

DECRETO Nº \_\_\_\_, DE \_\_ DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_.

**ESTABELECE** o Normatização da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 Lagamar no Município de Fortaleza.

**Faço saber que o Conselho Gestor ZEIS 1 Lagamar aprovou e eu sanciono o seguinte Decreto:**

## **TÍTULO I**

### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** – O objetivo da presente Lei é estabelecer Normatização Especial de Projetos de Urbanização e Adequação Edilícia do Assentamento Precário sob égide da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 Lagamar, habitada por População de Baixa Renda no Município de Fortaleza.

**§ 1º** – Para os fins deste decreto, consideram-se Assentamento Precário: favelas, cortiços, loteamentos irregulares e clandestinos, e conjuntos habitacionais que não tenham sido devidamente regularizados quando da sua implantação.

## **TÍTULO II**

### **DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

##### Seção I

###### Das Áreas Públicas Livres

**Art. 2º** – Da área total do assentamento deverá ser destinado um percentual mínimo de 10% (dez por cento) para áreas públicas livres, tais como praças, parques e jardins, podendo ser consideradas, para este fim, como áreas livres, em ordem decrescente de preferência:

- I. Áreas livres urbanizadas ou com potencial para urbanização, existentes no interior do assentamento;

- II. Áreas livres urbanizadas existentes nas quadras limitrofes ao assentamento; e
- III. Terrenos públicos ou privados, existentes nas quadras limitrofes ao assentamento, que deverão ser submetidos a urbanização.

**Art. 3º** – Quando não for possível destinar o percentual mínimo de 10% (dez por cento) para áreas públicas livres, nos termos do Art. 2º deste decreto, deverá proceder-se à liberação de áreas livres internamente ao assentamento, através da remoção e reassentamento de parcela da população suficiente para garantir o percentual acima descrito.

**Parágrafo Único** – As áreas livres resultantes do novo parcelamento deverão ser, de imediato, urbanizadas e dotadas de equipamentos de uso público, de modo a impedir a reincidência de ocupações.

## Seção II

### Das Áreas Públicas Institucionais

**Art. 4º** – Da área total do assentamento deverá ser destinado um percentual mínimo de 3% (três por cento) para áreas públicas institucionais, tais como creches, escolas, postos de saúde e outros equipamentos comunitários, podendo ser utilizadas, para este fim, em ordem decrescente de preferência:

- I. Áreas institucionais existentes no interior do assentamento;
- II. Áreas institucionais existentes no entorno do assentamento, desde que acessíveis aos moradores através de um raio de caminhabilidade de, no máximo, 500,00m (quinhentos metros), e
- III. Terrenos, públicos ou privados, existentes nas quadras limitrofes do assentamento, desde que destinados, pelo Município, à implantação de equipamentos comunitários.

**Parágrafo Único** – As áreas destinadas à prestação de serviços urbanos por empresas de economia mista ou de natureza privada, bem como aquelas destinadas às instituições religiosas, não integrarão o percentual de áreas públicas institucionais, descrito no Art. 4º deste decreto.

**Art. 5º** – Quando não for possível destinar o percentual mínimo de 3% (três por cento) para áreas públicas institucionais, nos termos do Art. 4º deste decreto, deverá proceder-se à liberação de áreas institucionais internamente ao assentamento, através da remoção e reassentamento de parcela da população suficiente para garantir o percentual acima descrito.

**CAPÍTULO II**  
**DO USO DO SOLO**

**Art. 6º** – Nos assentamentos irregulares serão admitidos usos residenciais e não-residenciais, nos termos dos Arts. 7º, 8º e 9º deste decreto.

**§ 1º** – A classificação das atividades adotada neste Estatuto por grupo e subgrupo, bem como suas respectivas classes, correspondem àquelas estabelecidas na Lei nº 7.987/96 – de Uso e Ocupação do Solo.

**§ 2º** – É de responsabilidade do Município avaliar o impacto causado pelas atividades desenvolvidas no interior do assentamento, proibindo aquelas consideradas danosas à saúde e à segurança dos moradores.

