compatíveis com áreas de proteção ambiental e de valor paisagístico.
- IV - Projetos Especiais 1 - São estabelecimentos geradores de incômodos de tráfego e ruídos.

- V - Projetos Especiais 2 - São grandes estabelecimento de serviços, geralmente de abrangência regional , geradores de diversos incômodos de tráfego, segurança e poluição.
- §1º - A aprovação dos projetos especiais deverá ser precedida por aprovação do CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- §2º - Os parâmetros Básicos de Uso e Ocupação do Solo para fins de Serviços nas Diversas UPs, deverão seguir os critérios e tipologias estabelecidos nos ANEXOS V-B, V-D e VI-A e VI-B, desta Lei para a garantia das densidades propostas e da qualidade de vida urbana necessária.

SEÇÃO IV

USO INSTITUCIONAL

Art 107. O Uso Institucional (I) é aquele destinado ao uso das instituições destinadas à prestação de serviços, para a população, de saúde, educação, lazer, segurança, assistência social, culto religioso, administração e serviço público, transporte e comunicação.

Art 108. O uso institucional divide-se em:

- I - Grupo 1 (G1) – Equipamentos institucionais de âmbito local, compatível com o uso residencial.
- II - Grupo 2 (G2)– Equipamentos institucionais de âmbito central, com abrangência central
- III - Grupo 3 (G3)– Equipamentos institucionais que embora possam estar classificados como pertencentes aos Grupos 1 ou 2, são compatíveis com áreas de proteção ambiental e de valor paisagístico.
- IV - Projetos Especiais 1 - São equipamentos institucionais, com bom ou alto padrão construtivo, porém geradores de incômodos de tráfego e ruídos.
- V - Projetos Especiais 2 - São equipamentos institucionais, geradores de diversos incômodos e impactos de tráfego, segurança e poluição.
- §1º - A aprovação dos projetos especiais deverá ser precedida por aprovação do CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- §2º - Os parâmetros Básicos de Uso e Ocupação do Solo para fins institucionais nas Diversas UPs, deverão seguir os critérios estabelecidos nos ANEXOS V-B, V-C,

V-D, VI-A e VI-B, desta Lei para a garantia das densidades propostas e da qualidade de vida urbana necessária.

SEÇÃO V

HOTÉIS RESIDÊNCIA

Art 109. Hotel Residência, independente da denominação que utilize, como Apart-Hotel, Flat, Residence-Service e similares, são edificações constituídas por unidades autônomas destinadas à residência e hospedagem dotadas de serviços para o atendimento de seus usuários.

Art 110. A edificação destinada a Hotel-Residência enquadra nas mesmas restrições de localização e de edificação no lote dos usos residenciais multifamiliares.

§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.

§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.

Art 111. As unidades autônomas deverão ter área parcial máxima de 60,00 m²(sessenta metros quadrados), podendo, no entanto, um percentual de 20% (vinte por cento) das unidades extrapolar a área limite, respeitados os indicadores urbanos da área.

Parágrafo Único – As unidades autônomas de que trata este artigo, deverão ser constituídas por, no mínimo, de quarto, banheiro, sala e área para preparo de refeições ou “kit”.

Art 112. As edificações para Hotel-Residência deverão conter, além do referido no artigo anterior, 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 m² (hum mil metros quadrados):

- I – recepcionista/espera/portaria – 10 m² (dez metros quadrados);
- II – administração - 10 m² (dez metros quadrados);
- III – estar - 12 m² (doze metros quadrados);
- IV – sanitários – 1,50 m² (hum e meio metros quadrados);
- V – restaurantes - 12 m² (doze metros quadrados);
- VI – vestiários e sanitários para empregados – 4m² (quatro metros quadrados);
- VI – locais para refeições de empregados - 6m² (seis metros quadrados);
- VII – depósito e rouparia - 2m² (dois metros quadrados);
- VIII – cozinha e copa - 6m² (quatro metros quadrados) cada.

Parágrafo Único – Os compartimentos para atividades auxiliares dos serviços, respeitados a natureza e as áreas mínimas de que trata este artigo, serão acrescidos de 5,00 m² (cinco metros quadrados) a cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área parcial da edificação que exceder a 1.000 m² (hum mil metros quadrados).

Art 113. A edificação deverá estar dimensionada e adequada para atender os portadores de deficiência físico-motora.

§1º - Serão destinados 2% (dois por cento) das unidades autônomas, aos portadores de necessidades especiais de que trata este artigo, com observância das normas pertinentes.

§2º - Nas edificações com menos de 50 (cinquenta) unidades será obrigatória a existência de pelo menos uma unidade, em cumprimento ao disposto no parágrafo anterior.

Art 114. Para cada duas unidades autônomas deverá corresponder a, no mínimo, uma vaga de estacionamento.

Parágrafo Único – Para cada unidade autônoma reservada ao portador de necessidade especial, corresponderá uma vaga de estacionamento, conforme as normas pertinentes.

SEÇÃO VI

USO INDUSTRIAL

Art 115. O uso industrial em unidades isoladas ou agrupadas deverá localizar-se principalmente, em corredores com capacidade para transporte de cargas, servidos por transportes coletivos e em áreas compatíveis com o impacto do empreendimento no que se refere a intrusão visual, poluição sonora e atmosférica.

Art 116. As indústrias não poluidoras serão permitidas próximas aos bairros de alta densidade populacional, integradas à uma tipologia urbana compatível com as atividades exercidas pelo equipamento industrial.

Art 117. Os empreendimentos industriais isolados estão classificados conforme o porte ou conforme o grau de compatibilização com o uso do solo, avaliado segundo o grau de emissão da poluição.

§1º - Classificação segundo o porte da indústria:

- I - I1 -- indústrias de pequeno porte com lotes de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) até 499 m² (quatrocentos e noventa e nove metros quadrados);
- II - I2 - indústrias de médio porte com lotes de 500 m² (quinhentos metros quadrados) a 1.999 m² (hum mil novecentos e noventa e nove metros quadrados);
- III - I3 - indústrias de grande porte com lotes maiores do que 2.000m² (dois mil metros quadrados) a 9.999m² (nove mil novecentos e noventa e nove metros quadrados).
- IV - I4 - indústrias de maior impacto com lotes iguais ou maiores do que 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§2º - Classificação segundo o grau de poluição:

- I - I.N.P - indústrias não poluentes compatíveis com a função urbana - Não apresentam conflito com qualquer outra função urbana.

- II - I.PP - indústrias pouco poluentes com alguma restrição em relação ao meio urbano – Apresentam algum grau de poluição atmosférica, sonora ou de meio ambiente mas que podem conviver com outras funções urbanas.
- III - I.P - indústrias altamente poluentes, totalmente incompatíveis com o meio urbano – Altamente poluidoras e de todo incompatíveis com as funções urbanas.

§3º - Classificação segundo o grau de compatibilização com o meio urbano:

- I - Grupo 1 - Nesta categoria estão as indústrias de pequeno porte I.1 e não poluentes I.NP
- II - Grupo 2 - Nesta categoria estão as indústrias de médio porte I.2 e não poluentes I.NP .
- III - Grupo 3 – Nesta categoria estão as usinas eólicas por serem compatíveis com áreas de proteção ambiental
- IV - Projetos Especiais 2 - São as indústrias de grande porte I.3, não poluentes I.NP ou pouco poluentes I.PP.
- V - Projetos Especiais 3 – Nesta categoria estão os distritos industriais e as indústrias isoladas de grande impacto I.4 e poluentes I.P.

Art 118. A implantação de distritos industriais deverá obedecer o porte, a tipologia e o grau de compatibilização com o meio urbano adequados na área.

Art 119. Os distritos industriais são classificados segundo uma área mínima:

- I - de pequeno porte – menor que 5 ha (cinco hectares) – D.I 1;
- II - de médio porte – de 5 (cinco) a 50 ha (cinquenta hectares) – D.I 2;
- III - de grande porte – maior que 50 ha (cinquenta hectares) – D.I 3.

Art 120. A coleta, condicionamento, transporte e disposição final do lixo, assim como escoamento de águas servidas e de resíduos sólidos, serão de responsabilidade da administração dos distritos industriais e devem ser planejados e aprovados pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMDEMA.

Art 121. Os parâmetros Básicos de Uso e Ocupação do Solo, tipologias e localização para fins Industriais nas Diversas Unidades de Planejamento, obedecerão o disposto nos ANEXOS V-C, V-D , VI-A e VI-B desta Lei.

Art 122. O processo de coleta de lixo pode ser realizado de três maneiras :

- I - coleta regular;
- II - remoções especiais;
- III - remoção pelo produtor.

Art 123. Dependendo da distância do distrito industrial, é necessário a implementação de estações de transbordo ou de transferência. Os resíduos sólidos devem ter seu destino final em aterros sanitários, usinas de tratamento ou mesmo de incineradores.

Art 124. São obrigatórias as seguintes faixas de proteção no entorno dos distritos industriais.

- I - Distrito Industrial – com localização de indústrias não poluente D.I.N.P: Faixas de proteção – 25m (vinte e cinco metros) a 100m (cem metros);
- II - Distrito Industrial – com localização de indústrias com leves grau de poluição D.I.M.P: Faixas de proteção – 100m (cem metros) a 500m (quinhentos metros);
- III - Distrito Industrial - com localização de indústrias poluentes D.I P: Faixas de proteção – 500m (quinhentos metros) a 1.500m (mil e quinhentos metros);
- §1º - Os distritos do Complexo Portuário e Industrial do Pecém devem ter faixas de proteção mínimas de 500m (quinhentos metros) no entorno dos lotes industriais, visando minorar a intrusão visual causada pelos empreendimentos.
- §2º - As faixas de proteção dos distritos industriais poderão coincidir com as áreas verdes dos parcelamentos industriais.

Art 125. Os Distritos Industriais deverão ter áreas de estacionamento e bicicletários.

SEÇÃO VI

USO ESPECIAL

Art 126. As áreas de uso especial são as áreas urbanas que exigem tratamento urbanísticos específicos, condicionados às suas peculiaridades, na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo, sendo classificadas da seguinte forma:

- I - áreas Especiais de Interesse Público;
- II - áreas Especiais de Interesse Urbanístico.

Art 127. Áreas especiais de interesse público (E.IP) são aquelas destinadas à equipamentos urbanos, programas e projetos de cunho coletivo.

Art 128. As Áreas de interesse urbanístico – (E.IU), são aquelas objeto de planos e programas específicos de renovação e recuperação urbanística.

Parágrafo Único: São consideradas áreas de requalificação urbana no Município de Caucaia:

- I - o entorno da Lagoa do Pabussu;
- II - o entorno da foz da Barra Nova;
- III - o entorno da Barra do Cauípe;
- IV - aquelas que, dentro de um raio de 500m (quinhentos metros) englobam os entornos das seguintes estações metroviárias:
 - a) A estação de Caucaia Sede;
 - b) A estação do Parque Soledade;
 - c) A área que engloba as estações Nova Metrópole e Araturi;
 - d) A estação Jurema.

SEÇÃO VII

USO MISTO

Art 129. As áreas de USO MISTO (M) são aquelas em que é permitido unidades com mais de uma categoria de uso.

Art 130. É admitido o uso misto em lotes e edificações localizados nas Unidades de Planejamento indicadas nos Anexos IX-A, IX-B, IX-C, desde que:

- I - cada um dos usos seja permitido na zona e atenda, isolada e conjuntamente, as disposições desta Lei;
- II - para cada uso sejam previstas áreas de acesso e de circulação independente.

SEÇÃO VIII

ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art 131. As áreas de interesse ambiental delimitadas por essa legislação estão divididas em duas áreas:

- I - Áreas Especiais de Preservação Ambiental Permanente – AP.1, são aquelas que pelas suas condições físico-naturais (geológicas, hidrológicas, botânicas, climatológicas e fisiográficas) formam um ecossistema importante no meio ambiente natural e que devem ser preservadas, não sendo permitida a construção ou o parcelamento.
- II - Áreas Especiais de Proteção Ambiental – AP.2, são áreas em que são incentivadas as atividades de :
 - a) Lazer;
 - b) Recreação e Turismo;
 - c) Áreas de Preservação Cultural e Proteção da Paisagem Urbana;
 - d) Áreas destinadas à proteção dos recursos naturais renováveis.

Art 132. Áreas Especiais de Proteção e Preservação Ambiental são os espaços físicos que, pelas suas peculiaridades, devem ter sua ocupação e utilização reguladas ou proibidas, com o objetivo de conservar o patrimônio ambiental do Município.

Art 133. Constituem-se em áreas especiais de proteção outras regulamentadas pelos instrumentos legais vigentes nas esferas federal, estadual e municipal.

Parágrafo Único – Qualquer intervenção nas áreas especiais de proteção ambiental deverá estar de acordo com as legislações federais, estaduais e municipais, sobre elas incidentes, com as diretrizes do Plano Diretor.

Art 134. As Áreas Especiais de Proteção Ambiental são áreas de preservação e proteção ambiental, devendo seu entorno seguir as seguintes normas:

- I - manter uma faixa “non aedificandi” de 30m (trinta metros), no mínimo, do limite da maior cheia ao longo dos recursos hídricos, definida como área de preservação permanente;
- II - após a área “non aedificandi” ter uma área de 50m (cinquenta metros) a 150m (cento e cinquenta metros) de proteção ambiental para uso preferencial de equipamentos de lazer, turismo e educação;
- III - delimitando esta área de preservação ambiental deverá ser criada uma via paisagística ambiental, destinada apenas a pedestres e ciclistas;
- IV - é proibido o tráfego de equipamentos náuticos motorizados, como jet skis, barcos e lanchas, nos espelhos d`água dos recursos hídricos, pelo risco de

acidentes, poluição ambiental e degradação da vegetação e fauna lacustres ocasionados por estes equipamentos;

- V - serão permitidos os serviços de lazer da pesca esportiva, de atividades náuticas, não motorizadas, como o windsurf, laser, caiaque entre outros;
- VI - é estritamente proibido despejar esgotos, ou qualquer outra forma de lixo, ficando o infrator sujeito à multas, estipuladas pela legislação ambiental vigente;
- VII - Nos casos em que a área de proteção se destinar exclusivamente a implantação de equipamentos de lazer, turismo, educação e esportes, e demais usos definidos no Grupo 3, sem uso residencial, a faixa de proteção poderá ser reduzida até 20 (vinte) metros;
- VIII - As áreas de proteção e preservação serão contíguas, nos casos do inciso anterior, delimitadas por uma via paisagística, não sendo necessária uma via entre as duas faixas.

Art 135. São Áreas Especiais de Proteção Ambiental submetidos, às regras do artigo anterior, entre outros, os seguintes recursos hídricos:

- I - lagoa do Tapaceú;
- II - riacho Coité;
- III - riacho dos Matões;
- IV - lagoa de Dentro;
- V - lagoa da Barra Nova;
- VI - lagoa do Camurupim;
- VII - lagoa do Ribeiro;
- VIII - lagoa do Mestre Antônio;
- IX - lagoa do Gargau;
- X - lagoa do Santo Amaro;
- XI - lagoa do Geripabú;
- XII - lagoa do Cavalo Seco;
- XIII - lagoa da Fazenda Cordeiro;
- XIV - lagoa Jandaiguaba;
- XV - lagoa Itambé;
- XVI - lagoa Capuan;
- XVII - lagoa Cabatan.

- §1º - Deverá ser incentivada a criação de Parques lineares para proteção dos recursos hídricos;
- §2º - As Áreas Especiais de Proteção Ambiental estão demarcadas no Mapa ANEXO X, desta Lei.
- §3º - O parcelamento do solo nas glebas lindeiras às Áreas Especiais de Proteção Ambiental deve seguir parâmetros especiais, mantendo a baixa densidade, conservando a paisagem, conforme definido nesta Lei.

Art 136. Nas áreas de preservação apenas serão adequados os seguintes usos e atividades:

- I - atividades de pesca e aquicultura;
- II - silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas;
- III - floricultura;
- IV - cultura de sementes e mudas;
- V - apicultura;
- VI - horto florestal;
- VII - aquário;
- VIII - pier de pequeno porte de madeira;
- IX - mirantes.

Art 137. A execução de qualquer destas obras ou atividades fica condicionada às normas do Código Florestal, Lei 4771/1965 e à apreciação da SEMACE.

Art 138. Nas áreas de proteção são permitidos os seguintes usos:

- I - praças;
- II - quiosques para alimentação e venda de artesanato;
- III - farmácias vivas;
- IV - fruticultura, horticultura sem uso de defensivos agrícolas;
- V - quadras esportivas;
- VI - anfiteatros;
- VII - comércio e serviços de apoio ao turismo;
- VIII - parques;
- IX - ciclovias;
- X - usos definidos no Grupo 3 desta Lei, ANEXOS V-A, V-B e V-C.
- XI - Residencial tipo R1.

TÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 139. As diretrizes para a ocupação do solo urbano de Caucaia, pretendem atingir os seguintes objetivos:

- I - orientar a ocupação do solo quando ao adensamento, estruturação e desempenho das funções urbanas;
- II - melhorar as condições de conforto ambiental, garantindo um nível adequado de bem-estar à população;
- III - garantir um padrão estético harmonioso e equilibrado ao desenho urbano da cidade.

Art 140. As disposições desta Lei deverão ser observadas na aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, alvarás de funcionamento, habite-se, aceite e certidões.

Art 141. A ocupação urbana pode ser diferenciada segundo as densidades ou segundo as peculiaridades físicas, reguladas através de exigências urbanísticas que devem ser formuladas em relação à geometria das edificações e aos parâmetros de densidade populacional, sendo complementadas por exigências específicas para cada tipologia.

Art 142. Deverá ser assegurada a acessibilidade das pessoas com necessidades especiais, nas construções, edificações, equipamentos urbanos e em todas as calçadas e passeios do Município.

Art 143. Os padrões de ocupação do terreno devem ter como parâmetros as seguintes diretrizes:

- I - a compatibilização dos padrões de ocupação dos terrenos com o meio ambiente natural e também construído.

II - a compatibilização da intensidade de aproveitamento dos terrenos com a capacidade das redes públicas de equipamentos e serviços urbanos.

Parágrafo Único - Com o objetivo de adequar as edificações às características da zona de uso em que se situam são utilizados os seguintes instrumentos de controle urbanístico nas Unidades de Planejamento: Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilização, Gabarito e Afastamento.

Art 144. Ficam expressamente vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a área onde se localiza o imóvel.

Art 145. São vinculadas às construções, cujos projetos tenham sido aprovados, as áreas dos terrenos sobre os quais as mesmas estejam implantadas.

Parágrafo Único – Ficam vedadas, ainda que tenham sido objeto de alienação: a construção sobre as áreas que devem ser mantidas livres, em razão da taxa de ocupação, do índice de aproveitamento, da altura das edificações e afastamentos, quando tiverem atingido os seus valores máximos.

Art 146. O pavimento térreo em pilotis, quando livre e desembaraçado, e sem qualquer vedação, a não ser a caixa de escada e ou de elevadores, não será computado para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo Único - O pavimento térreo em pilotis quando utilizado como área de lazer privada ou como estacionamento, entre outros uso de cunho privado será computado como área construída, portanto, será computado para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.

Art 147. No caso de lote de esquina, o afastamento frontal mínimo, estabelecido por esta Lei, refere-se à frente de menor dimensão, sendo exigido para a outra frente, afastamento lateral mínimo da área na qual se localiza o lote.

Art 148. Os conjuntos de prédios residenciais ou mistos implantados em um mesmo lote/terreno deverão ter afastamento entre eles de no mínimo, 6,0m (seis metros) entre blocos, sem prejuízo dos afastamentos mínimos.

Parágrafo Único – Os afastamentos das edificações residenciais e não residenciais devem seguir os parâmetros definidos no ANEXO VIII.

