



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SUMÁRIO

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
--------------------------------	---

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS	4
---------------------	---

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES	5
----------------------	---

TÍTULO II

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO	14
------------------------------------	----

CAPÍTULO I

DO ZONEAMENTO	14
---------------------	----

Seção I

DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	16
--	----

Seção II

DA ÁREA DE PROTEÇÃO URBANA	17
----------------------------------	----

Seção III

DA ÁREA DE USO INSTITUCIONAL	18
------------------------------------	----

Seção IV

DA ÁREA CENTRAL	18
-----------------------	----

Seção V

DA ÁREA INDUSTRIAL	19
--------------------------	----

Seção VI

DA ÁREA DE INTERESSE SOCIAL	20
-----------------------------------	----

Seção VII

DA ÁREA ESTRATÉGICA PARA GRANDES EQUIPAMENTOS	22
---	----

Seção VIII

DA ÁREA ESTRATÉGICA DE EXPLORAÇÃO MINERAL	23
---	----

Seção IX

DAS ÁREAS ESTRATÉGICAS DE APOIO URBANO	23
--	----

Seção X

DAS ÁREAS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO	24
---	----

CAPÍTULO II

DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL	24
-------------------------------	----

Seção I

DO PATRIMÔNIO NATURAL	24
-----------------------------	----



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção II

DO PATRIMÔNIO CULTURAL	26
------------------------------	----

CAPÍTULO III

DAS CATEGORIAS DE ATIVIDADES E GRUPOS DE USO	27
--	----

Seção I

DOS INDICADORES URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO	28
--	----

Seção II

DO ESTACIONAMENTO POR CATEGORIA DE USO	28
--	----

TÍTULO III

DO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA	29
---	----

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	31
---	----

ANEXOS

ANEXO 1 - Tabela com Índices Urbanísticos	35
---	----

ANEXO 2 - Tabela com Recuos Segundo as Vias	36
---	----

ANEXO 3 - Tabela de Compatibilização de Usos	40
--	----

ANEXO 4 - Descrições com Perímetros de Zoneamento	45
---	----

ANEXO 5 - Tabela com Número de Vagas p/Estacionamento de Veículos	49
---	----

ANEXO 6 - Estacionamento	51
--------------------------------	----

Mapa 1 - Sistema Viário

Mapa 2 – Zoneamento de Uso



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI Nº 440 DE 18 DE JUNHO DE 2001 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Eusébio, e adota outras providências.

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

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a regulação do uso e ocupação do solo no Município de Eusébio, tendo como objetivos:

I – ordenar as funções do território urbano através da utilização racional do espaço, do sistema viário e de transporte, da implantação e do funcionamento das atividades industriais, comerciais, residenciais, de serviços e dos usos públicos, valorizando, preservando e protegendo o patrimônio cultural e os recursos naturais;

II – atender à função social e ambiental da propriedade imobiliária urbana;

III – compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como a infra-estrutura instalada e projetada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sobrecarga ou ociosidade;

IV – adequar o uso do solo à função da via, assegurando segurança, fluidez, circulação, conforto e as restrições físico-operacionais da mesma;

V – incentivar o processo de ocupação do solo em áreas com concentração e com tendência à concentração de atividades, à medida que houver ampliação da capacidade da infra-estrutura, preservando-se a qualidade de vida da coletividade.

Art. 2º. Nenhum tipo de licença, alvará ou concessão relacionado com o uso e a ocupação do solo, público ou privado, será expedido sem a verificação prévia do seu enquadramento ao estabelecido nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edmilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO II **DAS DEFINIÇÕES**

Art. 3º. Para efeito de aplicação da legislação urbanística do Município de Eusébio, são adotadas as seguintes definições:

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

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

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

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

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

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

V - **ALTURA MÁXIMA** da **EDIFICAÇÃO** - é a distância vertical tomada em meio da fachada, e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d'água, casas de máquinas, halls de escadas) e os elementos de composição da referida fachada (platibandas e frontões), observando-se:

- a) relativamente ao afastamento das construções quanto ao alinhamento com o logradouro público, a altura será contada a partir da cota altimétrica do passeio, no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma;



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

b) relativamente ao afastamento das construções, quanto as divisas laterais e de fundos, a altura será contada a partir da cota altimétrica do terreno que coincidir com o centro da fachada correspondente.