Seção I  
Dos Usos Residenciais

**Art. 7º** – O Subgrupo Residencial (R) deverá ser predominante e preferencial em toda a área do assentamento, e será admitido sem restrições, desde que respeitadas as demais exigências deste decreto.

**Art. 8º** – O Subgrupo Misto (M) será permitido, desde que suas atividades estejam entre as classes 1, 2, 4, 5 ou 6.

Seção II  
Dos Usos Não-Residenciais

**Art. 9º** – Os Usos Não-Residenciais, à exceção daqueles citados no Inciso III deste Artigo, somente serão admitidos desde que comprovada sua utilização para o sustento da família, e poderão ser:

- I. Comercial: Uso Comercial Varejista (CV - classes 1 e 2);
- II. Serviços: Serviços de Hospedagem (H - classes 1 e 2), Prestação de Serviços (PS - classes 1 e 2), Serviços de Alimentação e Lazer (SAL - classes 1 e 2), Serviços Pessoais (SP - classes 1 e 2), Serviços de Oficinas e Especiais (SOE - classes 1 e 2), Serviços de Educação (SE - classes 1 e 2), Serviços de Saúde (SS - classes 1 e 2) e Serviços de Utilidade Pública (SUP - classes 1 e 2);

- III. Institucional: Equipamentos para Atividade de Defesa e Segurança (EDS-classes 1, 2 e 3), Equipamentos para Atividade Cultural e Lazer (ECL-classes 1, 2, 3 e 4-PE) e Equipamentos para Atividade Religiosa (EAR-classes 1 e 2); e
- IV. Industrial: Atividades Adequadas ao Meio Urbano (IA-classe 1).

### CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

#### Seção I Das Dimensões do Lote

**Art. 10** – Os lotes mínimo e máximo permitidos são de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) e 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), respectivamente, à exceção dos lotes destinados a usos institucionais, que não sofrem qualquer tipo de restrição de dimensão.

**§ 1º** – Lotes de dimensões inferiores ao permitido deverão ser aproveitados para os seguintes fins:

- I. Complemento da área dos lotes vizinhos, desde que o somatório final das áreas não exceda o máximo de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados); e/ou
- II. Conversão ou incorporação a áreas públicas livres, institucionais ou do sistema viário.

**§ 2º** – Lotes de dimensões superiores ao máximo estabelecido deverão ser submetidos a desmembramentos, de acordo com as seguintes possibilidades:

- I. Constituição de novo lote, desde que respeitada a área mínima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);
- II. Complemento da área dos lotes vizinhos, desde que o somatório final das áreas não exceda o máximo de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados); e
- III. Conversão ou incorporação da área excedente a áreas públicas livres, institucionais ou do sistema viário.

**Art. 11** – A testada mínima permitida para os lotes é de 3,00m (três metros), conforme figura 1 do Anexo II, integrante deste decreto.

#### Seção II Dos Recuos

**Art. 12** – Os recuos de fundos serão obrigatórios e terão a dimensão mínima de 2,00m (dois metros), conforme figura 2 do Anexo II, integrante deste decreto.

**Art. 13** – Os recuos laterais e de frente não são obrigatórios. No entanto, caso existam, suas dimensões não poderão ser inferiores a 0,60m (sessenta centímetros), conforme figura 2 do Anexo II, integrante deste decreto.

**Art. 14** – Quando não houver possibilidade de ventilação e iluminação, ainda que zenital, de qualquer dos ambientes individualizados dentro da edificação, os recuos laterais correspondentes são obrigatórios.

### Seção III Dos Indicadores de Ocupação

**Art. 15** – A taxa de ocupação dos lotes residenciais e institucionais não poderá ser superior a 80% (oitenta por cento) de sua área.

**Art. 16** – A taxa de ocupação dos lotes não-residenciais, à exceção dos institucionais, não poderá ser superior a 60% (sessenta por cento) do total de sua área.

**Art. 17** – A ocupação do lote deverá, em qualquer caso, garantir uma taxa de permeabilidade equivalente a 10% (dez por cento) da área total do terreno, conforme figura 1 do Anexo II, integrante deste decreto.