Art 149. Não serão computados para cálculo de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento:

- I - beirais;
- II - pergolados, em que o espaçamento entre elementos seja menor ou igual a 3 (três) vezes a largura dos mesmos, respeitando um espaçamento mínimo de 0,15 (quinze centímetros);
- III - abrigo de automóveis com área máxima de 20m² (vinte metros quadrados), sem vedação de qualquer espécie;
- §1º - Os pergolados poderão ocupar os afastamentos mínimos obrigatórios de fundo e laterais, desde que o espaçamento entre eles esteja de acordo com o enunciado no item II deste artigo;
- §2º - Os pergolados não poderão ocupar os afastamentos mínimos obrigatórios de frente;
- §3º - Os abrigos de automóveis, de que trata o inciso III deste artigo, poderão ser localizados nas áreas de afastamentos obrigatórios.

Art 150. Em edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos é necessário a instalação de elevadores, obedecidas as normas técnicas oficiais e demais especificações dispostas no Código de Obras do Município.

Art 151. No afastamento de fundo obrigatório é admitida a construção de edícula isolada, no mínimo, de 3m (três metros) da edificação principal, não sendo incluída na taxa de ocupação máxima do lote até o limite de 30m² (trinta metros quadrados).

Parágrafo Único - A edícula prevista no “caput” deste artigo não poderá ser constituída em domicílio, devendo ser destinada a área de serviço da edificação principal.

SEÇÃO I

DAS PRAIAS

Art 152. A zona praiana de Caucaia caracteriza-se como zona de urbanização restrita devido a sua fragilidade ecológica, ao interesse público e a garantia de lazer da população, devendo ser observadas as seguintes diretrizes:

- §1º - Não é permitida a construção de edificações, moradias, hotéis, ou qualquer tipo de edificação de caráter permanente na faixa de praia, todas só poderão ocupar a margem sul da via litorânea, existente ou projetada, e se de acordo com as normas federais e estaduais de proteção ambiental;
- §2º - Nas praias será permitida a implantação de barracas provisórias, desde que devidamente autorizadas pela Prefeitura e pelo SPU – Serviço de Patrimônio da União e seguindo os seguintes condicionantes:
- I - as barracas obedecerão um afastamento de no mínimo 100 m (cem metros) entre elas;
 - II - o material utilizado será rústico, palha, madeira e sem agredir a paisagem;
 - III - a barraca terá no máximo um pavimento, com tamanho máximo de área coberta de 60 m² (sessenta metros quadrados) e a altura da cumeeira de no máximo 6 m (seis metros);
 - IV - é obrigatória a utilização de água encanada, cozinha e banheiro impermeabilizados, com piso e paredes laváveis e condições de higiene adequadas;
 - V - a infra-estrutura hidro-sanitária deverá constar de rede de coleta e tratamento de resíduos a serem lançados no sistema de escoamento sanitário público;
 - VI - não será permitido o tráfego de veículos automotores nas praias;
 - VII - as trilhas que utilizem cavalos ou qualquer outro veículo deverão ser demarcadas pela Prefeitura e os animais ou veículos receberão licença especial para trafegar da Prefeitura, e seus condutores deverão receber instruções necessárias quanto à velocidade e a prioridade dos pedestres e banhistas no uso das dunas e praias.

Art 153. A legislação de Uso e Ocupação do Solo na região costeira de Caucaia deverá se adequar as recomendações do Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro e a Lei Estadual do Gerenciamento Costeiro.

SEÇÃO II

DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

Art 154. Somente é permitida a localização de postos de combustíveis cumpridas as disposições desta Lei e as do Código de Obras e Posturas.

Art 155. Os postos de abastecimento ficam divididos em 02 (duas) categorias:

I – postos de abastecimento e serviços;

II – postos de abastecimentos, serviços e lavagem.

Art 156. São atividades permitidas:

I – aos postos de abastecimento e serviços:

- a) abastecimento de combustível automotivo;
- b) suprimentos de ar e água;
- c) troca de óleos lubrificantes, em área apropriada e com equipamento adequado;
- d) comércio de acessórios e de peças de pequeno porte;
- e) comércio de utilidades relacionadas com higiene, segurança, conservação dos veículos, bem como artesanato, floricultura, comércio de pneus e afins com serviços de borracharia e estacionamento de veículos;
- f) lojas de conveniência, bares, lanchonetes, mini-mercados, restaurantes, cafés e bancas de revistas instaladas em Postos, desde que estabelecidas em locais apropriados à finalidade, cujas instalações tenham sido devidamente licenciadas.

II – aos postos de abastecimentos, serviços e lavagem serão permitidas as atividades do inciso I , além da lavagem e lubrificação.

§1º - A ornamentação utilizada dentro dos limites dos estacionamentos, a que se refere a presente Lei, por meio de bandeiras, balões de ar, flâmulas, galhardetes, escudos, dísticos ou similares poderá ser permitida independentemente de licença, desde que somente veicule publicidade dos produtos e serviços por estes comercializados e prestados e observe as demais disposições da legislação específica.

§2º - Somente os postos localizados na BR-222 poderão contar com serviços de dormitórios e área de estacionamento de veículos pesados.

§3º - Para ser permitido o serviço de lavagem, deverá ser previsto o tratamento dos efluentes líquidos resultantes, no próprio lote do posto de abastecimento de combustíveis.

§4º - Instalação de sistema separativo de óleo e graxas dos efluentes líquidos, oriundos dos serviços de lavagem e lubrificação de veículos, com caixa de decantação e filtros retentores daqueles produtos.

Art 157. As atividades previstas no inciso I, f, do artigo anterior, só serão permitidas como adicionais aos postos de abastecimento e serviços que possuam construções apropriadas ao exercício dessas atividades, observada a legislação de uso e ocupação do solo e o Código de Posturas.

Art 158. Os tanques de armazenamento de inflamáveis e combustíveis minerais a serem instalados nos postos de abastecimento deverão manter um afastamento mínimo de 10 m (dez metros) em relação ao alinhamento das vias e aos terrenos lindeiros, e obedecer às condições previstas nas normas técnicas brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo Único – Dos projetos constará uma área reservada à descarga de combustível, e o recinto no qual estejam instaladas as máquinas compressoras e a abertura dos boxes para lubrificação e lavagem manterão um afastamento mínimo de 5 (cinco) metros dos terrenos limítrofes.

Art 159. A distância mínima entre dois postos será de 1.000m (mil metros), quando localizados no mesmo lado da via, e 500m (quinhentos metros) quando localizados do lado oposto.

Parágrafo único – Os postos de gasolina deverão distar no mínimo 500 (quinhentos) metros das rótulas construídas ou projetadas nas vias troncais.

Art 160. Fica estabelecida a distância de 500m (quinhentos metros), medidos entre os pontos mais próximos de dois terrenos, a distância entre o terreno onde se pretende instalar um posto de abastecimento de combustíveis e outro onde se localize um armazenamento de materiais explosivos ou de fácil combustão, ou qualquer equipamento que implique em aglutinação de pessoas, tais como os equipamentos de saúde, religiosos, carcerários, orfanatos, asilos, entre outros.

Parágrafo Único – A localização dos Postos de Combustíveis, caracterizados como projetos especiais, seguirá as diretrizes do ANEXO XI, sendo permitidos somente nas vias troncais e arteriais.

Art 161. A área mínima do lote para a implantação de postos de combustíveis é de 1.000m² (mil metros quadrados), com frente mínima de 40m (quarenta metros).

Art 162. Os índices urbanísticos para uso previsto nesta Seção, independentes da zona de uso, são:

- I - taxa de ocupação máxima de 0,3 (três décimos);
- II - coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (cinco décimos).
- §1º - As cobertas das bombas de combustível não estão incluídas nestes índices urbanísticos, até o limite de 30m² (trinta metros quadrados) de cobertura por bomba, a partir do qual é considerada a área excedente a este limite para cálculo dos índices, mas deverão obedecer afastamentos obrigatórios de no mínimo, 10m (dez metros) de fundo, 3m (três metros) de cada um dos lados, e 6m (seis metros) de frente, independente da zona de uso na qual se situar o posto.
- §2º - Para a implantação das edificações, os afastamentos serão de no mínimo 3m (três metros) de um dos lados, e 6m (seis metros) de frente, independentemente da zona de uso na qual se situar o posto.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS

Art 163. Os imóveis que se enquadram nas categorias de uso constantes nesta Lei deverão implantar áreas para estacionamento de veículos, cujos dimensionamentos seguirão as seguintes proporções:

- I - comércio Atacadista: 1 (Uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;
- II - hospitais: 2 (duas) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;
- III - clínicas Médicas e Odontológicas: 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados);

- IV - oficina de Veículos: 1 (Uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;
 - V - depósitos: 1 (Uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;
 - VI - estabelecimentos de ensino : 1 (uma) vaga para cada 10 alunos por turno;
 - VII - hotel: 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) unidades de alojamento;
 - VIII - motel: 1 (uma) vaga para cada unidade de alojamento;
 - IX - auditório/ Teatros com mais de 200 (duzentos) lugares: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) construídos de acesso ao público;
 - X - supermercado: 1 (uma) vaga para cada 10m² (dez metros quadrados) da áreas de vendas;
 - XI - centro comercial / loja de departamento: 1 (uma) vaga para cada 15m² (quinze metros quadrados) de área bruta.
- §1º - Nos casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 100 (cem), serão exigidos dispositivos para entrada e saída de veículos, que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.
- §2º - Poderão ser utilizados para estacionamento ou área para carga e descarga os afastamentos mínimos e de fundo previstos por esta Lei, desde que não interfiram com área de circulação de pedestres e tenham as condições de acesso previstas pelo Código de Obras e Posturas.

Art 164. O espaço mínimo necessário para estacionar um veículo será de 12,5m² (doze metros e meio quadrados), com largura mínima de 2,5m (dois metros e meio) para as categorias de uso residencial, comercial e de serviços; e será de 20m² (vinte metros quadrados), com largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) para a categoria de uso industrial.

Art 165. O espaço mínimo para carga e descarga será de 24m² (vinte e quatro metros quadrados), com largura mínima de 3m (três metros).

Parágrafo Único - Em edificações existentes, na data da publicação desta Lei, e desprovidas deste espaço, os serviços de carga e descarga deverão ser realizados em horários a serem indicados pela Prefeitura Municipal.

Art 166. Quando se tratar de edificação destinada exclusivamente a garagem para estacionamento de veículos, o coeficiente máximo de aproveitamento do lote será acrescido de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente fixado nesta Lei para as diferentes zonas de uso.

Art 167. 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.

Art 168. Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para pessoas com necessidades especiais 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:

- I - Até 25 (vinte e cinco) vagas : 1 (uma) vaga;
- II - De 26 (vinte e seis) a 50 (cinquenta) vagas : 2 (duas) vagas;
- III - De 51 (cinquenta e um) a 75 (setenta e cinco) vagas : 3 (três) vagas;
- IV - De 76 (setenta e seis) a 100 (cem) vagas: 4 (quatro) vagas;
- V - De 101 (cento e um) a 150 (cento e cinquenta) vagas : 5 (cinco) vagas;
- VI - De 151 (cento e cinquenta e um) a 200 (duzentas) vagas: 6 (seis) vagas;
- VII - De 201(duzentos e um) a 300 (trezentas) vagas: 7 (sete) vagas;
- VIII - Acima de 300 (trezentas) vagas: 7 (sete) e mais uma vaga para cada 100 (cem) vagas ou frações.

Art 169. As atividades novas, desenvolvidas em edificações já existentes, também estarão sujeitas ao disposto nesta Lei.

Art 170. Nos casos de acréscimo em edificações existentes, mantendo-se o mesmo uso, a obrigatoriedade de reserva de estacionamento ou guarda de veículos só incidirá para as áreas acrescidas.

Art 171. Fica vedada a construção de estacionamentos ou garagens em qualquer logradouro existente ou projetado com destinação exclusiva para uso de pedestre.

Art 172. Poderá ser vedada à critério do órgão municipal responsável ou pelo CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a construção de garagens comerciais, independente do estabelecido nesta Lei:

- I - nos corredores de transporte coletivos, exceto em pontos onde fique demonstrada a não interferência com o fluxo determinante da função da via;
- II - em áreas especiais, onde a atividade possa descaracteriza-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 173. 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 100m (cem metros) da edificação.

§1º - A concessão de “Habite-se” do estacionamento de que trata este artigo, deverá preceder ou ser concomitante àquele 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 174. Quando o acesso à garagem ou estacionamento for em rampa, esta não poderá iniciar a menos de 3m (três metros) do alinhamento.

SEÇÃO IV

DA ESTRUTURA VIÁRIA

Art 175. O sistema viário urbano será constituído pelas vias existentes ou projetadas na área urbana, de conformidade com os ANEXOS desta Lei.

§1º - Os alinhamentos e nivelamentos serão incluídos nas plantas dos projetos de vias e logradouros públicos e nos planos de urbanização ou parcelamento do solo.

§2º - As vias ou logradouros públicos sujeitos à modificação, para efeito de regularização ou alargamento, obedecerão à projetos, que deverão ser aprovados pelo Executivo Municipal.

Art 176. A abertura, prolongamento e ampliação de vias, estradas e caminhos deverão estar em conformidade com normas e diretrizes constantes do Plano Diretor e desta Lei.

Art 177. Deverá ser assegurada a acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais em todos os passeios e esquinas, de acordo com as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e NBR 9050.

Art 178. A segregação do espaço urbano pelo sistema metroviário deverá ser minimizado com a construção de passagens em desnível a cada 500m (quinhentos metros), com rampas para acesso de pessoas com necessidades especiais, pedestres e ciclistas.

Art 179. 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.

Parágrafo Único - Na implantação de vias ou alterações de vias, constantes neste artigo, o Município desapropriará a área que exceder o percentual de 20% (vinte por cento), fixado para o arruamento nos casos de parcelamento.

Art 180. As interseções e conexões entre vias de diferentes níveis de serviços serão projetadas a partir do fluxo de veículos e de suas características funcionais, definidas em projeto específico.

Art 181. As vias de circulação terão dimensões de caixa, passeios e faixas de rolamento, compatíveis com as funções a serem desempenhadas, de forma a se ajustarem ao uso e à densidade das áreas servidas, a Lei do Sistema Viário.

CAPÍTULO II

DO CONTROLE URBANO

Art 182. O planejamento urbano capaz de assegurar a implementação, fiscalização, avaliação e atualização do Plano Diretor e a institucionalização do planejamento como processo permanente e participativo, será exercido através do Sistema Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, conforme disciplina a Lei de Diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art 183. O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido para licenciamento de obras de significativo impacto na infra-estrutura urbana para projetos de iniciativa pública ou privada, e referentes à implantação de obras e empreendimentos que constem do Grupo Especial, definido nesta Lei.

§1º - A inclusão de outras obras ou equipamentos nos termos deste artigo dependerá de análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU;

§2º - Os Estudos de Impacto de Vizinhança serão apreciados pelo CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

§3º - Estudo de Impacto e Vizinhança deverá ser formulado pelos interessados, contendo os elementos que possibilitem a análise da adequação do empreendimento às condições do local e do entorno, tais como, impacto sobre o trânsito, estacionamentos, poluição sonora e visual, entre outros;

Art 184. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os seguintes aspectos:

I - localização e acessos gerais;

II - atividades previstas;

III - medidas mitigadoras dos impactos previstos;

IV - áreas, dimensões e volumetria;

V - levantamento plani-altimétrico do imóvel;

VI - mapeamento das redes de água pluvial, água e esgoto, luz e telefone para implantação do empreendimento;

VII - estudo hidrogeológico quando não existir rede de água ou esgoto;

VIII - capacidade de atendimento pelas concessionárias das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone para implantação do empreendimento;

- IX - levantamento dos usos e volumetria dos imóveis e construções existentes no entorno do empreendimento;
- X - indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo das quadras limítrofes à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado;
- XI - compatibilização com o sistema viário existente;
- XII - produção de ruído e medidas mitigadoras;
- XIII - produção e volume de partículas em suspensão e fumaça;
- XIV - destino final do material resultante do movimento de terra;
- XV - destino final do entulho da obra;
- XVI - destino final dos resíduos do empreendimento.

Parágrafo único - O CMDU apreciará a solicitação para aprovação dos Projetos Especiais e fornecerá diretrizes, para elaboração de estudos de viabilidade de implantação do projeto, considerando:

- a) preservação ambiental, recursos hídricos e controle da poluição;
- b) sistema viário;
- c) transporte e circulação;
- d) interrelação com a cidade e impactos na paisagem urbana;
- e) zoneamento de uso e ocupação e indicadores urbanos;
- f) normas estabelecidas em legislação específica;
- g) outras, quando julgadas necessárias.

Art 185. São considerados pólos geradores de tráfego as edificações que abrigam atividades geradoras de grande número de viagens e cuja implantação provoque algum tipo de impacto, no tocante à saturação da capacidade viária, à acessibilidade, à qualidade ambiental e a segurança de veículos e pedestres.

Art 186. Para os projetos considerados pólos geradores de tráfego será exigido Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito contendo:

- I - 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 pedestre e veículos, no nível de serviço das vias de acesso e na infra-estrutura existente, principalmente quanto à capacidade de saturação da via e do entorno;

- II – potencial de geração de viagens e projeção da demanda atrativa, por modalidade de transporte, do empreendimento;
- III – planta em três vias na escala 1:20.000 ou 1: 10.000, com localização do imóvel e principais logradouros de acesso ao mesmo;
- 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.

TÍTULO V

DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

CAPÍTULO I

DA FISCALIZAÇÃO

Art 187. O órgão competente do Município, em articulação com os demais órgãos, exercerá fiscalização, na forma estabelecida pelo PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) e pelas demais leis municipais.

Art 188. No exercício do poder de polícia municipal, ficam assegurados aos servidores municipais o acesso às construções e aos estabelecimentos do Município.

§1º - é vedado impedir ou dificultar o acesso previsto no caput deste artigo, sob pena de incidir em multas.

§2º - O órgão competente poderá requisitar no exercício da ação fiscalizadora a intervenção da força policial, em caso de resistência à ação de seus agentes.

Art 189. Compete aos fiscais municipais:

- I - fazer vistorias, visitas, levantar dados e avaliar, relatando suas atividades;
- II - verificar a ocorrência de infrações, irregularidades na obra e estabelecimentos;
- III - notificar o infrator fornecendo-lhe a 1º via do documento;

IV - outras atribuições que lhes forem deferidas pelo órgão competente, visando o efetivo cumprimento das normas previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e todas as leis municipais que o compõe.

Art 190. O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

CAPÍTULO II

DA NOTIFICAÇÃO

Art 191. Verificando-se infração a lei ou ao regulamento municipal e sempre que se constate não implicar em prejuízo iminente para a comunidade, será expedida, contra o infrator, notificação preliminar, estabelecendo-se um prazo para que este regularize a situação.

Art 192. O prazo para a regularização não deve exceder o máximo de 30 (trinta) dias e será arbitrado pelo agente fiscal, no ato da notificação.

Art 193. A notificação será feita em formulário destacável do talonário, aprovado pela Prefeitura, no qual ficará a cópia a carbono com o “ciente” do notificado.

Art 194. No caso de o infrator ser analfabeto, fisicamente impossibilitado ou incapaz na forma da lei ou, ainda recusar-se a por o “ciente”, o agente fiscal indicará o fato no documento de fiscalização, juntando a assinatura de duas testemunhas, ficando assim justificada a falta de assinatura do infrator.

CAPÍTULO III

DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art 195. Auto de infração é o instrumento por meio do qual a autoridade municipal apura a violação desta lei e de outros institutos legais do Município.

Art 196. A lavratura do auto de infração terá lugar toda vez que for infringida as disposições constantes nesta lei.

Art 197. A infração se prova com o auto, lavrado em flagrante ou não, por pessoas competentes, no uso de suas atribuições legais.

Art 198. As infrações à esta Lei serão apuradas mediante processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, em três vias, observados os ritos e os atos estabelecidos nesta Lei.