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

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

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

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

XI - ÁREA COMUM: é a medida da superfície constituída dos locais destinados a estacionamento e lazer em qualquer pavimento, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamento de zelador, depósito de lixo, casa de gás, guarita, e subsolo;

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

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

XIV - ÁREA de ENCOSTA - é a área compreendida por terrenos cuja extensão se observem declividades superiores a 30% (trinta por cento);

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

XIX - ÁREA de RECUO - é a área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.

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

XXI - 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;

XXII - ÁREA para USO INSTITUCIONAL - é a área destinada exclusivamente a implantação de projetos especiais ou equipamentos urbanos e comunitários;

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

XXIV - ATIVIDADES EXTRATIVISTA / AGROPECUÁRIAS - são atividades econômicas voltadas para a exploração do solo com finalidade de atender as necessidades, quer seja de matéria prima ou para subsistência;

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

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

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

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

XXIX - BALANÇO - é o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos;

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

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

XXXII - BICICLETÁRIO - é o estacionamento dotado de equipamento mínimo para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

XXXIV - 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;

XXXV - CALÇADÃO - é a parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotado de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;

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

XXXVII - CANTEIRO CENTRAL - é o espaço compreendido entre as bordas internas das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;

XXXVIII - CANTEIRO LATERAL - é o espaço compreendido entre as bordas externas das pistas expressas e a borda interna da pista coletora objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;

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

XL - 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) parede divisória total ou parcialmente contíguas ou comuns em um ou dois lotes;
- b) superposição total ou parcial de pisos em um só lote.

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

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

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

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

XLV - COTA - é a indicação ou registro numérico de dimensões;



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

XLVI - 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);

XLVII - DENSIDADE BRUTA - é a relação entre o número de habitantes e uma determinada área, inclusive ruas, áreas verdes e institucionais;

XLVIII - DENSIDADE LÍQUIDA na QUADRA - é a relação entre o número de habitantes e a área da quadra total.

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

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

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

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

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

LIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são espaços destinados a:

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

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

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

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

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

LVIII - ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - é o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques, jardins para usufruto da população;



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

LXIV - FRENTE (do lote ou terreno) - é a divisa do terreno lindeira com o(s) logradouro(s) público(s), ou reconhecido como tal.

LXV - FUNDO de TERRENO - é a divisa oposta à frente do lote.

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

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

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

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

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

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

LXXII - ÍNDICE de APROVEITAMENTO - é o quociente entre o somatório das áreas parciais de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno;

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LXXVI - LOTE - é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas limdeira à via pública;

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

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

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

LXXX - 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, etc;

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

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

LXXXIII - ORDENAMENTO do USO e da OCUPAÇÃO do SOLO - é o processo de intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do município, com vistas a objetivos de natureza sócio-econômica, cultural, administrativa;

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XCVI - 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 por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvada a execução de balanço, marquises, beirais, e elementos componentes de fachada em edificações;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

XCVIII - REPAROS GERAIS - são obras destinadas, exclusivamente, a conservar e estabilizar a edificação e que não impliquem em alteração nas dimensões dos espaços, admitida, com responsabilidade técnica, a execução de laje até o limite de 40,00m² (quarenta metros quadrados);

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

C - SISTEMA VIÁRIO BÁSICO - conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articuladas com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

CI - SUBSOLO - são pavimentos, enterrados ou semi-enterrados, situados abaixo de pavimento térreo;

CII - 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;

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

CIV - 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;

CV - TERRENO IRREGULAR - é aquele cujas divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90º graus.

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

CVII - TOMBAMENTO - forma de acautelamento e preservação de bem cultural e de natureza ambiental.

CVIII - USO ADEQUADO - é o uso compatível às características estabelecidas em determinada zona;

CVIX - USO INADEQUADO - é o uso incompatível às características estabelecidas em determinada zona;

CX - USO PERMITIDO - é o uso compatível, porém com restrições, às características estabelecidas em determinada zona;

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

TÍTULO II

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO ZONEAMENTO

Art. 4º. Para efeito de planejamento das ações municipais e aplicação da legislação de parcelamento, de uso e ocupação do solo, a área do Município fica subdividida em zonas de uso a seguir individualizadas, com as respectivas denominações, siglas e características básicas:

- I – ZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA – ZCON;
- II – ZONA DE EXPANSÃO URBANA –ZEU;
- III – ZONA ESPECIAL – ZE

Parágrafo Único. Cada uma das zonas está delimitada em função da topografia, condições ambientais, ocupação urbana existente, disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários, serviços, infra -estrutura e sistema viário.