**Art. 18** – O gabarito máximo permitido será de 3 (três) pavimentos, desde que não ultrapasse 9,00m (nove metros).

**Parágrafo Único** – Nas vias cuja dimensão seja inferior a 5,00m (cinco metros), o gabarito máximo permitido será de 2 (dois) pavimentos, desde que não ultrapasse 6,00m (seis metros), conforme figura 3 do Anexo II, integrante deste decreto.

## CAPÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 19** – Fica definida a seguinte classificação funcional para o sistema viário interno dos assentamentos a serem regularizados, conforme Anexo III, integrante deste decreto:

- I. Vias Principais: São vias internas ou limitrofes ao assentamento, com dimensões mínimas de 9,00m (nove metros), destinadas à circulação de veículos automotores, cuja função primordial é a integração do assentamento à malha viária formal da cidade, com a

garantia de acesso a todos os serviços urbanos, como coleta de lixo, transporte público, etc, conforme figura 4 do Anexo II, integrante deste decreto;

- II. Vias Secundárias: São vias internas ao assentamento, com dimensões mínimas de 7,00m (sete metros), cuja função primordial é permitir o acesso a veículos de pequeno porte e aos serviços urbanos eventuais, especialmente os veículos de emergência, conforme figura 5 do Anexo II, integrante deste decreto;
- III. Vias Mistas: São vias internas ao assentamento, com dimensões mínimas de 4,00m (quatro metros), cuja função é a circulação preferencial de pedestres, desde que resguardada, pelo seu desenho, a possibilidade de acesso local e eventual de veículos de pequeno porte aos lotes, conforme figura 6 do Anexo II, integrante deste decreto; e
- IV. Vias de Pedestres: São vias internas ao assentamento, com dimensões mínimas de 2,00m (dois metros) e geometria que possibilite a implantação de infra-estrutura, cuja função primordial é permitir acesso exclusivo a pedestres, conforme figura 7 do Anexo II, integrante deste decreto.

**Parágrafo Único** – Todas as vias internas do assentamento deverão ser enquadradas segundo classificação constante deste artigo, salvo nos casos em que comportem, por suas características físicas e funcionais, a classificação formal presente na legislação de Uso e Ocupação do solo – Lei nº 7.987/96 – quando deverão ter suas funções, dimensões e traçados preservados.

**Art. 20** – A retificação do sistema viário deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. Todos os lotes deverão ter acesso garantido através de logradouro público;
- II. A integração da área com a cidade deverá ocorrer através da interligação entre parte de suas vias internas principais ou, no mínimo, de suas vias limitrofes ao restante da malha viária consolidada da cidade;
- III. O sistema viário deverá possuir dimensões compatíveis com a implantação de infra-estrutura de eletrificação, telefonia, abastecimento de água, drenagem e esgotamento sanitário;
- IV. Todas as vias principais ou secundárias "sem saída" deverão ser objeto de estudo a fim de prever dispositivo de retorno compatível com sua dimensão;

- V. Observância de uma distância máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) entre qualquer ponto do assentamento e a via principal mais próxima, ou a alguma via do sistema viário regular da cidade, conforme figura 8 do Anexo II, integrante deste decreto; e
- VI. Observância de uma distância máxima de 100,00m (cem metros) entre qualquer ponto do assentamento e a via secundária mais próxima, conforme figura 8 do Anexo II, integrante deste decreto.

#### **CAPÍTULO V DA INFRA-ESTRUTURA**

**Art. 21** – Os planos de urbanização de assentamentos irregulares deverão conter, obrigatoriamente, todos os projetos complementares referentes às soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, telefonia pública, pavimentação e arborização e paisagismo, mobiliário urbano, em estrito atendimento às seguintes premissas:

- I. Os sistemas propostos devem ter eficiência comprovada pelos órgãos competentes do Município e pelas prestadoras de serviços urbanos, e se estender à totalidade das habitações dos assentamentos; e
- II. Os sistemas propostos devem, tanto quanto possível, pressupor a conexão da rede interna do assentamento com a rede pública, salvo quando, por razões técnicas, não houver possibilidade de atendimento a essa exigência. Nestes casos, fica permitido, mediante laudo expedido pelo Município ou órgão responsável, a implantação de soluções alternativas e/ou mistas.