Art 199. O auto de infração será lavrado pela autoridade competente que a houver constatado e deverá conter:

- I - o nome do infrator, bem como os elementos necessários à sua identificação;
 - II - local, data e hora do fato onde a infração foi constatada;
 - III - descrição da infração e menção do dispositivo legal ou regulamentar transgredido;
 - IV - penalidade a que está sujeito o infrator e o respectivo preceito legal que autoriza a sua imposição;
 - V - assinatura do autuado ou preposto, dando ciência da autuação;
 - VI - assinatura do servidor municipal autuante;
 - VII - prazo para apresentação de defesa.
- §1º - Na hipótese de recusa do autuado ou impossibilidade deste assinar, seu preposto, ou representante legal, de receber e assinar o auto de infração, o servidor fará constar do Auto de Infração esta circunstância juntamente com a assinatura de duas testemunhas, com a respectiva identificação e endereço, se houver, sem prejuízo da abertura do processo administrativo.
- §2º - As omissões ou incorreções na lavratura do auto de infração não acarretarão nulidade do mesmo quando do processo constarem os elementos necessários à determinação da infração e do infrator.
- §3º - Instaurado o processo administrativo, a Prefeitura determinará ao infrator, desde logo, a correção da irregularidade, ou a providência de medidas cautelares, tendo em vista a necessidade de evitar a consumação ou agravamento de dano.
- §4º - Feita a autuação, o fiscal entregará ao autuado ou preposto, considerado infrator, a primeira via do Auto de Infração, juntando as demais cópias ao processo administrativo.

Art 200. O servidor municipal investido das funções de fiscal será responsável pelas declarações que fizer, nos Autos de Infração, sendo passível de punição administrativa pelas omissões ou abusos que cometer no exercício de suas funções.

Art 201. Quando o dano exigir imediata intervenção do Poder Público para evitar malefícios a sociedade, o fiscal está autorizado a agir prontamente no sentido de coibir a gravidade do dano, apreendendo o produto, instrumento, embargando a obra ou atividade ou interditando temporariamente a fonte de distúrbio.

Parágrafo Único – No caso de resistência ou de desacato o fiscal requisitará colaboração da força policial.

Art 202. O infrator será notificado para a ciência da infração:

- I - pessoalmente;
- II - pelo correio, fax ou via postal, com prova de recebimento;

Art 203. O infrator poderá oferecer defesa ou impugnação do auto de infração no prazo de 15 (quinze) dias contados da ciência da autuação.

Art 204. Quando apesar da lavratura do Auto de Infração, subsistir, ainda, para o infrator a obrigação a cumprir, será ele intimado a fazê-lo no prazo de 30 (quinze) dias.

§1º - O prazo para o cumprimento da obrigação subsistente poderá ser reduzido ou aumentado, em casos excepcionais, por motivo de interesse público, mediante despacho fundamentado da autoridade pública.

§2º - O não cumprimento da obrigação subsistente, no prazo fixado, além de sua execução forçada acarretará na imposição de multa ou multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação da infração até o exato cumprimento da obrigação, sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação.

Art 205. A autoridade que tomar conhecimento ou lavrar a infração é obrigada a promover sua apuração imediata, através de processo administrativo próprio e notificar as demais autoridades competentes.

Art 206. Para a aplicação da pena a sua respectiva gradação, a autoridade competente observará:

- I - a gravidade do fato, e as suas conseqüências danosas a sociedade;
- II - as circunstâncias atenuantes e agravantes do caso;
- III - a reincidência ou não quanto às normas.

Art 207. O infrator, além das penalidades que forem impostas, ficará obrigado a reparar o dano no prazo e demais condições exigidas pelo poder público municipal.

Parágrafo Único - O infrator deverá providenciar a restauração da situação anterior à obra.

Art 208. Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou o possuidor da área de gleba ou lote, no qual tenha praticado a infração ou, ainda, quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para a sua prática ou dela se beneficiar.

Parágrafo Único – Quando a infração envolver pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada à empresa e aos seus responsáveis técnicos.

Art 209. As irregularidades dos responsáveis técnicos, constatadas nos processos de parcelamento do solo, serão devidamente anotadas no registro Profissional da Prefeitura Municipal.

§1º - O profissional não poderá assumir responsabilidades de projetos e obras, no Município, se a sua situação não estiver regularizada.

§2º - O profissional, quando infrator reincidente, receberá inicialmente pena de suspensão de 1 (um) ano de todas as atividades junto à prefeitura.

§3º - Em casos mais graves, a Prefeitura notificará do impedimento e não aceitará para apreciação qualquer projeto daquele profissional.

Art 210. As irregularidades de qualquer loteador serão devidamente anotadas nos arquivos da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O loteador infrator não poderá apresentar planos de parcelamento do solo ou outras obras para aprovação junto à Prefeitura Municipal, se a sua situação não estiver regularizada, se reincidente, a Prefeitura poderá aplicar-lhes pena de suspensão, por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos.

Art 211. Pelo descumprimento das disposições previstas nesta Lei, de seu regulamento e demais atos normativos complementares e sem prejuízo de outras sanções civis e penais, serão aplicadas aos infratores as seguintes sanções:

- I - advertência por escrito, com prazo de 10 (dez) dias para a regularização da situação, nos casos de primeira infração, quando não haja motivo relevante que justifique a imediata aplicação das penalidades de multa, multa diária, interdição, embargo ou demolição;
- II - multa, pelo simples cometimento de infração, em função de sua natureza, observado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
- III - multa diária de 5 (cinco) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência - UFIR, por metro quadrado, em caso de não cumprimento da regularização, no prazo fixado pela Prefeitura;
- IV - interdição de atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada;
- V - embargo de obra ou edificação, total ou parcial, iniciada sem aprovação ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesas a que der causa, direta ou indiretamente;
- VI - demolição ou restauração de obra ou edificação, que contrarie as normas desta Lei;
- VII - apreensão das máquinas, instrumentos e do material usados para cometimento de infração;
- VIII - cassação do alvará de autorização de localização ou funcionamento no Município;
- IX - perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo Município;
- §1º - A pena de multa simples consiste na aplicação de sanção em dinheiro a ser paga pelo infrator, no prazo que lhe for fixado, classificando-se da seguinte forma:
 - a) Classe 1 - de 500 (quinhentas) a 1.000 (mil) vezes o valor da UFIR;
 - b) Classe 2 - de 200 (duzentas) a 500 (quinhentas) vezes o valor da UFIR;
 - c) Classe 3 - de 50 (cinquenta) a 200 (duzentas) vezes o valor da UFIR.
- §2º - A multa, simples ou diária, será imposta em função da natureza e amplitude da infração, combinadas com a dimensão da área do imóvel, onde tenha sido praticada, incluindo-se a área construída, quando for o caso.
- §3º - A multa simples e a advertência poderão ser aplicadas simultaneamente.

- §4º - A multa diária será devida por todo o período compreendido desde sua imposição, até a correção da irregularidade, devidamente comprovada pela autoridade administrativa competente.
- §5º - A multa diária poderá ser suspensa por prazo não superior a 90 (noventa) dias, se a autoridade administrativa deferir, motivadamente, requerimento do infrator ou responsável, devidamente fundamentado.
- §6º - Findo o prazo de suspensão, sem que o infrator ou responsável regularize a situação, nos termos desta Lei, a multa diária voltará a incidir automaticamente.
- §7º - Na hipótese do parágrafo anterior ou de agravamento da situação, a multa diária poderá ser agravada, a qualquer tempo, até o dobro de seu valor diário, devendo assim perdurar até a completa regularização da situação decorrente da infração.
- §8º - As penalidades de interdição, embargo e demolição poderão ser aplicadas sem prejuízo daquelas previstas nos incisos I, II e III deste artigo.
- §9º - Demolição ou restauração consiste na determinação administrativa para que o agente faça, às suas expensas, demolição total ou parcial da obra ou, ainda, a restauração da situação existente anteriormente ao fato que deu lugar a sua aplicação.
- §10º - Recusando-se o infrator a executar a demolição ou a restauração, a Prefeitura poderá fazê-lo, cobrando por via administrativa ou judicial o custo do serviço.
- §11º - A autoridade administrativa poderá aplicar a pena de multa cumulativamente com a de embargo, quando o infrator ou responsável não cumprir a determinação de regularização.
- §12º - Nas hipóteses de descumprimento do projeto aprovado, de condição estabelecida no alvará de licença e de imposição de embargos, demolição, a autoridade administrativa deverá cassar a respectiva licença.
- Art 212. Nos casos de reincidência, a multa prevista no inciso II do artigo anterior será aplicada pelo valor correspondente, no mínimo, ao dobro da anterior, conforme critérios que forem estabelecidos em regulamento sem prejuízo de aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis, a critério da autoridade competente.

Parágrafo Único - Reincidente, para os efeitos desta Lei, é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local onde se verifique a infração anterior.

Art 213. A regularização das infrações à presente Lei corresponderá, combinada ou isoladamente:

- I - ao licenciamento de obras, edificações e usos;
- II - à adequação aos correspondentes projetos aprovados de edificação, obra, parcelamento e de suas ampliações, de usos e respectivas alterações;
- III - ao cumprimento das providências exigidas pela autoridade competente e destinadas à reparação dos danos efetivos ou à prevenção dos danos potenciais, nas condições previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - As multas poderão sofrer redução de até 90% (noventa por cento), quando o infrator, por termo de compromisso aprovado pela autoridade que aplicou a penalidade, se obrigar à adoção das medidas específicas para corrigir a irregularidade.

Art 214. Da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, caberá recurso, sem efeito suspensivo e no prazo fixado em regulamento, para a autoridade imediatamente superior a que tenha imposto a sanção.

Parágrafo Único - Em tal hipótese, o recurso administrativo só será recebido se o recorrente garantir instância na forma prevista em regulamento, comprovando o efetivo e prévio recolhimento no órgão arrecadador competente, do valor da multa simples, sempre que aplicada.

Art 215. Das decisões definitivas proferidas pelas autoridades competentes, caberá recurso dirigido ao CMDU (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano).

Art 216. Quando imposta a penalidade de multa, a mesma deverá ser recolhida aos cofres municipais, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser inscrita na dívida ativa do Município para efeito de cobrança judicial, na forma da legislação pertinente

Art 217. Transcorridos os prazos para apresentação de defesa ou interposição de recurso, ou julgadas aquelas peças e mantidas a decisão da autoridade competente, a matéria constituirá coisa julgada na esfera administrativa.

Art 218. Correrão por conta do infrator ou responsável todos os custos, despesas e quaisquer outros prejuízos decorrentes, direta ou indiretamente, de infrações estabelecidas nesta Lei.

Art 219. A cobrança judicial das multas será efetuada pelo órgão competente do Município, que procederá a sua inscrição como dívida ativa e execução, nos termos da legislação pertinente.

Art 220. A aplicação de sanções às infrações ao disposto na presente Lei não impedirá a incidência de outras penalidades, por ação de outros órgãos e entidades federais, estaduais e municipais.

Art 221. Na hipótese de extinção da Unidade Fiscal de Referência - UFIR, deverá ser adotado, para o fim de apuração do valor da multa, o sistema que for previsto em legislação municipal ou federal.

Art 222. Constituem procedimentos prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico-territorial, desejáveis para as áreas urbanas de Caucaia, e passíveis de sanções:

- I - concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e demolição ou restauração;
- II - acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem, cuja penalidade consiste em multa de classe 1 (um) e restauração;
- III - comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais em logradouros públicos, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três);
- IV - concorrer para modificar, de forma prejudicial, o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e restauração;

PDDU CAUCAIA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- V - concorrer para modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil do lençol freático, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e restauração e demolição;
- VI - alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfície ou de subsolo, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e restauração;
- VII - atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tenham ou não sido declaradas integrantes do patrimônio cultural da cidade, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e restauração;
- VIII - promover uso proibido do imóvel, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três) e embargo do uso;
- IX - promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três);
- X - deixar de observar as regras relativas ao alinhamento, permeabilidade, índices de ocupação, e de utilização de recuos e afastamentos mínimos, gabaritos máximos, usos permitidos nas unidades de planejamento e áreas para estacionamento ou carga e descarga cuja penalidade consiste em multa da classe 2 (dois), embargo e demolição;
- XI - promover parcelamento do solo ou construção que comprometa o Sistema Viário Urbano, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um), restauração e demolição;
- XII - executar obra com finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e demolição;
- XIII - exercer atividade nociva ou perigosa, sem licença ou sem observar disposições desta Lei ou seu regulamento, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um);
- XIV - modificar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações contrárias às disposições desta Lei, seu regulamento ou diretrizes administrativas, cuja penalidade consiste em multa da classe 2 (dois) e embargo;

- XV - iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três) e embargo, e demolição caso a obra não puder ser licenciada;
- XVI - assumir responsabilidade pela execução de projeto, entregando a pessoa não habilitada, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três) e embargo;
- XVII - não atender a intimidação de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina, cuja penalidade consiste em agravamento da multa respectiva, até o dobro.
- XVIII - iniciar execução de parcelamentos para fins de ocupação urbana, sem a licença da Prefeitura multa classe 1 (um) e embargo.
- XIX - iniciar venda ou promessa de venda sem aprovação do parcelamento, cuja penalidade consiste em multa classe 1 (um) e embargo, ou iniciar venda de parcelamento sem execução das obras necessárias.
- XX - construir em locais não permitidos, de preservação, de proteção ou ferindo os usos previstos para a área, multa classe 2 (dois), embargo ou demolição.

Parágrafo Único - Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Público poderá aplicar a pena de multa prevista nesta Lei, combinada com o embargo das obras, dos parcelamentos de solo realizados em desacordo com as disposições contidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 e Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999, e nesta Lei.

Art 223. O embargo será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art 224. De acordo com a área em que se situa, o uso de uma gleba, de um lote ou de uma edificação, aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, será classificado como:

- I - permitido (P), o uso do solo permitido é aquele compatível com a Unidade de Planejamento ou corredor viário de acordo com as características estabelecidas para essa área, pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;

- II - não permitido (NP), o uso não permitido é aquele que apresenta características incompatíveis com a Unidade de Planejamento ou corredor viário de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;
- III - restrito (R), é o uso do solo que apresenta algumas características que devem ser restringidas para que o uso se torne compatível com a Unidade de Planejamento ou corredor viário de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único: No caso de empreendimentos de uso restrito é necessário, para a aprovação de implementação, uma análise específica pelo órgão municipal competente e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

Art 225. O uso não permitido poderá ser tolerado, desde que sua existência regular, anteriormente à data de vigência desta Lei, seja comprovada, mediante documento expedido pela Prefeitura e ou por outros órgãos e entidades estaduais e federais competentes, obedecidas as disposições desta Lei e as seguir elencadas:

- I - não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se, apenas, as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.
- §1º - A desconformidade de ocupação ou aproveitamento poderá ser tolerada exigindo-se, porém, que em projetos de ampliações as novas partes estejam em conformidade com as normas desta Lei;
- §2º - A tolerância do uso não conforme fica condicionada à liquidação, na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais em atraso, que incidam sobre o imóvel e atividade objeto de tolerância.
- §3º - O uso não permitido deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento, disciplinados pela legislação pertinente.

Art 226. Nos projetos de edificação, com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta Lei, bem como nos projetos de edificação enquadrados nas disposições do artigo anterior, não será admitida qualquer alteração que resulte no acréscimo de área construída, no aumento do número de unidades

habitacionais, na mudança da destinação da edificação ou no agravamento da desconformidade do projeto, com relação ao estatuído na presente Lei.

Art 227. Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei, que não se enquadrem nas disposições ora estatuídas, serão decididos na conformidade da legislação anterior.

Parágrafo Único - O prazo máximo admitido para o início de obra de edificação, abrangida pelo disposto neste artigo, será de 1 (um) ano, a contar da data de expedição do respectivo alvará, caracterizando-se o início de obras pelo prescrito na legislação em vigor.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 228. Para a execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo, pela sua Administração Direta ou Indireta, celebrar convênios com os órgãos e entidades federais e estaduais, visando, dentre outros objetivos, a fiscalização, aprovação de projetos e cumprimento das obrigações fixadas nesta Lei.

Art 229. Para o efeito de aplicação desta Lei, tomar-se-á por base, para determinação da gleba ou lote, aquela constante do respectivo registro imobiliário.

Art 230. Com vistas ao disposto nesta Lei, a área de uma ou mais glebas ou lotes não poderá ser incluída em cálculos referentes a qualquer outro projeto e permanecerá, obrigatoriamente, vinculada aos termos do projeto que lhe corresponda, mesmo que aquelas glebas ou lotes se refiram à matrículas ou transcrições distintas.

Art 231. A execução das normas desta Lei será realizada sem prejuízo da observância de outras, mais restritivas, previstas em legislação federal ou estadual.

Art 232. Para o efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, constantes desta Lei, ficam definidas as expressões constantes no ANEXO XII – GLOSSARIO.

Art 233. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei, relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Caucaia, serão decididos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art 234. Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Art 235. São documentos integrantes desta Lei, no que se refere a parcelamento, uso e ocupação do solo, como parte complementar de seu texto, os seguintes ANEXOS:

- I - ANEXO I – Mapa da Zona Urbana;
- II - ANEXO II – Mapa das Unidades territoriais de Planejamento;
- III - ANEXO III – Quadro de subdivisão das Unidades de Territoriais de Planejamento;
- IV - ANEXO IV – Mapa das Unidades de Planejamento;
- V - ANEXO V – Tipologias de Uso do Solo;
- VI - ANEXO VI – Parcelamento e Gabarito nas Unidades de Planejamento e Corredores Viários;
- VII - ANEXO VII - Parâmetros para o controle das edificações;
- VIII - ANEXO VIII – Afastamentos das edificações;
- IX - ANEXO IX – Uso do Solo nas Unidades de Planejamento;
- X - ANEXO X – Mapas das Unidades de Planejamento e Usos do Solo permitidos;
- XI - ANEXO XI – Uso do Solo nos Corredores Viários.
- XII - ANEXO XII – Glossário.