Art. 5º. A Zona de Consolidação Urbana – ZCON é destinada ao adensamento das atividades eminentemente urbanas com predominância para o uso de equipamento adequado à função habitar.

Parágrafo Único. A Zona de Consolidação Urbana – ZCON, divide-se em duas áreas:

I – A ZCON 1, localizada no Bairro Centro, corresponde a área com previsão de existência de infra-estrutura básica, inclusive com rede pública de esgotamento sanitário, onde é admitido os maiores índices de densidade.

II – A ZCON 2, corresponde a área contígua à ZCON 1, destinada a estruturação e consolidação do espaço urbano central do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º. A Zona de Expansão Urbana – ZEU, é aquela com baixa densidade de ocupação, reduzida infra-estrutura e áreas ainda por serem parceladas, constituindo-se de reserva para o crescimento urbano, com parâmetros adequados às densidades compatíveis com o crescimento demográfico previsto no Plano Estratégico para as próximas décadas.

Parágrafo Único. A Zona de Expansão Urbana, divide-se em três áreas:

I - ZEU - 1, subdivide-se em quatro microzonas: ZEU - 1; ZEU - 1B; ZEU – 1C; ZEU – 1D;

II - ZEU - 2, constitui-se de uma única zona;

III - ZEU – 3, constitui-se de uma única zona.

Art. 7º. A Zona Especial - ZE – compreende as áreas onde os usos têm normas e padrões específicos estabelecidos em função da peculiaridade das atividades e por características ambientais e urbanísticas, assim definidas:

§ 1º. A Zona Especial - ZE divide-se nas seguintes áreas :

I - Área de Preservação Ambiental Urbana– APAM;

II - Áreas de Proteção Urbana - APUR;

III - Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;

IV - Área Estratégica para Grandes Equipamentos – AEGE ;

V - Área Estratégica de Interesse Paisagístico – AEIP ;

VI - Área Estratégica de Exploração Mineral – AEM ;

VII – Áreas Estratégicas de Apoio Urbano - AEAU.

§ 2º. Os espaços públicos decorrentes de parcelamentos, conforme estabelece a Lei de Parcelamento do Solo, enquadram-se também como Uso Especial e constituem-se em:

I - Áreas Livres de Uso Público;

II - Áreas para implantação de Equipamentos Comunitários e Urbanos;

III - Áreas de Circulação Urbana.

Art. 8º. As atividades desenvolvidas no perímetro urbano obedecerão às restrições de uso e ocupação, conforme o tipo ou porte da atividade ou edificação e da categoria da via, de acordo com os indicadores urbanísticos constantes desta Lei e seus anexos 1, 2 e 3.

Parágrafo Único. Os padrões sanitários de ocupação urbana são os definidos pela NBR 7229 que regulamenta a construção e instalação de fossas sépticas e deposição dos efluentes finais.

Art. 9º. As zonas de usos referidas nos artigos 4º, 5º, 6º e 7º, estão delimitadas conforme perímetros descritos no anexo 4 e constante do Mapa 2, partes integrantes da presente Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 10. A Área de Preservação Ambiental Urbana - APAM – compreende as áreas cujas características de seus componentes físico-ambientais e paisagísticos que a qualificam como *non aedificandi*, de acordo com a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que dispõe sobre o Código Floresta ou aquelas definidas por leis federal, estadual ou municipal como área de preservação ambiental.

§ 1º. Consideram-se Área de Preservação Ambiental Urbana de Eusébio, para efeito desta lei;

I - a APA do Rio Pacoti,

II - as margens da Lagoa da Precabura correspondentes a uma faixa de 100m (cem metros) de extensão, medidos a partir do nível de cheia máxima.

III - as faixas ao longo das margens dos demais corpos d'água, rios, riachos, lagoas e açudes. com dimensões conforme o disposto na Lei Federal 4.771/65 - Código Florestal.