### **TÍTULO III DOS PARÂMETROS EDÍLIOS**

#### **CAPÍTULO I DAS DIMENSÕES MÍNIMAS**

**Art. 22** – A edificação de uso residencial deverá ter área construída mínima igual a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

**Art. 23** – A edificação de uso misto deverá ter área construída mínima para uso estritamente residencial de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

## **CAPÍTULO II DA TIPOLOGIA CONSTRUTIVA**

**Art. 24** – A utilização de materiais e métodos empregados na estrutura, vedação, cobertura e pavimentação interna das edificações deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. É vedada a manutenção de moradias construídas com materiais improvisados exercendo funções de estrutura, vedação, cobertura ou pavimentação, tais como taipa, restos de construção, lona, madeirite, chapas de zinco, plástico, papelão, entre outros, sendo necessária sua adaptação e/ou reconstrução, a partir da substituição por materiais adequados;
- II. É exigida a pavimentação interna das edificações; e
- III. A existência de rincões, ainda que configurados a partir de telhados de edificações situadas em lotes distintos, somente será permitida mediante a utilização de calhas que recolham o volume de água pluvial, despejando-o, obrigatoriamente, na sarjeta ou na rede pública de drenagem, conforme figura 9 do Anexo II, integrante deste decreto;

## **CAPÍTULO III DOS CÔMODOS**

**Art. 25** – A subdivisão de cômodos nas edificações residenciais deverá obedecer às seguintes diretrizes:

- I. O banheiro, que é obrigatório, deverá situar-se em ambiente individualizado dos demais através de paredes de alvenaria, interno ou externo à edificação;
- II. Para o exercício das demais funções da residência – repouso, alimentação e serviços – não se faz necessária a subdivisão de cômodos por meio de paredes ou divisórias, desde que a organização interna e a área do ambiente único permitam que se mantenha um bom nível de desempenho e salubridade das atividades citadas, e
- III. Nas edificações mistas, será obrigatória a separação, através de paredes ou divisórias, entre a parte residencial e os demais usos, de forma a manter sua independência e a organização física interna da edificação.



**Art. 26** – Nas edificações residenciais, os cômodos individualizados através de divisórias ou paredes de alvenaria deverão ter dimensão mínima de 2,00m (dois metros) e área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), à exceção dos banheiros, que deverão ter dimensão mínima de 1,00m (um metro) e área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros).

#### **CAPÍTULO IV DO CONFORTO AMBIENTAL**

**Art. 27** – De forma a garantir a salubridade interna das edificações, por meio de ventilação, iluminação e insolação, as seguintes normas e diretrizes de caráter edilício deverão ser observadas:

- I. Toda edificação deverá ter o correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) de sua área construída em área de aberturas, sob a forma de portas, janelas, combogós, domos zenitais, entre outros, conforme figura 10 do Anexo II, integrante deste decreto;
- II. Os cômodos individualizados na edificação deverão receber luz direta por aberturas para o exterior, ainda que zenitais, através, por exemplo, do uso de partes da cobertura com telhas transparentes ou translúcidas, conforme figura 10 do Anexo II, integrante deste decreto; e
- III. Os banheiros devem ter uma abertura de exaustão, ainda que zenital.

#### **CAPÍTULO V DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS**

**Art. 28** – As instalações hidrossanitárias e elétricas das áreas privativas deverão atender às seguintes disposições:

- I. Toda edificação residencial (ou mista) deverá ter, no mínimo, três pontos de água, referentes a uma pia, um chuveiro e um vaso sanitário. No caso de edificações onde exista apenas uma pia, a mesma deverá estar obrigatoriamente fora do banheiro, de modo a possibilitar multiplicidade de usos;
- II. Toda edificação atendida pela rede pública de fornecimento de energia deverá estar ligada através de medidor individual e circuito independente. A fiação deverá estar obrigatoriamente protegida; seja em eletrodutos embutidos nas paredes, seja em eletrodutos e/ou calhas aparentes, ou ainda no nível do telhado, neste caso fixada ao madeiramento da coberta;

- III. Para cada cômodo individualizado da edificação deverá haver, no mínimo, uma tomada elétrica e um ponto de iluminação.