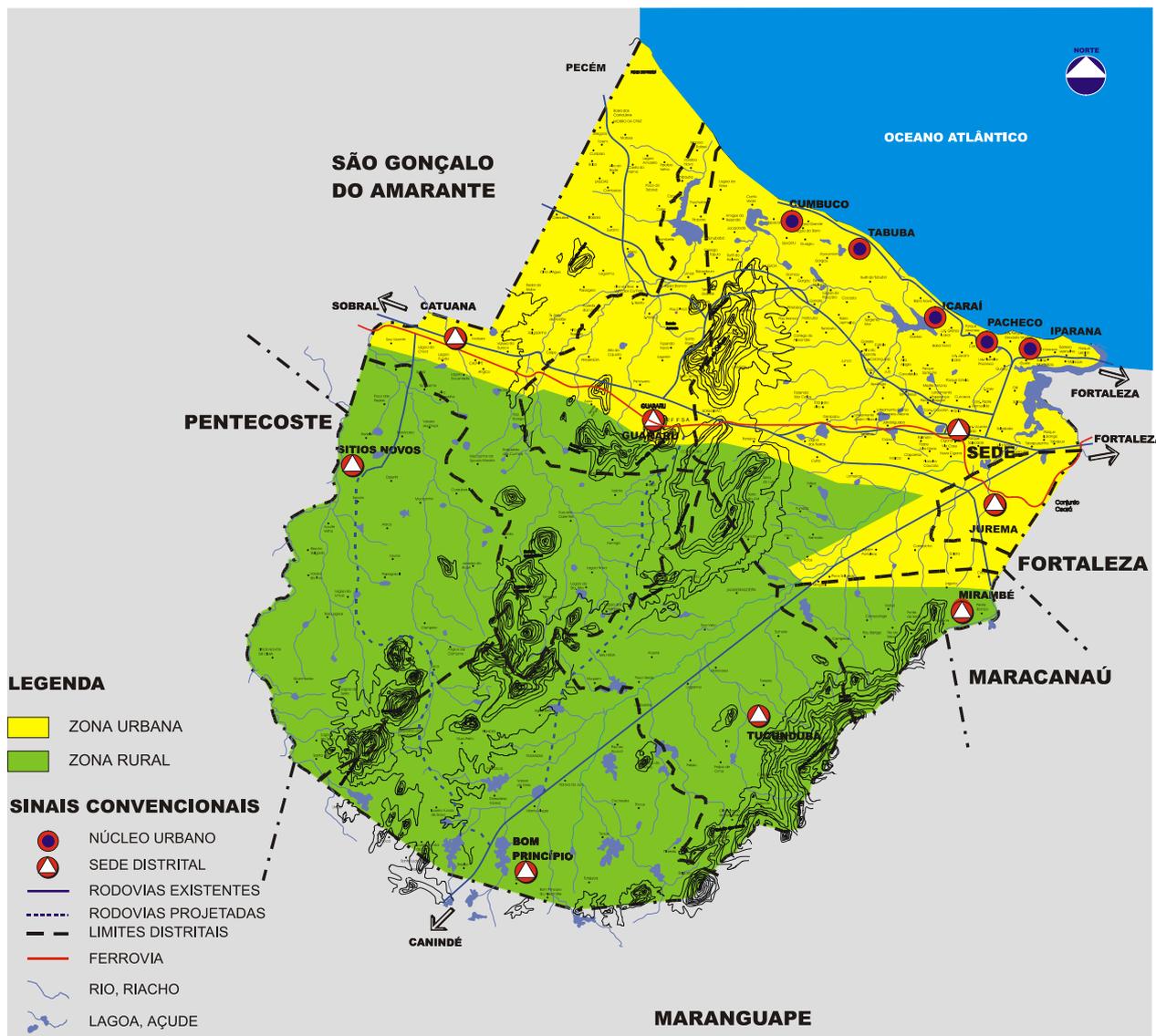
Art 236. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal de Caucaia, aos 15 dias do mês de maio de 2001.

Domingos Pontes
Prefeito de Caucaia

ANEXOS

ANEXO I - MAPA DA ZONA URBANA E RURAL



PDDU
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA

Caucaia
FELIZ CIDADE

GOVERNO DO ESTADO
CEARÁ
AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

CONSORCIO:
Sismet
SISMET BRASIL SISTEMAS LTDA
ppau
PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA

**LEI DE PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

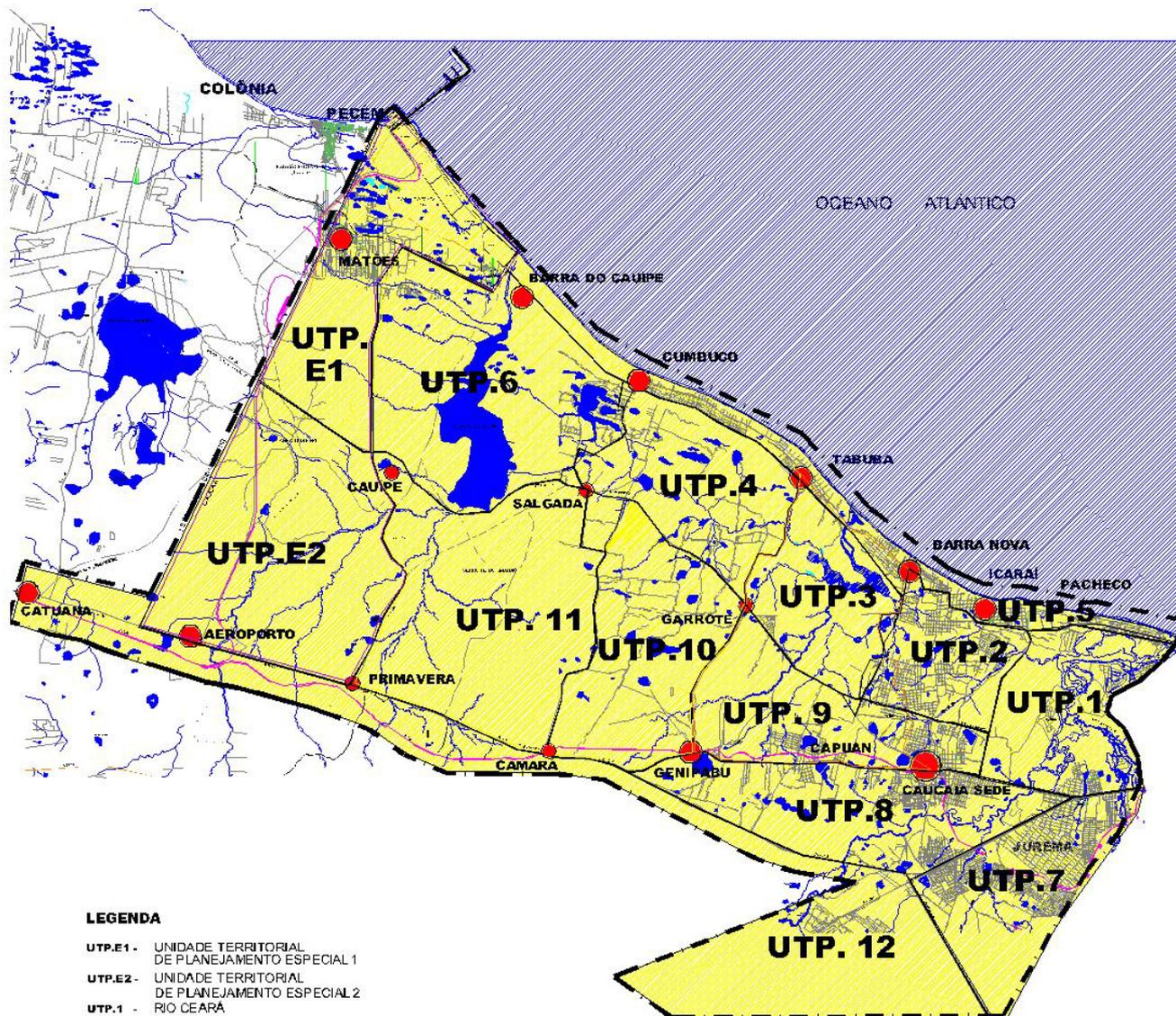
ANEXO I

**ZONAS URBANA E
RURAL - PROPOSTAS**

0 1Km 5Km 10Km

ANEXO II - MAPA DAS UTPS

PDDU CAUCAIA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



LEGENDA

- UTP.E1** - UNIDADE TERRITORIAL DE PLANEJAMENTO ESPECIAL 1
- UTP.E2** - UNIDADE TERRITORIAL DE PLANEJAMENTO ESPECIAL 2
- UTP.1** - RIO CEARÁ
- UTP.2** - SEDE / LITORAL
- UTP.3** - GARROTE
- UTP.4** - PARNAMIRIM
- UTP.5** - LITORAL
- UTP.6** - CAUIPE
- UTP.7** - JUREMA
- UTP.8** - PLANALTO CAUCAIA
- UTP.9** - CAUCAIA / METRO
- UTP.10** - CAMARÁ
- UTP.11** - PRIMAVERA
- UTP.12** - BR 222
- LIMITE UTPs
- - - PERIMETRO URBANO



LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO II

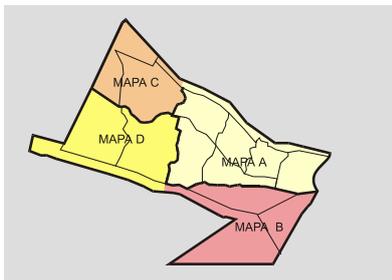
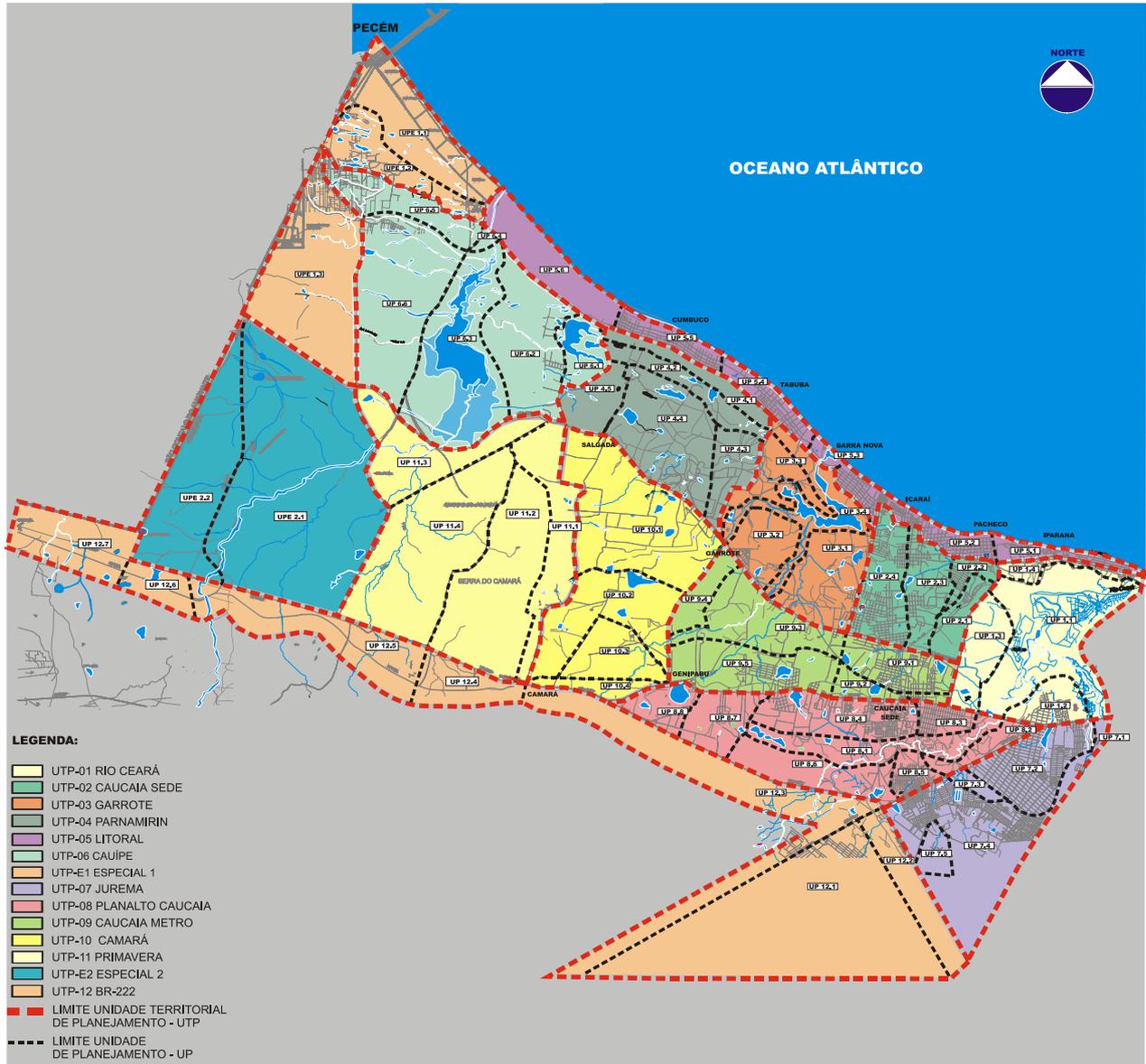
MACROZONEAMENTO URBANO
UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO

**ANEXO III - DIVISÃO DAS UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO EM
UNIDADES DE PLANEJAMENTO**

UNIDADE TERRITORIAL DE PLANEJAMENTO	UNIDADE DE PLANEJAMENTO
UTP.1 – RIO CEARÁ	UP1.1, UP1.2, UP1.3, UP1.4
UTP.2 – SEDE / LITORAL	UP2.1, UP2.2, UP2.3, UP2.4
UTP.3 - GARROTE	UP3.1, UP3.2, UP3.3, UP3.4
UTP.4 – SALGADA / PARNAMIRIM	UP4.1, UP4.2, UP4.3, UP4.4, UP4.5
UTP.5 - LITORAL	UP5.1, UP5.2, UP5.3, UP5.4, UP5.5, UP5.6
UTP.6 - CAUÍPE	UP6.1, UP6.2, UP6.3, UP6.4, UP6.5, UP 6.6
UTP.7 - JUREMA	UP7.1, UP7.2, UP7.3, UP7.4, UP 7.5
UTP.8 – PLANALTO CAUCAIA	UP8.1, UP8.2, UP8.3, UP8.4, UP8.5, UP8.6, UP8.7, UP8.8
UTP.9 – CAUCAIA METRO	UP9.1, UP9.2, UP9.3, UP9.4, UP9.5
UTP.10 - CAMARÁ	UP10.1, UP10.2, UP10.3, UP10.4
UTP.11 - PRIMAVERA	UP11.1, UP11.2, UP11.3, UP11.4
UTP.12 – BR 222	UP12.1, UP12.2, UP12.3, UP12.4, UP12.5, UP12.6, UP12.7
UTP E.1 – INDUSTRIAL PORTUÁRIA	UPE 1.1, UPE 1.2, UPE1.3, UPE 1.4
UTP E.2 - INDUSTRIAL	UPE 2.1, UPE2.2

ANEXO IV - MAPA DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO

PDDU CAUCAIA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PDDU
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA



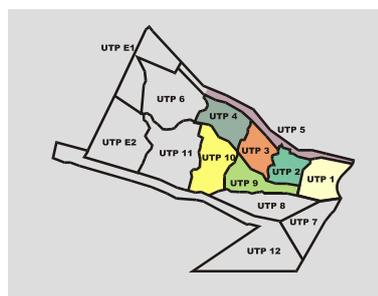
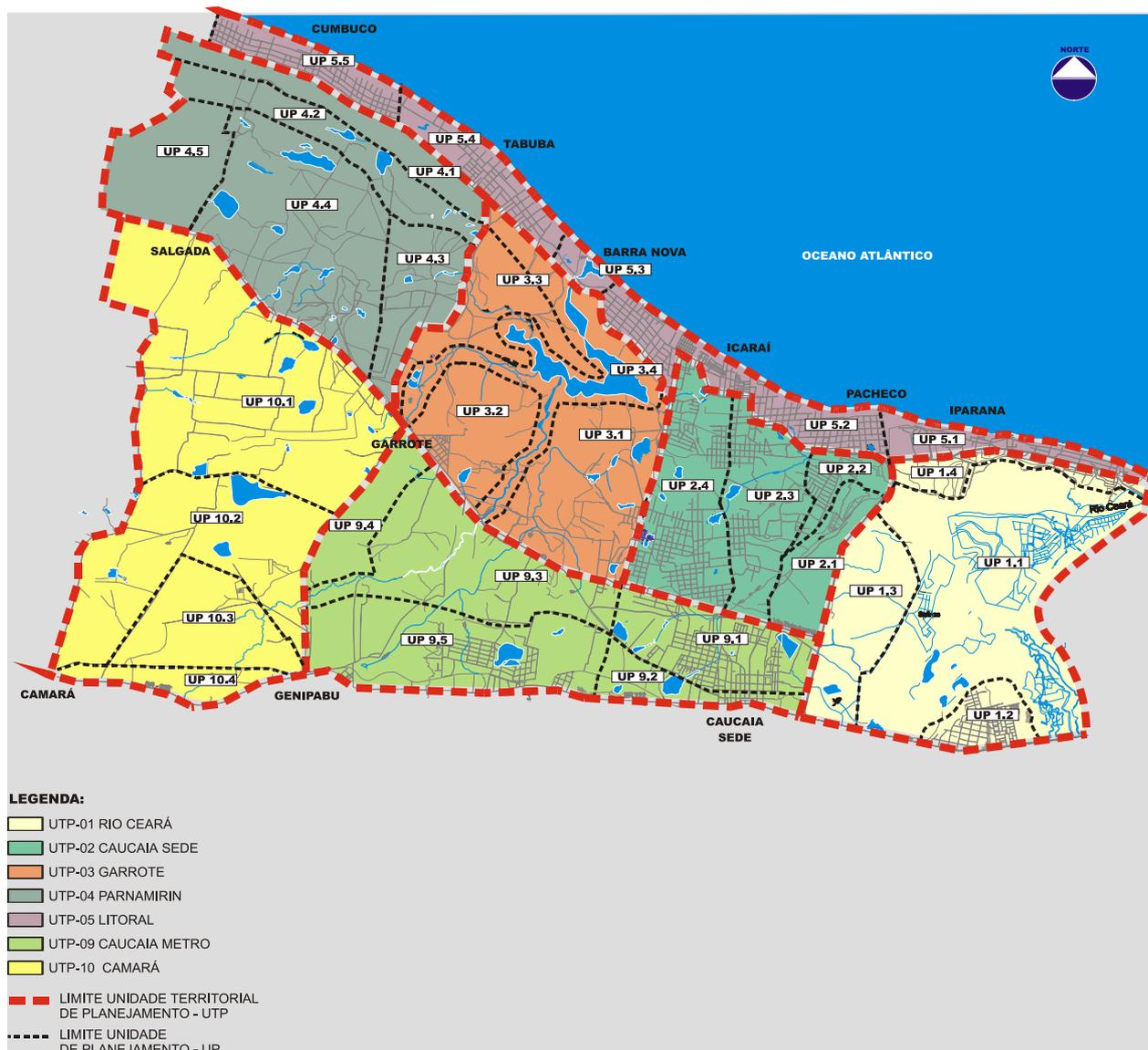
GOVERNO DO ESTADO
CEARÁ
AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

CONSORCIO:
Sismet
SISMET BRASIL, SISTEMAS LTDA
ppau
PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ANEXO IV

UNIDADES DE PLANEJAMENTO





PDDU
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA

Caucaia
PREFEITURA MUNICIPAL
Feliz Cidade

GOVERNO DO ESTADO
CEARÁ
AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

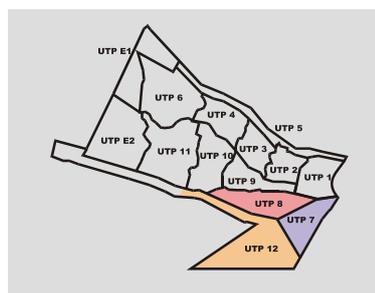
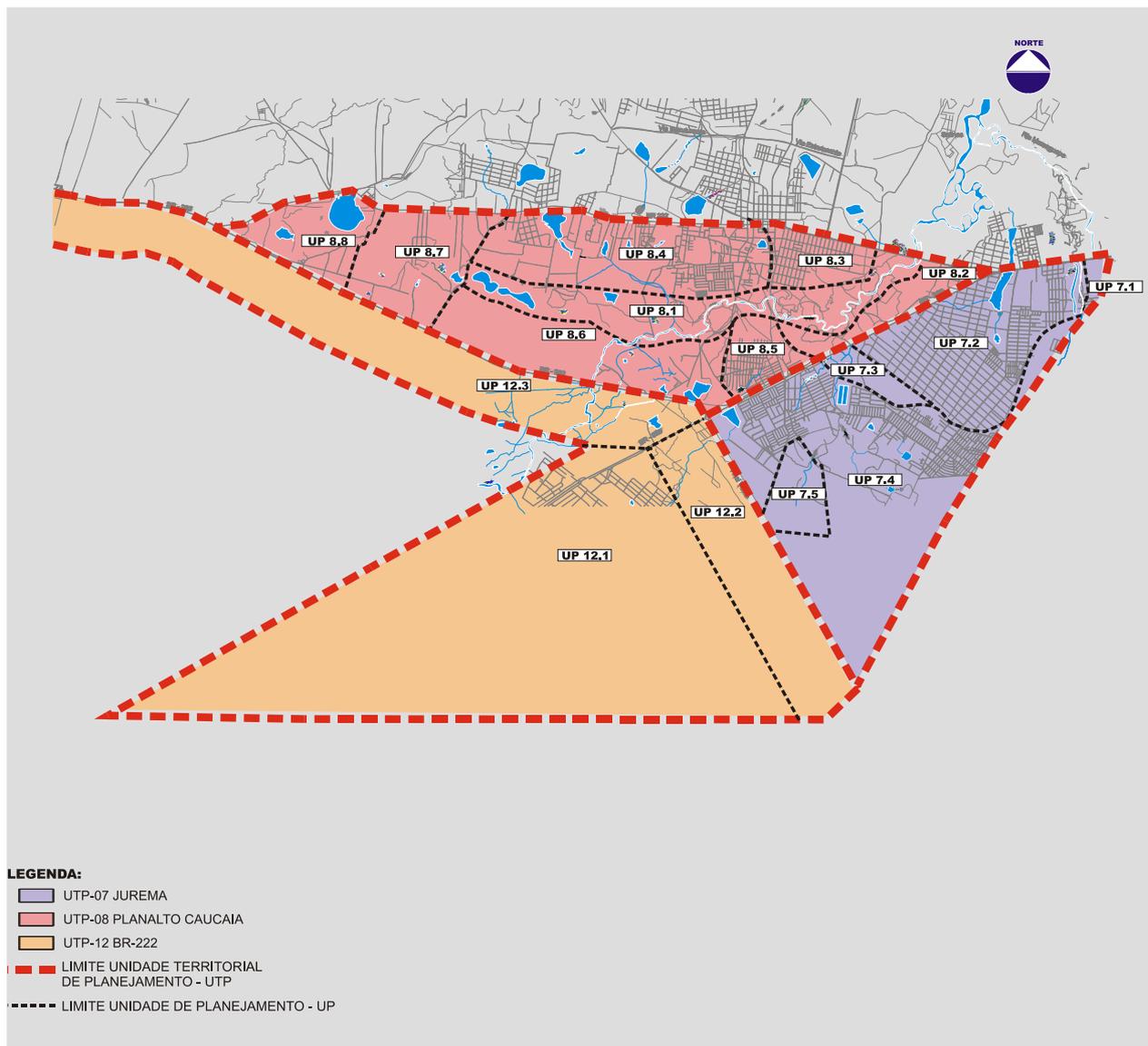
CONSÓRCIO:
Sismet
SISMET BRASIL SISTEMAS LTDA.
ppau
PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA.

**LEI DE PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ANEXO IV - MAPA A**

**UNIDADES DE
PLANEJAMENTO 01/04**

Escala: 1/25000

PDDU CAUCAIA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PDDU
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA

Caucaia
PREFEITURA MUNICIPAL
Feliz Cidade

GOVERNO DO ESTADO
CEARA
AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

CONSORCIO:
Sismet
SISTEMAS DE GESTÃO URBANA
ppau
PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S/C LDA

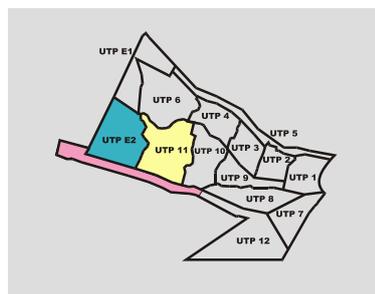
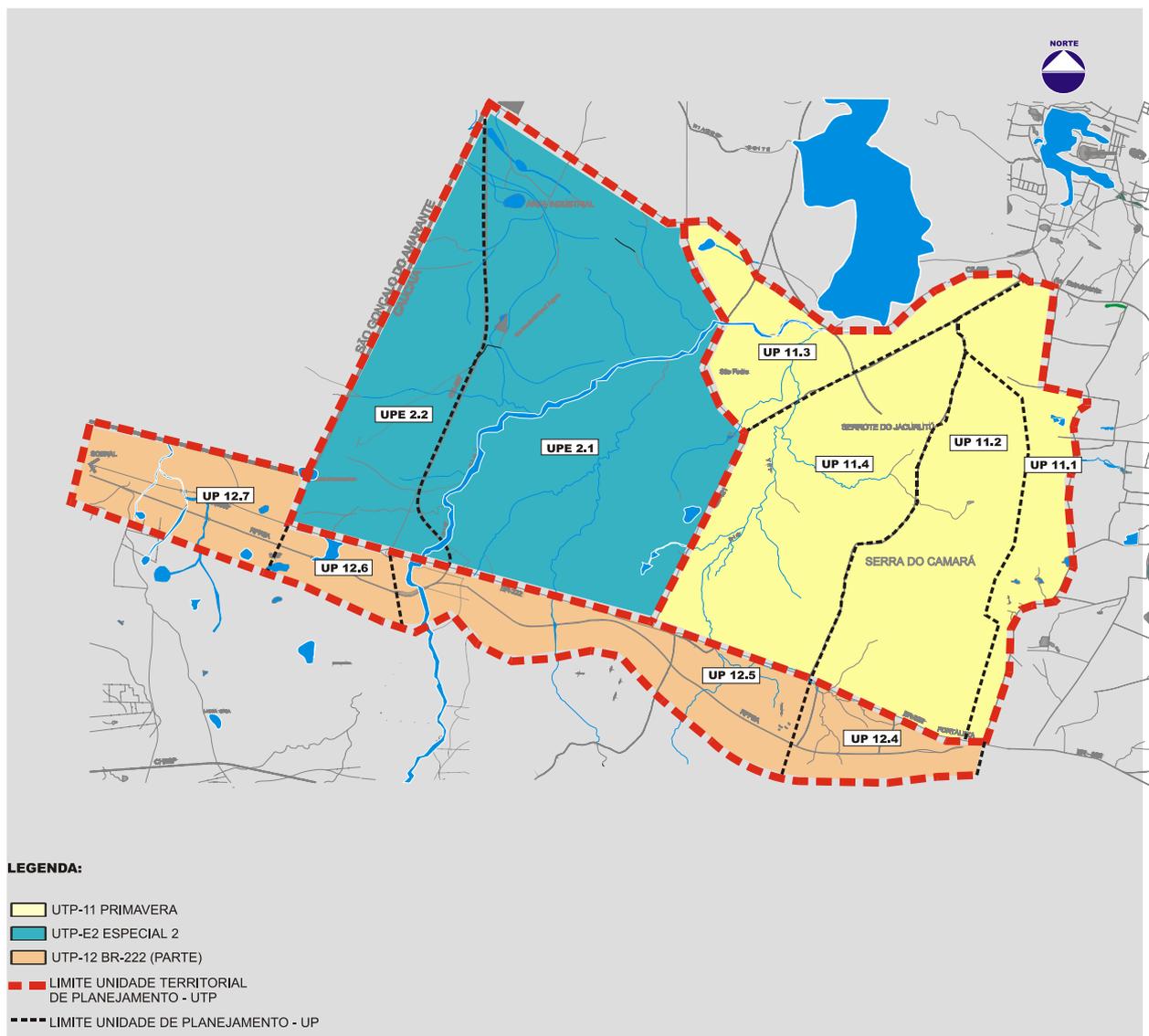
**LEI DE PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

ANEXO IV - MAPA B

**UNIDADES DE
PLANEJAMENTO 02/04**

Escala: 1/25000

PDDU CAUCAIA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PDDU
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA



GOVERNO DO ESTADO
CEARÁ
AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

CONSORCIO:
Sismet
SISMET BRASIL SISTEMAS LTDA
ppau
PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA

**LEI DE PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**
ANEXO IV - MAPA D

**UNIDADES DE
PLANEJAMENTO 04/04**

Escala: 1/25000

ANEXO V - TIPOLOGIAS DE USO DO SOLO

ANEXO V-A

USO COMERCIAL		
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
adega; antiquário; armarinho (bazar); artefatos de metal; artigos de artesanato; artigos esportivos; artigos importados; artigos p/ cabeleireiros; artigos para festas; artigos medicinais; artigos para presentes; artigos religiosos; bicicletas; biscoitos e doces; bomboniere; boutique; camisarias; casas de brinquedos; ferragens e ferramentas; casas lotéricas; centro de compras < 1000m ² charutaria; confeitaria / doceria; drogarias; farmácia; filatelia / numismática; flores; frutas; galerias de arte; gêneros alimentícios; jóias / relógios bijuterias; jornais / revistas; laticínios; livrarias massas alimentícias; material de limpeza; óticas; padaria e confeitaria; papelaria; pastelaria; perfumaria; produtos naturais; quadro e moldura; raízes e plantas	avícola e açougue; aparelhos de som; artefatos de borracha; artigos de caça e pesca; artigos de couro ; artigos dentários; artigos médicos; artefatos de plástico; artigos para piscina; artigos ortopédicos; depósito de bebidas < 1000m ² ; centro de compras 1000m ² a < 2000m ² ; comércio atacadista <2000m ² ; comércio de gelo; discos / fitas; eletrodomésticos; elétrico-eletrônicos; equipamentos agrícolas gás engarrafado; graxas; inseticidas; instrumentos musicais loja de departamentos; luminárias; metais / ligas metálicas; material de construção; motocicleta; moveis e decoração; peças e acessórios p/ veículos; automotores; supermercado < 2000m ² ; show room < 2000m ² ; tecidos; toldos;	antiquário artigos de artesanato bomboniere boutique confeitaria/doceria flores galerias de arte jornais/revistas livrarias.

OBS.:

1 - Outras atividades correlatas ou semelhantes, à critério da Assessoria de Planejamento Urbano

2 - As áreas citadas referem-se ao tamanho dos lotes

ANEXO V-B

USO - SERVIÇOS		
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
barbeiro, cabeleireiro centro de estética costureira	Lavanderia tinturaria	academia de ginástica
academia de ginástica cursos diversos curso de línguas escola de natação escola de ensino infantil e fundamental creche	cursos pré-vestibular cursos supletivos escolas de ensino médio escolas de dança e música	escolas de ensino infantil e fundamental
locação de filmes locação de livros locação de vídeo-games galeria de arte	cinema teatro	cinema teatro
bordadeira costureira sapateiro reparação de roupas	reparação de aparelhos e máquinas de uso pessoal ou doméstico; serviços de vidraçaria; serviços de moldura; automóveis (oficinas, alinhamento, bateria, eletricidade, estofamento, freios, pneus, radiadores, vidros, reparos, etc.) locação de veículos	
	cartório casa de câmbio banco caixa eletrônico	
chaveiro jardinagem e paisagismo administração de condomínio		
clínicas médica e odontológica <1000m ²	clínicas médica e odontológica clínica veterinária	
pousada albergue	hotel	hotel pousada
cafeteria casa de chá casa de doces casa de sucos sorveterias	bar / choperia lanchonete restaurante boite/danceteria buffet < 2000m ²	bar / chopperia cafeteria, casa de chá casa de doces casa de sucos sorveterias restaurante
agência de publicidade agência de passagens e turismo consultórios escritórios autônomos estúdios de artes estúdio de fotografia sede administrativa < 1000m ²	centro empresarial < 2000m ² serviços gráficos sede administrativa agências de corretagem e cobrança, agência de passagens e turismo	

OBS:

- 1 - Outras atividades correlatas ou semelhantes, à critério da assessoria de planejamento urbano
- 2 - As áreas citadas referem-se ao tamanho dos lotes

ANEXO V-C

USO INSTITUCIONAL		
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
agência de correios posto policial consulado posto de saúde representação de organismos internacionais	associações biblioteca centro de saúde delegacia de polícia empresa de correios empresa de telecomunicações empresas de água/ esgoto e energia elétrica hospital institutos e fundações <2000m ² fórum e tribunal <2000m ² museu órgão de previdência social templo	biblioteca museu institutos e fundações de cultura
USO INDUSTRIAL		
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
indústria não poluente < 500m ² - I.1	indústria não poluente em lote de 500m ² a < 2000m ² - !.2	usina eólica

OBS:

- 1 - Outras atividades correlatas ou semelhantes, à critério da assessoria de planejamento urbano
- 2 - As áreas citadas referem-se ao tamanho dos lotes

ANEXO V-D

PROJETOS ESPECIAIS		
Geradores de Incômodo (tráfego, segurança e poluição)		
Especial 1	Especial 2	Especial 3
buffet > 2000m ² centro empresarial >2000m ² centro de convenções >2000m ² centro comercial >2000m ² clube fórum e tribunal ginásio hiper mercado hospital motel pronto-socorro shopping center teatro >2000m ²	armazém alfandegado armazéns de frios carpintaria comércio de produtos químicos comércio de prod. pirotécnicos comércio atacadista >2000m ² comércio/reparação e locação de máquinas comerciais, industriais e agrícolas entreposto de gêneros frigorífico funilaria garagens de empresa de transportes de passageiros garagem de empresa de transporte de carga guarda-móveis marcenaria marmoraria mecânica, motores oficinas em geral produtos químicos p/ uso industrial produtos agropecuários, pavilhão de feira reparação de veículos de grande porte recondicionamento de motores serralheria subestação de energia silos terminais atacadistas indústrias não poluentes e médio poluentes de grande porte até 10.000m ² de lote – I.3	Indústrias poluentes -I.PP Indústrias de grande porte >10.000m ² – I.4 Indústrias de explosivos e produtos pirotécnicos Distrito industrial

OBS. 1: Postos de gasolina poderão se localizar em todas as vias troncais e nas arteriais, nas UTPS 02, 03, 05, 07, 08, 09, 010 e 11.

OBS. 2: Aterro sanitário, autódromo, aeródromo, cemitério, pista de pouso, reservatório de água, estação de tratamento de água/esgoto/lixo, matadouro, entre outros equipamentos de grande impacto deverão ser objeto de análise especial.

OBS. 3: Parque aquático, parque de diversão e parque temático deverão ser objeto de estudo especial

OBS.4: Boates, danceterias e buffets, quando permitidos, em vias arteriais ou coletoras, em zonas residenciais deverão apresentar projeto de tratamento acústico e de impacto de tráfego juntamente com o projeto arquitetônico para aprovação pela Prefeitura.

OBS.5: Apart-hotéis terão as mesmas restrições de localização e de edificação no lote dos usos residenciais multifamiliares.

OBS.6: Os distritos industriais poderão conter indústrias de diferentes tipos e portes, entretanto, deverão ter regulamentos para que não ocorra usos incompatíveis na mesma área industrial.

ANEXO VI - PARCELAMENTO E GABARITO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO

ANEXO VI-A

UTP	UP	Lote Mínimo	Gabarito Máximo	Altura máxima
UTP1	1.1	5.000,00m ²	2 pav.	7,50m
	1.2	250,00m ²	8 pav.	25,50m
	1.3	350,00m ²	2 pav.	7,50m
	1.4	350,00m ²	8 pav.	25,50m
UTP 2	2.1	Área de Preservação Ambiental		
	2.2	250,00m ²	12 pav.	37,50m
	2.3	250,00m ²	12 pav.	37,50m
	2.4	250,00m ²	12 pav.	37,50m
UTP 3	3.1	350,00m ²	4 pav.	13,50m
	3.2	500,00m ²	4 pav.	13,50m
	3.3	800,00m ²	4 pav.	13,50m
	3.4	2000,00m ²	2 pav.	7,50m
UTP 4	4.1	800,00m ²	2 pav.	7,50m
	4.2	800,00m ²	4 pav.	13,50m
	4.3	800,00m ²	4 pav.	13,50m
	4.4	1000,00m ²	4 pav.	13,50m
	4.5	1000,00m ²	4 pav.	13,50m
UTP 5	5.1(*1)	350,00m ²	8 pav..	25,50m
	5.2	350,00m ²	15 pav.	46,50m
	5.3	Especial de Interesse Urbanístico		
	5.4	350,00m ²	4 pav.	13,50m
	5.5	800,00m ²	4 pav.	13,50m
	5.6	Área de preservação e proteção ambiental		
UTP 6	6.1	1000,00m ²	2 pav.	7,50m
	6.2	2000,00m ²	4 pav.	13,50m
	6.3	5000,00m ²	2 pav.	7,50m
	6.4	Especial de Interesse Urbanístico		
	6.5	800,00m ²	4 pav.	13,50m
	6.6	350,00m ²	4 pav.	13,50m
UTP 7	7.1	Distrito Industrial		
	7.2	125,00m ²	8 pav.	25,50m
	7.3	Especial de Interesse Urbanístico		
	7.4	125,00m ²	8 pav.	25,50m
	7.5	Distrito Industrial		
UTP 8	8.1	Área de preservação e proteção ambiental		
	8.2	125,00m ²	4 pav.	13,50m
	8.3	250,00m	4 pav.	13,50m
	8.4	250,00m ²	4 pav.	13,50m

PDDU CAUCAIA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

	8.5	Área Residencial de Interesse Social		
	8.6	250,00m ²	4 pav.	13,50m
	8.7	350,00m ²	4 pav.	13,50m
	8.8	Distrito Industrial		

ANEXO VI-B

UTP	UP	Lote Mínimo	Gabarito Máximo	Altura máxima
UTP 9	9.1	250,00m ²	12 pav.	37,50m
	9.2	Área Especial de Interesse Público 1		
	9.3	350,00m ²	12 pav.	37,50m
	9.4			
	9.5	350,00m ²	12 pav.	37,50m
UTP 10	10.1	800,00m ²	4 pav.	13,50m
	10.2	500,00m ²	4 pav.	13,50m
	10.3	Área Especial de Interesse Público 2		
	10.4	350,00m ²	4 pav.	13,50m
UTP 11	11.1	1000,00m ²	4 pav.	13,50m
	11.2	5000,00m ²	2 pav.	7,50m
	11.3	1000,00m ²	4 pav.	13,50m
	11.4	500,00m ²	4 pav.	13,50m
UTP 12	12.1	125,00m ²	4 pav.	13,50m
	12.2	2000,00m ²	4 pav.	13,50m
	12.3	2000,00m ²	4 pav.	13,50m
	12.4	2000,00m ²	4 pav.	13,50m
	12.5	250,00m ²	4 pav.	13,50m
	12.6	Área Especial de Interesse Público 3 - aeroporto		
	12.7	250,00m ²	4 pav.	13,50m

Observações Gerais:

Serão consideradas especiais todas as edificações ao sul da CE-090 dentro da UTP 5, devendo ser submetida à análise de licenciamento prévio da SEMACE e da FAMA. Não sendo permitido ultrapassar os parâmetros básicos para as edificações da respectiva UP

(*1) O trecho de Iparana, entre a via litorânea projetada e a CE-090, até a bifurcação da Av. Ulisses Guimarães deverá ter gabarito máximo de 4 pavimentos.