#### **TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 29** – As irregularidades de caráter urbanístico ou edilício não previstas pela presente Lei deverão constar de laudo técnico expedido pelo órgão competente do Município, que oriente as intervenções de reforma e adequação necessárias.

**Art. 30** – Para a execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo Municipal, 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. 31** – Serão resolvidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal os casos omissos na presente Lei, mediante ato administrativo, devidamente publicado, em que se fixará a norma ou regra omissa, precedida das considerações necessárias a sua justificação.

**Art. 32** – O Prefeito baixará ato administrativo sempre que for necessário estabelecer interpretação ou aplicação de qualquer dispositivo da presente Lei, ato esse que servirá de norma geral ou da aplicação particular, em casos semelhantes.

**Art. 33** – Integram a presente Lei os Anexos I, II e III.

**Art. 34** – Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Fortaleza, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2012.

Prefeita de Fortaleza

## ANEXO I - DEFINIÇÕES E TERMOS

ÁREA CONSTRUÍDA DA EDIFICAÇÃO - é a soma das áreas construídas de todos os pavimentos de uma edificação;

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;

ÁREA DE RISCO - Ocupação situada em terreno de altas declividades, sob redes de alta tensão, nas faixas de domínio de rodovias, ferrovias, gasodutos e/ou troncos de distribuição de água/coleta de esgotos, ou submetida a qualquer tipo de risco hidrológico e/ou geológico;

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

ÁREA PÚBLICA - área de loteamento destinada à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público;

ÁREAS PÚBLICAS INSTITUCIONAIS - correspondem ao percentual da área objeto de parcelamento destinado exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários para usufruto da população;

ÁREAS PÚBLICAS VERDES OU LIVRES - correspondem ao percentual da área objeto de parcelamento destinado exclusivamente a praças, parques e/ou jardins para usufruto da população;

ASSENTAMENTO ESPONTÂNEO OU SUBNORMAL - são áreas ocupadas espontaneamente ou de forma organizada por pessoas de baixa renda, nas quais – diferentemente dos loteamentos e dos conjuntos habitacionais – não se estabelece nenhuma relação jurídica formal entre os ocupantes e os proprietários das áreas privadas ou públicas. Uma das principais características destas ocupações é a insegurança jurídica dos ocupantes em razão da possibilidade de conflito fundiário, e a ameaça concreta de expulsão com base em ações judiciais de reintegração de posse. Outra característica desta ocupação é a existência de um parcelamento, uso e ocupação do solo informal, que não se enquadra nas normas das legislações de uso e ocupação do solo nem nas da legislação ambiental;

ASSENTAMENTO IRREGULAR - qualquer tipologia de assentamento, incluindo favelas, ocupações, loteamentos clandestinos ou irregulares e cortiços, que apresente irregularidade, seja com respeito aos aspectos urbanísticos, edifícios, legais ou registrais;

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

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

CALHA – elemento da cobertura responsável pela coleta de águas pluviais;

CONJUNTO HABITACIONAL PRIVADO - os conjuntos habitacionais populares são considerados privados por serem constituídos de apartamentos ou de casas em áreas particulares de empresas, empreendedores e incorporadores imobiliários. Esses empreendimentos foram geralmente promovidos com recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

CONJUNTO HABITACIONAL PÚBLICO - casas ou prédios de apartamentos instalados em áreas de propriedade da Administração Pública. Em geral esses conjuntos foram edificados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), no período de 1964 a 1986, por meio das companhias, secretarias, departamentos estaduais ou municipais de habitação (COHABs, SEHABs ou DEMHABs), com recursos emprestados do FGTS, geridos pelo Banco Nacional de Habitação (BNH);

CORTIÇO - unidade usada como moradia multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características: constituída por uma ou mais edificações, construídas em lotes urbanos e divididas em vários cômodos que são alugados ou sub-alugados ou cedidos a qualquer título; são exercidas várias funções em apenas um cômodo que serve de domicílio a uma família. O acesso, os espaços não edificados e as instalações sanitárias são de uso comum; a circulação e a infra-estrutura são precárias; e normalmente há superlotação de pessoas;

DOMO – elemento arquitetônico da parte superior de um edifício, que forma cúpula de base circular ou poligonal.