ANEXO VI-C

Parcelamento e Gabarito nos Principais Corredores Viários			
Vias	Lote mínimo	Gabarito Máximo	Altura Máxima
BR 222 – Trecho 1 Tabapuá até CE- 090	5000,00m ²	4 pav.	13,50m
BR 222 – Trecho 2 Entre Tabapuá e o Anel Viário com a BR 020	5000,00m ²	4 pav.	13,50m
BR 222 – Trecho 3 do Anel Viário até o limite do Município c/São Gonçalo	5000,00m ²	4 pav.	13,50m
BR 222 – Trecho 4 Centro Urbano até estrada do Bom Jesus Capuan/ Cetrex	1000,00m ²	8 pav.	25,50m
BR 222 – Trecho 5 Estrada do Bom Jesus até o entroncamento com Genipabu	1000,00m ²	8 pav.	25,50m
ANEL VIÁRIO	2000,00m ²	4 pav.	13,50m
ESTRUTURANTE -Trecho 1 - CE-090 / Barra Nova	2000,00m ²	8 pav.	37,50m
ESTRUTURANTE –Trecho 2 - Barra Nova/ Tabuba	5000,00m ²	4 pav.	13,50m
ESTRUTURANTE -Trecho 3 - Tabuba/ Cumbuco	5000,00m ²	4 pav.	13,50m
ESTRUTURANTE -Trecho 4 - CE 421/ São Gonçalo	5000,00m ²	2 pav.	7,50m
CE- 090 - Trecho 1 -BR 222 até Ulisses Guimarães	2000,00m ²	4 pav.	13,50m
CE-090 - Trecho 2 Ulisses Guimarães até Estrada Velha do Icarai	500,00m ²	12 pav.	37,50m
CE-090 - Trecho 3 Estrada Velha do Icarai até Barra Nova	500,00m ²	12 pav.	37,50m
CE- 090 - Trecho 4 Barra Nova até final da Tabuba	500,00m ²	12 pav.	37,50m
CE-090 - Trecho 5 Tabuba até o final do Cumbuco	800,00m ²	4 pav.	13,50m
Ulisses Guimarães Da Ponte Rio Ceará até confluência com a CE-090	500,00m ²	8 pav.	25,50m
Estrada da Barra Nova (Barra Nova / Estruturante)	500,00m ²	8 pav.	25,50m
Estrada da Barra Nova (Estruturante / BR-222)	500,00m ²	8 pav.	25,50m
Estrada Tabuba /Garrote	1000,00m ²	4 pav.	13,50m
Estrada Garrote / Genipabu	1000,00m ²	4 pav.	13,50m
Estrada Cumbuco/Salgada	1000,00m ²	4 pav.	13,50m
Estrada Salgada /Camará	1000,00m ²	4 pav.	13,50m
Estrada Matões/ Cauípe CE-421	1000,00m ²	4 pav.	13,50m
Estrada Cauípe / Primavera	1000,00m ²	4 pav.	13,50m

OBS:

- 1 - Não serão permitidos condomínios com mais de 20.000m² de terreno nas UTP.2, UTP.5, UTP.7, UTP.8 e UTP.9.
- 2 - As vias arteriais e coletoras deverão respeitar o parcelamento e gabarito das unidades em que estão inseridas
- 3 - Nas vias arteriais e coletoras, quando em passagem por duas Unidades de Planejamento de lotes mínimos e gabaritos diferentes, será permitido o maior lote mínimo entre as duas e o menor gabarito.
- 4 - A via litorânea projetada deverá ter lote mínimo de 800m² em toda sua extensão respeitando, porém, o gabarito de cada Unidade de Planejamento por onde passa.

ANEXO VII - PARÂMETROS PARA CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

ANEXO VII-A

Parâmetros Básicos para Edificações Residências Unifamiliares nas Diversas Ups

Tipologia Residencial Unifamiliar	Área do lote [m ²]	Frente mínima [m]	Taxa de ocupação máxima	Coefficiente de aproveitamento Máximo	Taxa de permeabilidade mínima
R1.1	125 a 249	5	0,5	1,0	20%
R1.2	250 a 349	10	0,5	1,0	20%
R1.3	350 a 499	10	0,5	1,0	20%
R1.4	500 a 799	20	0,5	1,0	20%
R1.5	800 a 999	20	0,4	0,8	30%
R1.6	1000 a 1999	20	0,4	0,8	30%
R1.7	2000 a 4999	40	0,3	0,6	40%
R1.8	5000 a 10000	50	0,2	0,4	50%

ANEXO VII-B

Parâmetros Básicos Para Edificações Residências Multifamiliares Nas Diversas UPs

Tipologia Residencial Multifamiliar	Área do lote [m ²]	Frente mínima [m]	Taxa de ocupação máxima	Coefficiente de aproveitamento Máximo	Taxa de permeabilidade mínima
R2.1	250 a 349	10	0,5	2,5	20%
R2.2	350 a 499	10	0,5	2,5	20%
R2.3	500 a 799	20	0,5	2,5	20%
R2.4	800 a 999	20	0,4	2,0	30%
R2.5	1000 a 1999	20	0,4	2,0	30%
R2.6	2000 a 4999	40	0,3	1,5	40%
R2.7	5000 a 10000	50	0,2	1,0	50%

OBS.: Os apart-hotéis terão as mesmas restrições sujeitas às edificações multifamiliares

ANEXO VII-C

Parâmetros Básicos para Edificações de Condomínios Residenciais Unifamiliares

Tipologia Condomínio Residencial Unifamiliar	Área do lote [m ²]	Frente mínima [m]	Nº de UH Máxima	Taxa de ocupação Máxima	Coefficiente de aproveit. Máximo	Taxa de permeabilidade mínima
R3.1	500 a 1999	20	10	0,5	1,0	30
R3.2	2000 a 4999	40	20	0,4	0,8	40
R3.3	5000 a 19999	50	30	0,3	0,6	50
R3.4	20000 a 49999	100	50	0,2	0,4	60
R3.5	50000 a 100000	200	100	0,2	0,4	60

OBS.:

UH – Unidade Habitacional

Nenhuma Unidade Habitacional deverá ter área útil menor do que 35,00m²

ANEXO VII-D
Parâmetros Básicos para Edificações de Condomínios Residenciais Multifamiliares

Tipologia Condomínio Residencial Multifamiliar	Área do lote [m²]	Frete mínima [m]	Nº Máxima Edificações multifamiliares	Taxa de ocupação Máxima	Coef. de aproveit. Máximo	Taxa de Permeabilidade mínima
R4.1	2000 a 4999	20	2	0,5	1,5	30
R4.2	5000 a 9999	50	3	0,4	1,2	40
R4.3	10000 a 19999	100	4	0,3	0,9	50
R4.4	20000 a 49999	150	10	0,2	0,6	60
R4.5	50000 a 100000	200	20	0,2	0,6	60

OBS.:

UH – Unidade Habitacional

Nenhuma Unidade Habitacional deverá ter área útil menor do que 35,00m²

ANEXO VII-E
Parâmetros Básicos Para Edificações Comerciais e de Serviços Nas Diversas UPs

Tipologia comercial e/ou serviços	Área mínima do lote [m²]	Frete mínima [m]	Taxa de ocupação máxima [%]	Índice de aprov. Máx.	Taxa de permeabilidade
Grupo 1	125 a 249	5	0,60	1,2	20%
	250 a 499	10	0,60	1,2	20%
	=>500 a 1000	20	0,60	1,2	20%
Grupo 2	250 a 499	10	0,60	2,0	20%
	500 a 1999	20	0,60	2,0	20%
	=> 2000	20	0,60	2,0	20%
Grupo 3	250 a 499	10	0,50	2,0	20%
	500 a 2499	20	0,50	2,0	30%
	2500 a 4999	50	0,30	1,2	30%
	≥5000	100	0,25	1,0	40%

ANEXO VII-F
Parâmetros Básicos para edificações industriais nas Diversas UPs

Uso	Tipologia Industrial	Área mínima do lote [m²]	Frete mínima [m]	Taxa de ocupação máx. [%]	Índice de aproveitamento máximo	Taxa de permeabilidade mínima
I.1	Isolada pequeno porte	125 a 499	10	0,6	1,2	20%
I.2	Isolada médio porte	500 a 1999	20	0,5	1,0	30%
I.3	Isolada grande porte	2000 até 9999	40	0,4	0,8	40%
I.4	Isolada de maior impacto	=>10000	50	0,3	0,6	50%

OBS: Indústrias de maior porte deverão ser objetos de análise do Conselho Municipal de Planejamento

ANEXO VII-G
Parâmetros Básicos De Uso E Ocupação Do Solo Nos Distritos Industriais Nas Diversas UPs

Uso	Tipologia Industrial	Área mínima do distrito [ha]	Área de circulação mínima no distrito (%)	Área de serviços e de infraestrutura mínima no distrito (%)	Taxa de ocupação máxima [%]	Índice de aprov. máxima	Taxa de permeabilidade mínima
DI.1	Distrito de pequeno porte	>5	20%	10%	0,6	1,2	10%
DI.2	Distrito de médio porte	5 a 50	20%	15%	0,5	1,0	20%

DI.3	Distrito de grande porte	>50	20%	20%	0,4	0,8	30%
------	--------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

ANEXO VIII – RECUOS DAS EDIFICAÇÕES

ANEXO VIII-A Recuos das Edificações Residenciais Unifamiliares e Multifamiliares

Residencial	Troncal e Paisagística			Arterial			Coletora			Local			
	pav	FT	FD	LT	FT	FD	LT	FT	FD	LT	FT	FD	LT
2		7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	1,5	5,0	3,0	1,5	3,0	3,0	1,5*
3 a 5		7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	3,0
6 a 8		7,0	3,5	3,5	7,0	3,5	3,5	7,0	3,5	3,5	7,0	3,5	3,5
9 a 12		10,0	4,0	4,0	7,0	4,0	4,0	7,0	4,0	4,0	7,0	4,0	4,0
13 a 15		10,0	5,0	5,0	7,0	5,0	5,0	7,0	5,0	5,0	7,0	5,0	5,0

ANEXO VIII-B Recuos das Edificações Não Residenciais

Comércio serviços Institucional Industrial	Troncal e Paisagística			Arterial			Coletora			Local			
	pav	FT	FD	LT	FT	FD	LT	FT	FD	LT	FT	FD	LT
2		7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	1,5	5,0	3,0	1,5	3,0	3,0	1,5*
3 a 5		7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	3,0
6 a 8		7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	3,0	7,0	3,0	3,0
9 a 12		10,0	4,0	4,0	7,0	4,0	4,0	7,0	4,0	4,0	7,0	4,0	4,0
13 a 15		10,0	5,0	5,0	7,0	5,0	5,0	7,0	5,0	5,0	7,0	5,0	5,0

FT – afastamento frontal

FD – afastamento de fundos

LT – afastamento lateral

Observações Gerais:

(*) As edificações em lotes com testada até 7m poderão ter até 2 pavimentos sem recuos laterais.

As edificações com testadas entre 7m até 10m deverão ter ao menos 1 afastamento lateral de 1,5m. A partir de 2 pavimentos os recuos terão que ser bilaterais.

O afastamento entre edificações no mesmo lote corresponde ao dobro dos afastamentos às divisas laterais do lote.

2- Nas UP.03, UP.04, UP.06, UP.10 e UP.11, as edificações comerciais e de serviços, obrigatoriamente terão afastamentos laterais mínimos de 3,00m

3- O pé direito máximo de um pavimento residencial é de 3,00 com exceção do pavimento térreo que pode ter até 4,50m.

4- A altura máxima permitida para uma edificação residencial é dada pela fórmula:

Altura da edificação = n° de pav. X 3 + 1,50m

5- As edificações projetadas para as novas vias, para as vias troncais, para algumas arteriais existentes e para a via coletora litorânea, deverão atender, além dos afastamentos frontais, os recuos exigidos pelos novos alinhamentos das vias apresentados no capítulo 10.

6- A zona litorânea da Ponte Rio Ceará até a Ponte da Barra Nova, compreendida entre as dunas e o mar, deverá ter projeto de alinhamento a partir do qual deverão ser obedecidos os afastamentos mínimos para as edificações.

7- As unidades residenciais unifamiliares em condomínio deverão ter afastamentos entre edificações de no mínimo 5,00m

8- As edificações residenciais multifamiliares em condomínio deverão atender as exigências do Anexo 6-A

ANEXO IX - USO DO SOLO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO

ANEXO IX-A

USO DO SOLO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO					
UTP	UP	USO ADEQUADO	USO PROIBITIVO	USO RESTRITIVO	
UTP.1	1.1	Preservação e Proteção Ambiental – AP1 e AP2	Grupo 1 e 2. RIS Projetos especiais	Residencial(*1) Grupo 3 (*1)	
	1.2	Residencial, Misto Grupo 1	Projetos especiais RIS	Grupo 2 (*2)	
	1.3	Residencial, misto Grupo 3	Projetos especiais RIS	Grupo 2 (*2)	
	1.4	Residencial, misto Grupo 1	Projetos especiais RIS	Grupo 2 (*2)	
UTP.2	2.1	Preservação e Proteção Ambiental AP1 e AP2	Residencial. Misto Grupos 1, 2 , Proj. Especiais	Grupo 3(*1)	
	2.2	Residencial. Misto Grupo 1	Projetos especiais RIS	Grupo 2 (*2)	
	2.3	Residencial. Misto Grupo 1	Projetos especiais RIS	Grupo 2 (*2)	
	2.4	Residencial .Misto Grupo 1	Projetos especiais RIS	Grupo 2 (*2)	
UTP.3	3.1	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Misto (*4) Grupo 1 (*3)	
	3.2	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Misto (*4) Grupo 1 (*3)	
	3.3	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Misto (*4) Grupo 1(*3)	
	3.4	Preservação e Proteção Ambiental – AP1 e AP2	Grupo 1, 2. RIS Projetos especiais	Residencial (*1) Grupo 3(*1)	
UTP.4	4.1	Preservação e Proteção Ambiental - AP1 e AP2	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupo3(*1)	
	4.2	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupo 1 (*3) Misto (*4)	
	4.3	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupo 1 (*3) Misto (*4)	
	4.4	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupo 1(*3) Misto (*4)	
	4.5	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupo 1(*3) Misto (*4)	
UTP 5	5.1	Residencial Grupo 3	Grupo 2 , Misto, RIS Projetos especiais	–	
	5.2	Residencial Grupo 1	Grupo 2 , Misto, RIS Projetos especiais	–	
	5.3	Área de Interesse Urbanístico			
	5.4	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	–	
	5.5	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	–	
	5.6	Preservação e Proteção Ambiental			

RIS- Residencial de Interesse Social

(*1): As edificações residenciais e do Grupo 3 em áreas de proteção ambiental, quando cercadas, não poderão constituir obstáculos de mais de 100m para o acesso livre ao público em direção aos recursos hídricos. conforme as diretrizes de parcelamento.

(*2): As edificações do Grupo 2 em áreas residenciais deverão obedecer os lotes mínimos permitidos nas UPS e não poderão ocupar lotes superiores à 1000m²

(*3): As edificações do Grupo 1 em áreas residenciais deverão obedecer os lotes mínimos permitidos nas UPS e não poderão ocupar lotes superiores à 1000m²

(*4) Os usos mistos nas UPS obedecerão os mesmos parâmetros do Grupo 1

PDDU CAUCAIA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

OBS.: Carpintarias, marcenarias, serralharias, funilarias, marmorarias e oficinas em geral, em lotes até 2000m², poderão se localizar em todas as UPs em que forem permitidos Projetos Residenciais de Interesse Social – RIS

ANEXO IX–B

USO DO SOLO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO				
UTP	UP	USO ADEQUADO	USO PROIBITIVO	USO RESTRITIVO
UTP.6	6.1	Preservação e Proteção Ambiental	Grupos 1, 2 e Misto. RIS Projetos especiais	Residencial(*1). Grupo 3(*1)
	6.2	Residencial Grupo 3	Grupos 1, 2 e Misto. RIS Projetos especiais	–
	6.3	Preservação e Proteção Ambiental AP1 e AP2	Grupos 1, 2 e Misto. RIS Projetos especiais	Residencial(*1) Grupo 3(*1)
	6.4	Proteção Ambiental Especial de Interesse Urbanístico	Residencial, Grupos 1, 2 e Misto Projetos especiais. RIS	Grupo 3(*1)
	6.5	Residencial	Grupos 1, 2, 3 e Misto Projetos especiais. RIS	–
	6.6	Residencial	Grupos 1, 2, 3 e Misto Projetos especiais. RIS	–
UTP. 7	7.1	Projetos especiais 2 e 3	Residencial. Misto Grupo 3. RIS	Grupos 1 e 2 (*5)
	7.2	Residencial, misto Grupos 1 e 3	Projetos especiais Grupo 2. RIS	–
	7.3	Especial de Interesse Urbanístico. Grupos 1, 2 e 3	Projetos especiais RIS	Residencial(*6). Misto(*6)
	7.4	Residencial. Grupo 1. Misto Residencial Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2(*2)
	7.5	Projetos especiais 2 e 3	Residencial. Misto Grupo 3. RIS. Proj. Especial 1	Grupos 1 e 2 (*5)
UTP. 8	8.1	Preservação e Proteção Ambiental	Grupos 1 e 2 . Misto. RIS Projetos especiais	Residencial. (*1). Grupo 3(*1). Misto (*1).
	8.2	Residencial. Grupo 1.Misto Residencial de Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
	8.3	Residencial. Grupo 1.Misto Residencial de Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
	8.4	Residencial. Grupo 1.Misto Residencial de Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
	8.5	Residencial. Grupo 1.Misto Residencial de Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
	8.6	Residencial. Grupo 1.Misto Residencial de Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
	8.7	Residencial. Grupo 1.Misto Residencial de Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
	8.8	Projetos especiais 2 e 3	Residencial. Misto. Proj. Especial 1	Grupos 1 e 2 (*5)
UTP. 9	9.1	Residencial. Grupo 3	Projetos especiais RIS	Grupos 1(*3) e 2 (*2) Misto (*4)
	9.2	Especial de Interesse Urbanístico	Projetos especiais RIS	Grupos 1(*6) e 2 (*6) Residencial (*6)
	9.3	Residencial Grupo 3	Projetos especiais Grupos 2. RIS	Grupos 1(*3) Misto (*4)
	9.4	Residencial Grupo 3	Grupos 2. RIS Projetos especiais	Grupos 1(*3) Misto (*4)
	9.5	Área Especial de Interesse Público 1 (*7)		

RIS- Residencial de Interesse Social

(*1): As edificações residenciais e do Grupo 3 em áreas de proteção ambiental, quando cercadas, não poderão constituir obstáculos de mais de 100m para o acesso livre ao público em direção aos recursos hídricos. conforme as diretrizes de parcelamento (cap.7, página 52).

(*2): As edificações do Grupo 2 em áreas residenciais deverão obedecer os lotes mínimos permitidos nas UPS e não poderão ocupar lotes superiores à 1000m²

(*3): As edificações do Grupo 1 em áreas residenciais deverão obedecer os lotes mínimos permitidos nas UPS e não poderão ocupar lotes superiores à 1000m²

(*4) Os usos mistos nas UPS obedecerão os mesmos parâmetros do Grupo 1

(*5) Permitido quando integrado ao projeto especial

PDDU CAUCAIA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(*6) Permitido de acordo com o Projeto Urbanístico para a área

(*7) Área destinada á projeto especial da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado e a Prefeitura de Caucaia

ANEXO IX-C

USO DO SOLO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO				
UTP	UP	USO ADEQUADO	USO PROIBITIVO	USO RESTRITIVO
UTP.10	10.1	Residencial. Grupo 3	Grupos 1 e 2 . Misto Projetos especiais. RIS	–
	10.2	Residencial. Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupos 1(*3) Misto (*4)
	10.3	Área Especial de Interesse Público 2 (*5)		
	10.4	Residencial. Grupo 3	Grupos 2. RIS Projetos especiais	Grupos 1(*3) Misto (*4)
UTP.11	11.1	Residencial. Grupo3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupos 1(*3) Misto (*4)
	11.2	Preservação e proteção ambiental Residencial. Grupo 3	Grupos 1 e 2 . Misto Projetos especiais RIS	–
	11.3	Residencial. Grupo 3	Grupos 1 e 2. RIS Projetos especiais	–
	11.4	Residencial. Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupos 1(*3) Misto (*4)
UTP.12	12.1	Projetos especiais 2 e 3	Residencial. Misto. RIS Grupos 1 e 2. Proj. Especial 1	–
	12.2	Residencial. Grupo 1 Misto Residencial Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
	12.3	Projetos especiais 2 e 3	Residencial. Misto. RIS Grupos 1 e 2	–
	12.4	Preservação e proteção ambiental Residencial. Grupo 3	Grupos 1, 2 Projetos especiais. RIS	–
	12.5	Residencial. Grupo 1.Misto Residencial Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
	12.6	Área Especial de Interesse Público. Aeroporto		
	12.7	Residencial. Grupo 1.Misto Residencial Interesse Social	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)

RIS- Residencial de Interesse Social

(*1): As edificações residenciais e do Grupo 3 em áreas de proteção ambiental, quando cercadas, não poderão constituir obstáculos de mais de 100 para o acesso livre ao público em direção aos recursos hídricos. conforme as diretrizes de parcelamento (cap.7, página 52).

(*2): As edificações do Grupo 2 em áreas residenciais deverão obedecer os lotes mínimos permitidos nas UPS e não poderão ocupar lotes superiores à 1000m²

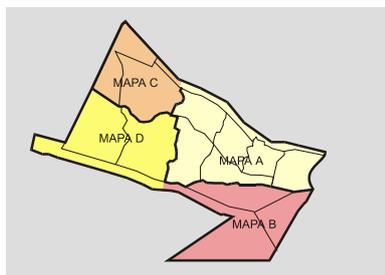
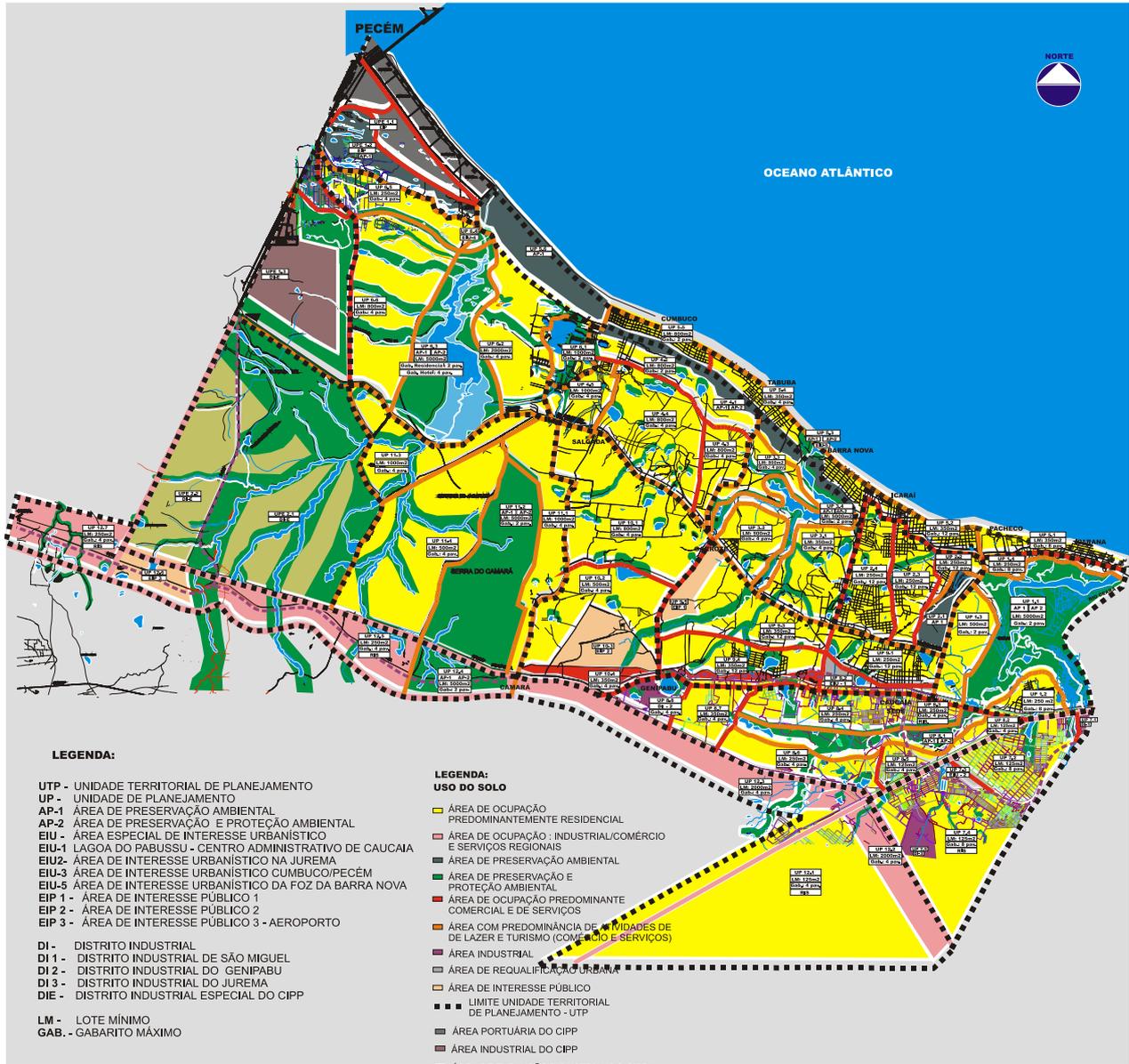
(*3): As edificações do Grupo 1 em áreas residenciais deverão obedecer os lotes mínimos permitidos nas UPS e não poderão ocupar lotes superiores à 1000m²

(*4) Os usos mistos nas UPS obedecerão os mesmos parâmetros do Grupo 1

(*5) Área destinada a projeto especial da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado e da Prefeitura Municipal de Caucaia.

ANEXO X – MAPAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO E USOS

PDDU CAUCAIA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PDDU
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA

Caucania
 PREFEITURA MUNICIPAL
 Feliz Cidade

GOVERNO DO ESTADO
CEARÁ
 AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

CONSORCIO
Sismet
 SIMEP SINAL NETUNUS LDA
ppau
 PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S.C.L.T.A.

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

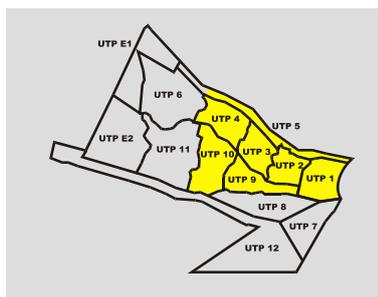
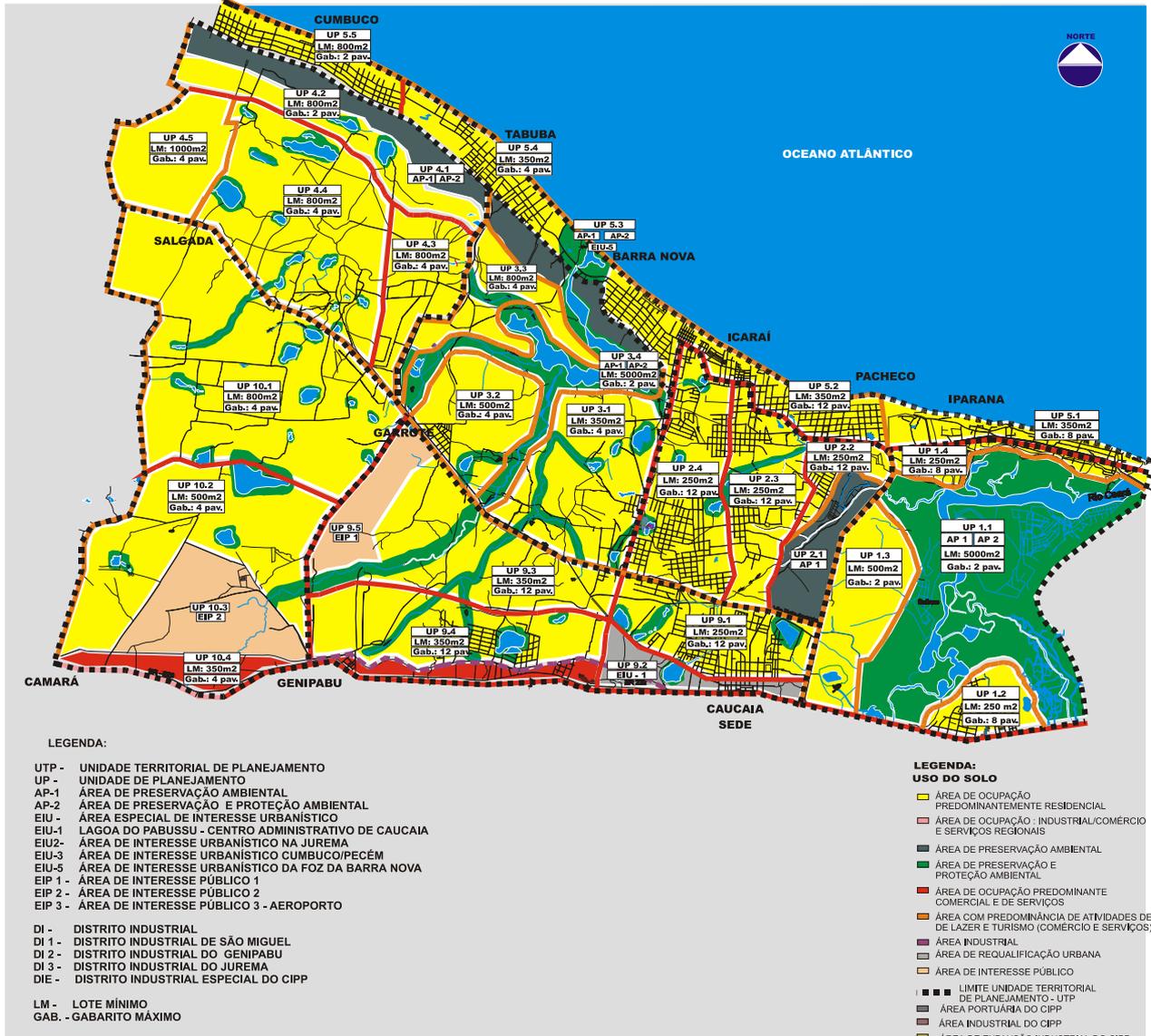
ANEXO X

USO E PARCELAMENTO DO SOLO

ESCALA



PDDU CAUCAIA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PDDU
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA

Caucaia
PREFEITURA MUNICIPAL
Feliz Cidade

GOVERNO DO ESTADO
CEARÁ
AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

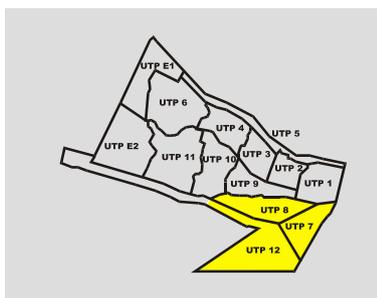
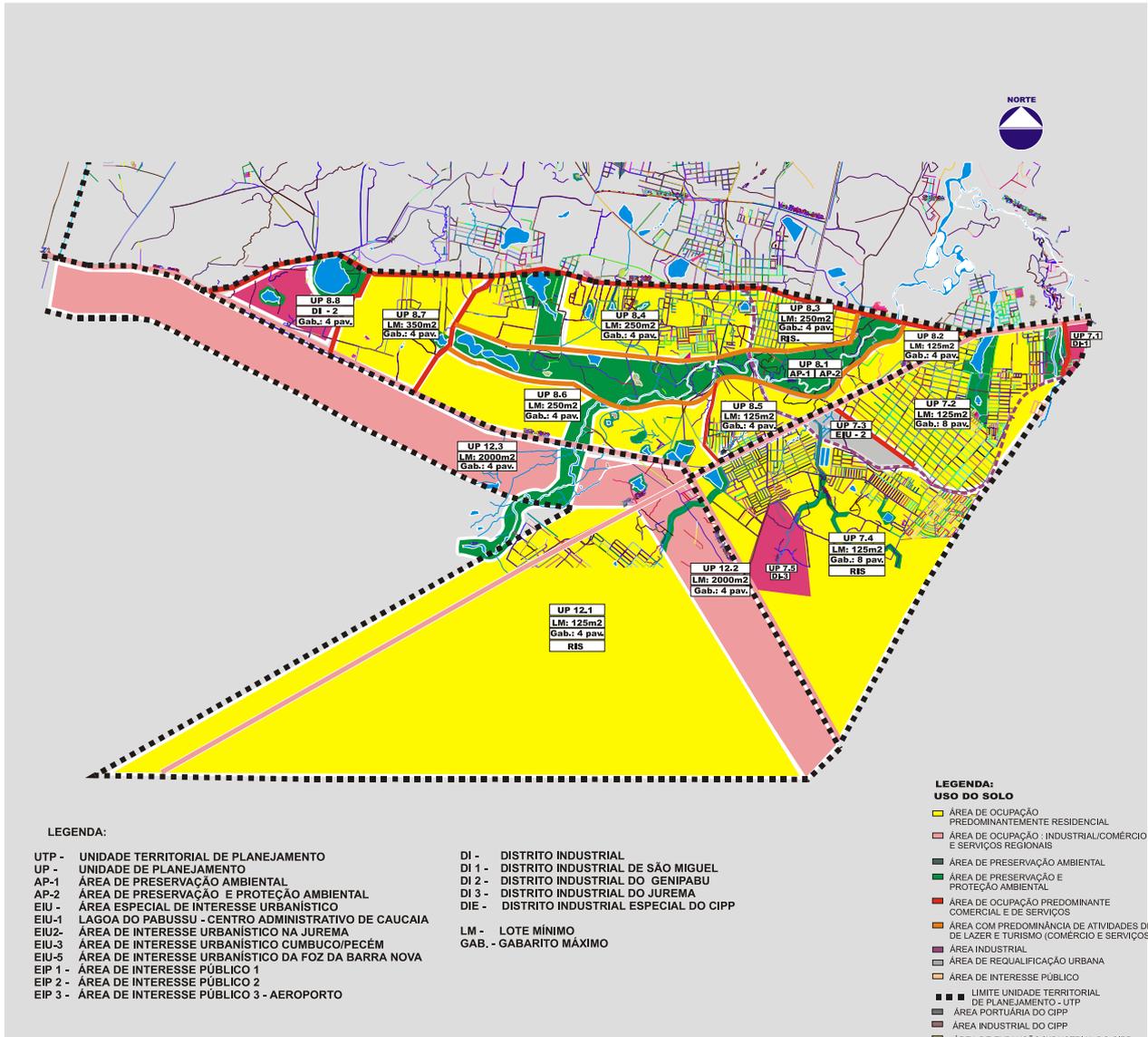
CONSORCIO:
Sismet
SISMET BRASIL SISTEMAS LTDA
ppau
PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ANEXO X - MAPA A

USO E PARCELAMENTO DO SOLO 01/04

Escala: 1/25000

PDDU CAUCAIA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PDDU
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA

Caucaia
 PREFEITURA MUNICIPAL
 Feliz Cidade

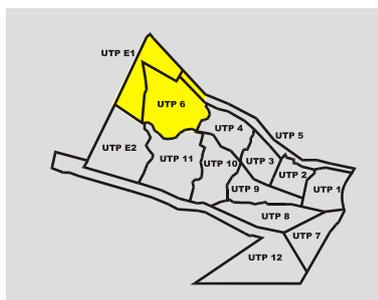
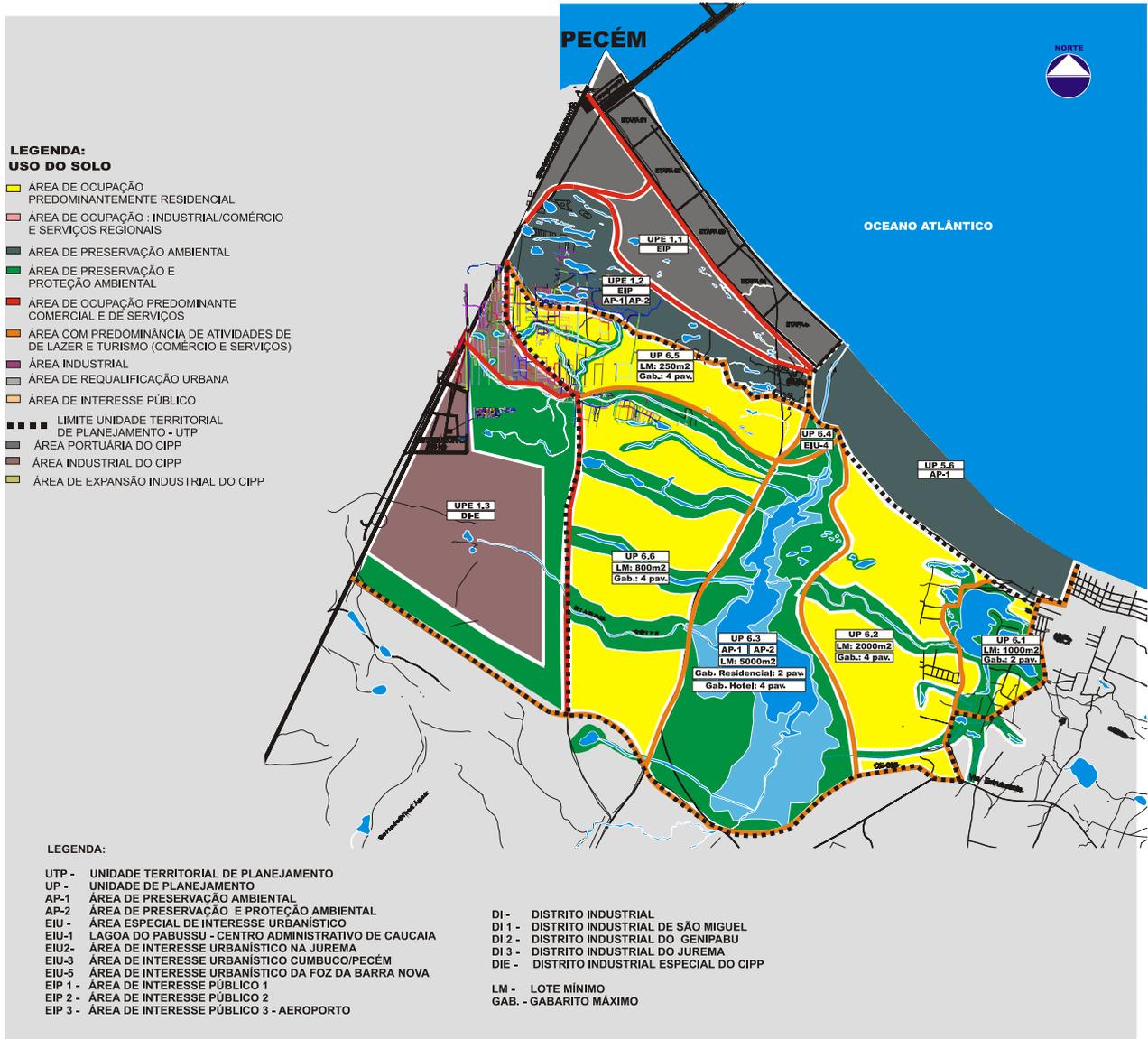
GOVERNO DO ESTADO
CEARÁ
 AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

CONSORCIO:
Sismet
 SISMET BRASIL SISTEMAS LTDA
ppau
 PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ANEXO X - MAPA B USO E PARCELAMENTO DO SOLO 02/04

Escala: 1/25000

PDDU CAUCAIA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PDDU
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA

Caucaia
PREFEITURA MUNICIPAL
Feliz Cidade

GOVERNO DO ESTADO
CEARÁ
AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

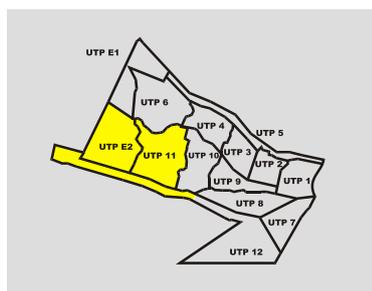
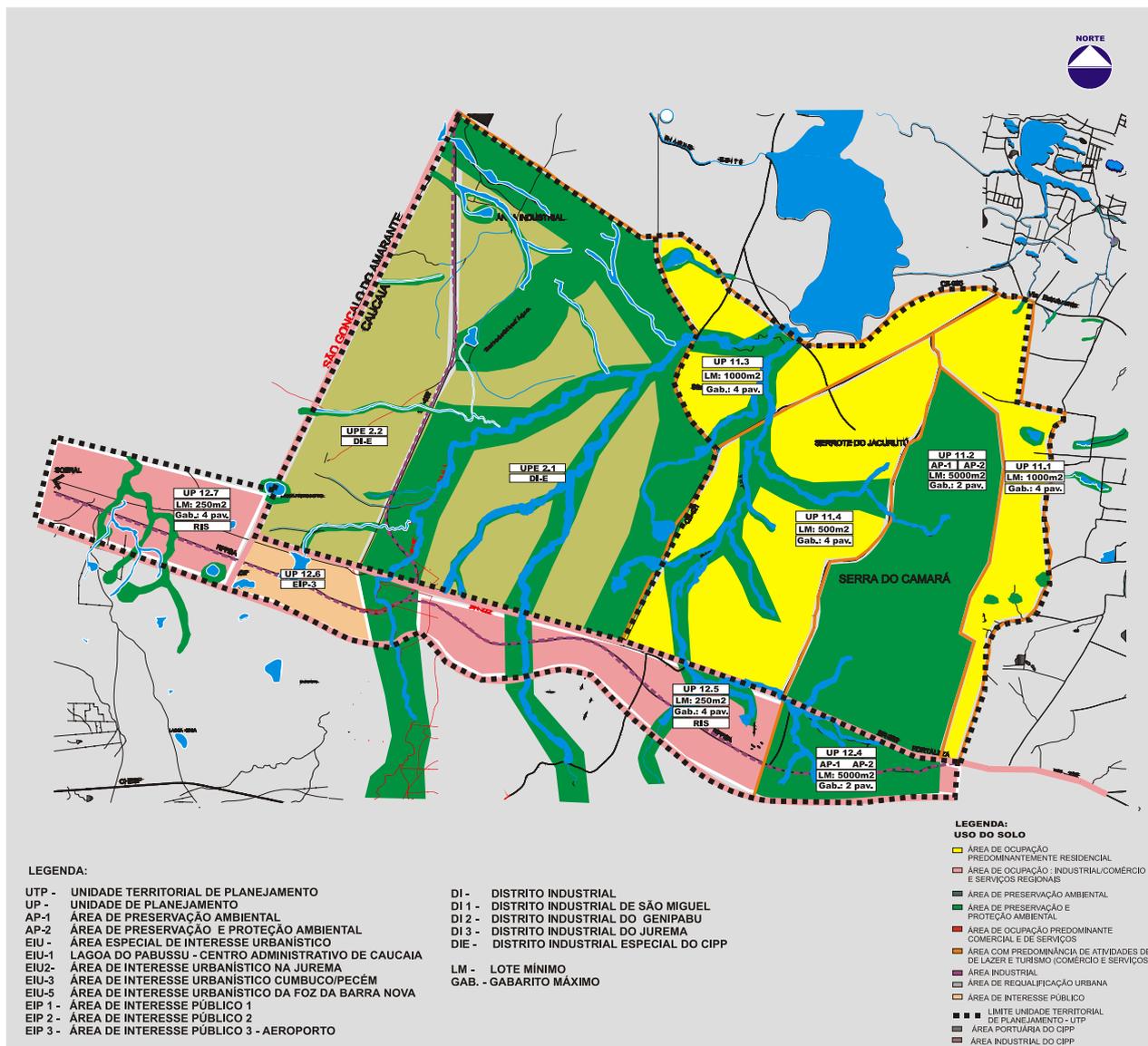
CONSORCIO:
Sismet
SISMET BRASILEIRAS SISTEMAS LTDA
ppau
PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA

**LEI DE PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ANEXO X - MAPA C**

**USO E PARCELAMENTO
DO SOLO 03/04**

Escala: 1/25000

PDDU CAUCAIA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PDDU
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CAUCAIA



GOVERNO DO ESTADO
CEARÁ
 AVANÇANDO NAS MUDANÇAS

CONSORCIO:
Sismet
 SOMET BRASIL SISTEMAS LTDA
ppau
 PROJETOS E PESQUISAS EM ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ANEXO X - MAPA D

USO E PARCELAMENTO DO SOLO 04/04

Escala: 1/25000

ANEXO XI - USO DO SOLO NOS PRINCIPAIS CORREDORES VIÁRIOS

ANEXO XI-A

USO DO SOLO NOS PRINCIPAIS CORREDORES VIÁRIOS			
VIAS	USO ADEQUADO	USO PROIBITIVO	USO RESTRITIVO
BR 222 – Trecho 1 Tabapuá até CE- 090	Projetos especiais 2	Projetos especiais 1 Grupos 1 e 2. RIS	Residencial (*9) Projetos especiais 3 (*7)
BR 222 – Trecho 2 Entre Tabapuá e o Anel Viário com a BR 020	Projetos especiais 2	Projetos especiais 1 RIS	Residencial (*10) Grupos 1 e 2 (*10) Projetos especiais 3(*7)
BR 222 – Trecho 3 do Anel Viário até o limite do Município c/São Gonçalo	Projetos especiais 2 e 3	Projetos especiais 1 Residencial Grupos 1 e 2	-
BR 222 – Trecho 4 Centro Urbano até estrada do Bom Jesus Capuan/ Cetrex	Grupos 1 e 2 Residencial Misto	Projetos especiais 2 e 3 RIS	Projeto especial 1(*8)
BR 222 – Trecho 5 Estrada do Bom Jesus até o entroncamento com Genipabu	Grupos 1 e 2 Residencial Misto	Projetos especiais RIS	-
ANEL VIÁRIO	Projetos especiais 2 e 3	Residencial. Misto Grupos 1 e 2 Projeto especial 1	-
ESTRUTURANTE -Trecho 1 CE-090 / Barra Nova	Residencial. Grupo 3 Projeto Especial 1	Projetos especiais 2 e 3 Grupos 1 e 2 e Misto. RIS	-
ESTRUTURANTE –Trecho 2 Barra Nova/ Tabuba	Residencial Grupo 3 Projeto Especial 1	Projetos especiais 2 e 3 RIS Grupos 1 e 2	-
ESTRUTURANTE -Trecho 3 Tabuba/ Cumbuco	Residencial Grupo 3 Projeto Especial 1	Projetos especiais 2 e 3 RIS Grupos 1 e 2	-
ESTRUTURANTE -Trecho 4 CE 421/ São Gonçalo	Faixa de Proteção Ambiental		
CE- 090 - Trecho 1 BR 222 até Ulisses Guimarães	Residencial. Grupo 3	Projetos especiais 2 e 3 RIS Grupos 1 e 2	Projeto Especial 1(*8)
CE-090 - Trecho 2 Ulisses Guimarães até Estrada Velha do Icarai	Residencial Grupos 1,2 e 3	Projetos especiais 2 e 3 RIS	Projeto Especial 1(*8)
CE-090 - Trecho 3 CE-090 até Barra Nova	Residencial Grupo 3	Projetos especiais RIS	Grupo 1(*1). Misto (*3) Grupo 2(*2)
CE- 090 - Trecho 4 Barra Nova até Tabuba	Residencial Grupo 3	Grupos 2 . RIS Projetos especiais	Grupo 1(*1). Misto (*3)
CE-090 - Trecho 5 Tabuba até o Cumbuco	Residencial Grupo 3	Grupos 2 RIS Projetos especiais	Grupo 1(*1)
Estrada da Barra Nova (Barra Nova / Estruturante)	Residencial Grupos 1, 2 e 3	Projetos especiais 2 e 3 RIS	Projetos especiais 1(*8)
Estrada da Barra Nova (Estruturante / BR-222)	Residencial	Projetos especiais 2 e 3 RIS	Projetos especiais 1(*8) Grupo 1(*1). Misto (*3) Grupo 2(*2)
Estrada da Barra Nova (BR-222 / Anel de Contorno)	Residencial Grupos 1 e 2	Projetos especiais 2 e 3 RIS	-
Estrada Tabuba /Garrote	Residencial. Grupos 1 e 3 Projetos especiais 1	Grupo 2 . RIS Projetos especiais 2 e 3	Projetos especiais 1(*8)
Estrada Garrote / Genipabu	Residencial. Grupos 1 e 2	Projetos especiais 2 e 3 RIS	Projetos especiais 1(*8)
Estrada Cumbuco/Salgada	Residencial Grupos 1 e 3	Grupos 2. RIS Projetos especiais 2 e 3	Projetos especiais 1(*8)
Estrada Salgada /Camará	Residencial Grupos 1 e 3	Grupos 2 RIS Projetos especiais 2 e 3	Projetos especiais 1(*8)
Estrada Matões/ Cauípe	Residencial Grupos 1 e 3	Projetos especiais 2 e 3 Grupo 2. RIS	Projetos especiais 1(*8)
Estrada Cauípe / Primavera	Residencial Grupos 1 e 2	Projetos especiais 2 e 3 RIS	Projetos especiais 1(*8)

ANEXO XI-A (continuação)

Uso do Solo nos Principais Corredores Viários				
UTP	VIA	USO ADEQUADO	USO PROIBITIVO	USO RESTRITIVO
UTP. 1	arterial paisagística	Residencial. Misto Grupos 1 e 3	Projetos especiais Grupo 2. RIS	-
UTP.2	paisagística	Residencial. Misto Grupos 1 e 3.	Projetos especiais Grupo 2. RIS	-
	arterial	Residencial . Misto Grupos 1 e 2	Projetos especiais RIS	-
	coletora	Residencial . Grupo 1	Projetos especiais RIS	Grupo 2 (*2)
UTP.3 UTP.4 UTP.6	paisagística	Residencial. Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupo 1(*1) Misto (*3)
	arterial	Residencial. Misto Grupos 1 e 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	-
	coletora	Residencial. Misto Grupos 1 e 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	-
UTP.5	coletora litorânea (*11)	Residencial. Grupos 3	Grupos1 e 2. RIS Projetos especiais	-
UTP.7	arterial	Residencial. Misto Grupos 1 e 2	Projetos especiais	-
	coletora	Residencial. Misto Grupo 1	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
	coletora tipo 1 vicinal à linha férrea	Residencial. Misto Grupos 1 e 2	Projetos especiais RIS	-
UTP.8	paisagística	Residencial. Misto Grupos 1 e 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	-
	arterial	Residencial. Misto Grupos 1 e 2	Projetos especiais	-
	coletora	Residencial. Misto Grupo 1	Projetos especiais	Grupo 2 (*2)
UTP.9 UTP.10	paisagística	Residencial. Misto Grupo	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupo 1(*1)
	arterial	Residencial. Misto Grupos 1, 2 e 3	Projetos especiais RIS	-
	coletora	Residencial. Misto Grupo 1 e 3	Projetos especiais RIS. Grupo 2	-
UTP.11	paisagística	Residencial Grupo 3	Grupo 2. RIS Projetos especiais	Grupo 1(*1)
	arterial	Residencial Grupos 1,2 e 3	Projetos especiais RIS	-
	coletora	Residencial. Grupo 1	Projetos especiais Grupo 2. RIS	-

RIS - Residencial de Interesse Social

- (*1) As edificações do Grupo 1 e de uso misto, deverão obedecer os lotes mínimos permitidos nas UPS em que estão inseridos e não poderão ocupar lotes superiores à 1000m².
- (*2) As edificações do Grupo 2 em vias coletoras deverão obedecer os lotes mínimos permitidos nas UPS e não poderão ocupar lotes superiores à 1000m²
- (*3) Os usos mistos nas UPS obedecerão os mesmos parâmetros do Grupo 1
- (*7) Permitidos desde que sejam não poluentes ou médio poluentes.
- (*8) Permitido com área de lote máxima de 5000m²
- (*9) Permitido apenas residencial multifamiliar
- (*10) Permitido apenas com a construção de via de servidão paralela à rodovia
- (*11) O uso do solo para a quadra limítrofe com a faixa de praia, será o indicado para a via coletora litorânea, mesmo onde ela não possa ser construída devido as condições topográficas e ambientais.

ANEXO XII - GLOSSÁRIO

- I - Acesso – dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:
 - a) Logradouro público e propriedade privada;
 - b) Propriedade privada e área de uso comum em condomínio;
 - c) Logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;
- II - Acréscimo ou Ampliação – é a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;
- III - Afastamento - Distância da projeção horizontal dos limites externos do prédio às divisas do lote. O afastamento pode ser de frente quando se referir à divisa do imóvel com o logradouro público. Lateral ou de fundos quando tiver em relação com as divisas dos lotes vizinhos.
- IV - Alinhamento é a linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- V - 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;
- VI - Aprovação de Projeto – é o ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;
- VII - Área coberta – é a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, nela incluída superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas;
- VIII - 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;
- IX - Área Livre do Lote – é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;
- X - Área “Non Aedificandi” ou Não Edificável – é a área situada ao longo e nas margens dos recursos hídricos, das faixas de ferrovias, rodovias, vias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;
- XI - 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: jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;
- XII - Áreas Públicas – são áreas de loteamento destinadas à circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público;
- XIII - Área Total de Edificação – é a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;
- XIV - 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;
- XV - Área Útil – é a superfície utilizável de área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, pilares, jardineiras e sacadas de até 0,80m (oitenta centímetros).
- XVI - Área Verde – é o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques, jardins para usufruto da população;
- XVII - Área livre- é a superfície do lote não ocupada pela edificação
- XVIII - Áreas institucionais são as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários.
- XIX - Arruamento é a divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de novas vias de circulação ou através do prolongamento ou ampliação das vias já existentes.
- XX - Balanço – é o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os afastamentos;
- XXI - Banca ou Barraca – é o equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de atividades comerciais ou de serviços;
- XXII - Banco de Terras - é a área de interesse social, a ser destinada preferencialmente para assentamentos populares, que deve ser doada ao Município por ocasião do parcelamento solo, em terras ou em igual valor em dinheiro;
- XXIII - Beira, Beiral ou Beirado – é o prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação;
- XXIV - Binário - é um sistema de circulação composto por duas vias paralelas com tráfego em sentidos opostos;

- XXV - Caixa Carroçável ou Pista de Rolamento – é a parte da via destinada á circulação de veículos, excluídos os passeios, os canteiros centrais, o acostamento, a ciclovia ou ciclofaixas.
- XXVI - Características da Edificação – são os elementos que configuram e distinguem uma edificação, tais como: material empregado, forma e desenho, detalhes de fachadas, sacadas, balcões, volumétrica, saliências e reentrâncias;
- XXVII - Casa – é a edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uniresidencial;
- XXVIII - Casas Geminadas – são edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispendo 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;
- XXIX - Classe da Atividade – é a identificação da atividade pelo porte e natureza;
- XXX - Ciclovia é a pista de circulação de bicicletas segregada da calçada de pedestres e da pista de rolamento por um passeio separador;
- XXXI - Ciclofaixa é a faixa demarcada na pista de rolamento para a circulação de bicicletas;
- XXXII - Coeficiente de aproveitamento máximo é a relação entre a área edificada, (área total coberta de uma edificação), e a área total da gleba ou lote. Não são computados na área total da edificação os locais destinados a estacionamento, lazer, pilotis, rampas de acesso e sub-solo;
- XXXIII - Cul-de-sac - via sem saída finalizando em uma área circular que permita a manobra dos veículos.
- XXXIV - Desdobro é a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes, desde que obedeça ao lote mínimo previsto para a Unidade de Planejamento;

- XXXV - 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);
- XXXVI - Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes, desde que siga o tamanho mínimo permitido para a Unidade de Planejamento em que se encontra, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XXXVII - Estacionamento é a área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo;
- XXXVIII - Equipamentos urbanos são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, coleta transporte e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público;
- XXXIX - Equipamentos comunitários ou sociais são as instalações públicas, destinadas à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e similares;
- XL - Eixo de via é a linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;
- XLI - Frente de lote ou testada é a divisa lindeira do lote à via oficial de circulação de veículos;
- XLII - Fundo de lote é a divisa oposta à frente;
- XLIII - Gleba é a porção de terra, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;
- XLIV - Gabarito: Número de pavimentos de uma edificação, contados a partir do nível do passeio.
- XLV - Indicadores urbanos: são taxas, quocientes, índices e outros indicadores com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no município;
- XLVI - Infra-estrutura básica – os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, rede de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;
- XLVII - Lindeiro – é o que se limita ou é limítrofe;

- XLVIII - Lote é o terreno servido de infra-estrutura básica, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe. O lote está contido em uma quadra, com pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- XLIX - Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- L - Pavimento térreo ou primeiro pavimento é aquele cujo piso se situa a, no máximo, 1,50m (um metro e meio) acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via, para a qual o lote tem frente;
- LI - Passeio Separador é a calçada edificada entre a ciclovia e a caixa carroçável;
- LII - Profundidade do lote é a distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote, em relação àquela;
- LIII - Perímetro Urbano – corresponde a área do território destinada ao assentamento humano adensado característico das cidades, sua delimitação não é definitiva, sendo necessária a sua revisão, sempre que o contingente populacional exceda a capacidade do perímetro.
- LIV - Quadra é a área resultante da execução de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;
- LV - Recuo O recuo corresponde a área non edificandi, ao longo da via, destinada a seu alargamento. As áreas denominadas de recuo são aquelas que quando dentro dos limites da propriedade privada serão incorporadas ao espaço público. No limite do recuo inicia-se o alinhamento dos lotes, a partir do qual são exigidos os afastamentos das edificações.
- LVI - Remembramento é o reagrupamento de dois ou mais lotes para formação de novos lotes;
- LVII - Taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção horizontal da área edificada (área ocupada) e a área do lote, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais, assim como as áreas utilizadas para estacionamento descoberto;

- LVIII - Taxa de impermeabilização: Relação entre a área total do lote e a área livre de pavimentação ou construção que permite infiltração da água;
- LIX - Testada – é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote;
- LX - Uso Comercial – é caracterizado pelas atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens, a serem exercidas nos lotes;
- LXI - Uso Industrial – é caracterizado pelas atividades voltadas para a extração, ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos, a serem exercidas nos lotes;
- LXII - Uso Institucional – é caracterizado pelas atividades voltadas para o aspecto social, cultural, artístico e lazer instituídas por iniciativa do Poder Público ou privado;
- LXIII - Uso Residencial – caracteriza-se pelas atividades correspondentes às formas de morar, em caráter permanente de pessoas ou grupos de pessoas;
- LXIV - Uso de Serviço – é caracterizado pelas atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza;
- LXV - Uso Misto é a incidência em um mesmo lote ou edificação de mais de uma categoria de uso;
- LXVI - Via de circulação é o espaço destinado à circulação tanto de veículos quanto de pedestres, compreendendo: calçadas, pistas, canteiro central, ciclovia, ciclofaixa e passeio separador. As vias podem ser:
- a) Via particular é aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público, e
 - b) Via oficial é aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente, como bem municipal de uso comum do povo;
- LXVII - Zoneamento é a divisão da área urbana do Município em diferentes zonas de uso, visando à ordenação do crescimento da cidade e à proteção dos interesses da comunidade.

EQUIPE TÉCNICA

- **COORDENADOR** Arq. JOSÉ SALES COSTA FILHO, Esp.
- **PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO** Econ. ROBERTO SMITH, Phd
Arq. RENATO BEZERRA PEQUENO, Msc
- **ESTUDOS URBANOS/ REGIONAIS** Econ. ROBERTO SMITH, Phd
- **ESTRUTURAÇÃO URBANA** Arq. MONICA FIUZA GONDIM, Msc
- **ASPECTOS FÍSICO-AMBIENTAIS
E INFRAESTRUTURAS URBANAS** Geo. MARIA HELENA MAROUELLI, Phd
- **RELAÇÕES COMUNITÁRIAS** Soc. ELIANE DE SOUZA GALHARDI
- **LEGISLAÇÃO** Adv. GEOVANA CARTAXO, Msc
Adv. ALEXANDRE LANDIM
- **TRANSPORTES** Arq. MONICA FIUZA GONDIM, Msc
- **CONSULTORES ESPECIAIS
ESTUDOS URBANOS/ REGIONAIS** Adv. ANTÔNIO DRAY (in memoriam)
- **EQUIPE DE APOIO
ESTRUTURAÇÃO URBANA** Arq. MARIANA FURLANI
Arq. CAMILA BANDEIRA
Arq. CLARISSA FIGUEIREDO SAMPAIO
Arq. CAROLINA GONDIM ROCHA
Est. EMANUELA RANGEL
Est. JAILSON CLÁUDIO VIEIRA