EQUIPAMENTO DE USO INSTITUCIONAL OU COMUNITÁRIOS - são espaços, estabelecimentos ou instalações destinados aos usos dos setores de saneamento, abastecimento, assistência social, assistência médica e sanitária, educação, atividade religiosa, cultura, lazer, esporte, transporte, segurança, quer do domínio público ou privado, além dos equipamentos para a administração governamental;

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

FAVELA - ver assentamento espontâneo ou subnormal;

**GABARITO** - é a distância vertical tomada em meio da fachada, e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d'água, casas de máquinas, halls de escadas) e os elementos de composição da referida fachada (platibandas e frontões), observando-se: a) relativamente ao afastamento das construções quanto ao alinhamento com o logradouro -público, a altura será contada a partir da cota altimétrica do passeio, no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma; b) relativamente ao afastamento das construções, quanto as divisas laterais e de fundos, a altura será contada a partir da cota altimétrica do terreno que coincidir com o centro da fachada correspondente;

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

**LARGURA DE UMA VIA** - é a distância entre os alinhamentos da via;

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

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

**LOTEAMENTO CLANDESTINO** - é aquele loteamento com relação ao qual não há projeto apresentado ou aprovado pela Prefeitura. Na maioria das vezes, a pessoa ou a empresa imobiliária que vendeu os lotes não é proprietária da terra;

**LOTEAMENTO IRREGULAR** - loteamento ilegal caracterizado pelo descumprimento de normas legais de conteúdo urbanístico e que não cumpriu todos os trâmites necessários para a sua aprovação. Entre muitas disfunções possíveis pode-se citar: a desobediência às normas urbanísticas; o não recebimento oficial das vias executadas e que devem ser doadas formalmente ao patrimônio público; a falta de titulação correta da terra; a falta de correspondência entre o projeto apresentado e o executado, entre outras. Conforme o art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, é qualquer loteamento iniciado ou efetuado com o descumprimento de qualquer dispositivo legal em vigor, seja sem aprovação prévia do poder público municipal, seja com inobservância das normas legais urbanísticas federais, estaduais ou municipais;

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

OCUPAÇÃO DO SOLO – ação de assentar sobre o solo de uma estrutura urbana;

PARCELAMENTO DO SOLO - o arruamento, loteamento, reagrupamento ou desdobro de lotes.

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

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

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

RECUO - é a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal, e a divisa do lote. O recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindeiro a mais de um logradouro público a todos os alinhamentos. Os recuos são definidos: a) por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvada a execução de balanço, marquises, beirais, e elementos componentes de fachada, em edificações, nos casos previstos em Lei; b) no caso de lotes irregulares;

REFORMA / ADEQUAÇÃO DA MORADIA - são serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área edificada;

REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA - é o processo de adequação de moradias, com base em legislação vigente, e com vistas à garantia de salubridade e segurança aos moradores;

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – processo de legalização fundiária da área e dos lotes ocupados informalmente;

REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA - é o processo de adequação de assentamentos às normas e padrões urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo previstos na legislação pertinente;

RINCÃO - canal formado por dois planos convergentes do telhado;

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

TAXA DE PERMEABILIDADE - é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação e a área total dos mesmos;

TESTADA - é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote;

USO COMERCIAL - atividade econômica que tem como função específica a troca de bens;

USO DE SERVIÇOS – atividade econômica que tem como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza;

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

USO INDUSTRIAL - atividade voltada para a extração, ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos;

USO INSTITUCIONAL - atividade voltada para o aspecto social, cultural, artístico e lazer instituídas por iniciativa do Poder Público ou privado;

USO RESIDENCIAL - atividade correspondente à forma de morar, em caráter permanente de pessoas ou grupos de pessoas;

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

ZENITAL – relativo a zênite, direção da cabeça, o ponto mais elevado, cume.

ANEXO II – FIGURAS

FIGURA 01: TESTADA MÍNIMA E TAXAS DE OCUPAÇÃO E PERMEABILIDADE

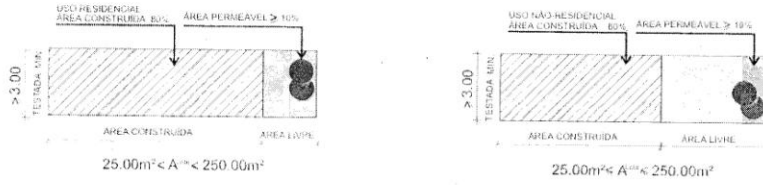


FIGURA 02: RECUOS

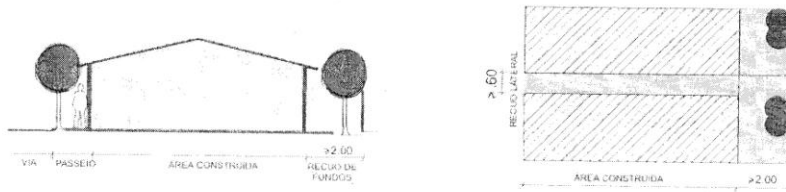


FIGURA 03: GABARITOS

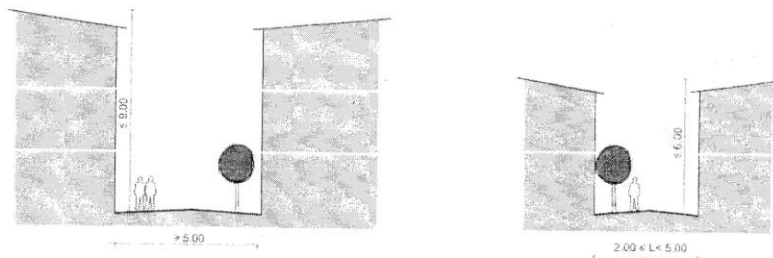




FIGURA 04: VIA PRINCIPAL

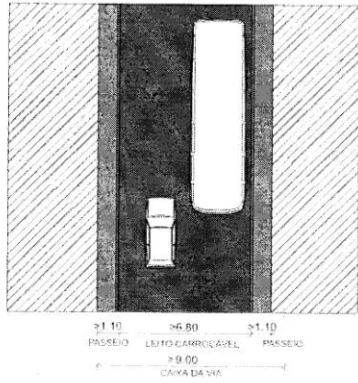


FIGURA 05: VIA SECUNDÁRIA

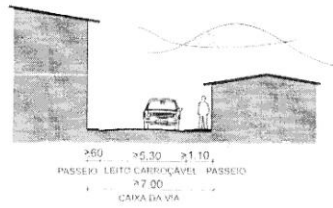
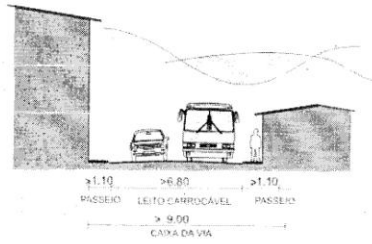
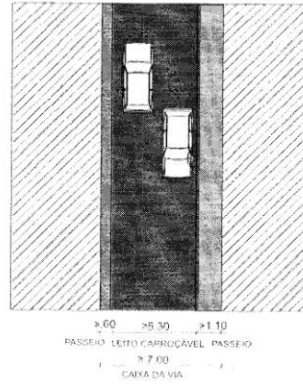


FIGURA 06: VIA MISTA

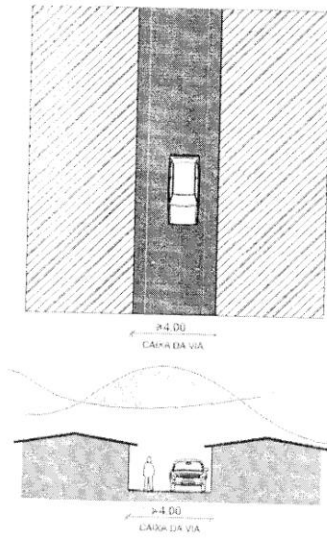


FIGURA 07: VIA DE PEDESTRES

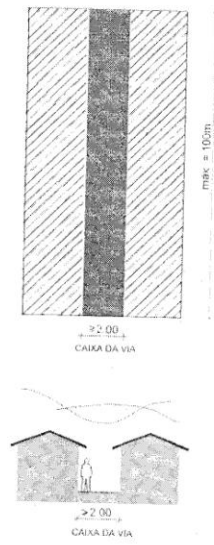


FIGURA 08: DISTÂNCIA MÁXIMA ENTRE LOTES E VIAS PRINCIPAL E SECUNDÁRIA

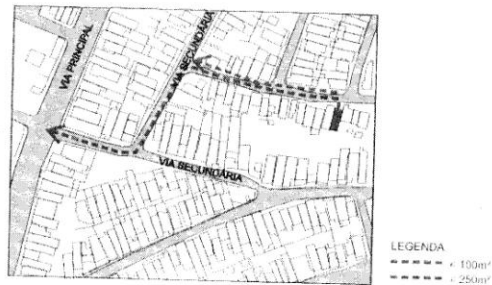


FIGURA 09: CALHAS DE RECOLHIMENTO DE ÁGUAS

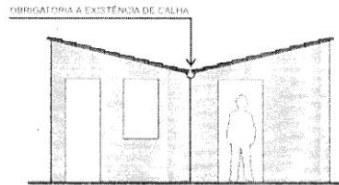
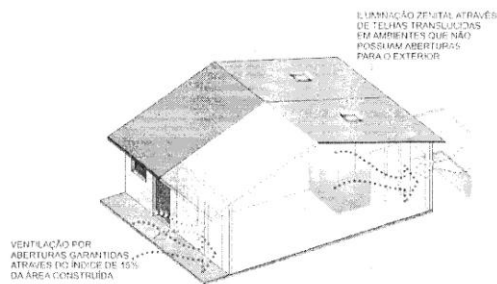


FIGURA 10: EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO



ANEXO III – TABELA DE PARÂMETROS PARA O SISTEMA VIÁRIO

	DIMENSÃO MIN. DA VIA (m) <sup>(1)</sup>	DIMENSÃO MIN. DA PISTA DE ROLAMENTO (m)	DIMENSÃO MIN. DO PASSEIO (m) <sup>(2)</sup>		DECLIV. MÁX. PARA TRECHOS DE ATÉ 50m (%)	DECLIV. MÁX. PARA TRECHOS MAIORES QUE 50m (%)	MAIOR DISTÂNCIA LONGITUDINAL COM DIMENSÕES MÍNIMAS (m)
			Com Arborização	Sem Arborização			
VIA PRINCIPAL	9,00	6,80	1,70 <sup>(3)</sup>	1,10	15%	15%	-
VIA SECUNDÁRIA	7,00	5,30	1,70 <sup>(3)</sup>	1,10/0,60 <sup>(4)</sup>	15%	15%	-
VIA MISTA <sup>(5)</sup>	4,00	4,00	-	-	15%	15%	-
VIA PEDESTRE	2,00	2,00	-	-	20% <sup>(6)</sup>	15% <sup>(6)</sup>	100m

(1) A dimensão mínima da via inclui os passeios.

(2) Os passeios das vias principais e secundárias deverão ser dimensionados de acordo com a necessidade de arborização e o tipo de mobiliário urbano a ser implantado.

(3) Tais dimensões comportam somente arborização de pequeno porte – até 5m.

(4) Serão permitidos passeios de 0,60m em apenas um dos lados da via secundária; o lado oposto deverá ter, no mínimo, 1,10m.

(5) A pavimentação da via mista deverá ter cota igual ao dos demais passeios.

(6) Para inclinações iguais ou superiores a este valor, recomenda-se a utilização de escada