§ 2º. O perímetro da Áreas de Preservação Ambiental Urbana - APAM são os indicados no Mapa 2, parte integrante desta lei.

Art. 11. Nas Áreas de Preservação Ambiental Urbana - APAM apenas serão adequados os seguintes usos ou atividades:

I – atividades de pesca e aquicultura;

II – silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas;

III – floricultura, fruticultura, horticultura, sem uso de agrotóxico;

IV– camping, parques verdes e aquário;

V – horto florestal;

VI – esportes náuticos

VII – residenciais unifamiliar e multifamiliar, exceto edifícios de apartamentos.

§ 1º. A execução de quaisquer planos e obras, ou implantação de atividades, públicas ou privadas, ou ainda, de interesse social será em consonância com o Art. 3º, § 1º da Lei Federal Nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que dispõe sobre o Código Florestal.

§ 2º. Nas Áreas de Preservação Ambiental Urbana - APAM já ocupadas com usos ou atividades inadequados ficam proibidas quaisquer mudanças de uso e/ou acréscimos na área construída.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edmilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 12. Nas Áreas de Preservação Ambiental Urbana - APAM a delimitação do lote ou gleba só poderá ser feita por cercas vivas, gradis ou cercas de arame, ficando proibida a construção de muros nos limites dos terrenos.

Parágrafo Único. As cercas vivas deverão ser mantidas em bom estado de conservação com sua vegetação adequada aparada no alinhamento do terreno.

Art. 13. A aprovação ou licenciamento de qualquer parcelamento do solo, execução de obras, serviços ou atividades em terrenos que incluam áreas de preservação ficará condicionado à emissão de pareceres favoráveis pelo órgão municipal, pela Superintendência Estadual do Meio Ambiente – SEMACE e pelo Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA.

Parágrafo Único. Em função das características e do porte da atividade, a Municipalidade poderá solicitar análise prévia ou manifestação, de outros órgãos estaduais ou federais que tenham vinculação com o caso.

Art. 14. Os trechos dos recursos hídricos canalizados a céu aberto, com ou sem arruamento limítrofe ao canal, têm a Área de Preservação com dimensões iguais aos trechos em que correm ao natural.

Art. 15. Os trechos dos recursos hídricos canalizados em galeria, e que não apresentam área de preservação, terão uma "*faixa de proteção de galeria*" com dimensão mínima de dois metros para cada lado dos limites da galeria.

Parágrafo Único. São permitidas apenas obras de manutenção relativas à conservação, segurança e higiene às edificações já implantadas na "*faixa de proteção de galeria*".

SEÇÃO II

DA ÁREA DE PROTEÇÃO URBANA

Art. 16. A Área de Proteção Urbana – APUR - compreende as áreas contíguas às Áreas de Preservação Ambiental Urbana - APAM funcionando como áreas de transição com as outras áreas ou zonas de uso.

§ 1º. Os perímetros das Áreas de Proteção Urbana – APUR serão estabelecidos pelo Poder Executivo, em função de estudos específicos para cada corpo d'água.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edmilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

§ 2º. Até que a faixa de proteção seja delimitada na forma do parágrafo anterior deverá ser observado uma dimensão mínima de 200 (duzentos) metros a partir da faixa de Preservação – APAM.

Art. 17. Os indicadores urbanísticos da Área de Proteção Urbana - APUR constam no Anexo 1, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO III

DA ÁREA DE USO INSTITUCIONAL

Art. 18. As Áreas de Uso Institucional - compreendem as áreas onde as edificações ou conjunto de edificações abrigam atividades do grupo de uso institucional nos setores de administração, defesa, segurança, saneamento, transportes, cultura, esporte, saúde, lazer, abastecimento, e a atividade de educação – universidade que, pelo porte e natureza das atividades, deverão ser considerados projetos especiais.

Parágrafo único. A regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo destas áreas deverá cumprir os dispositivos previstos para os Projetos Especiais de Impacto Urbano, tomando como base os indicadores estabelecido para a zona onde estará inserida a área institucional.

Art. 19. O Poder Executivo poderá delimitar Área de uso institucional, caso julgue necessário, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

SEÇÃO IV

DA ÁREA CENTRAL

Art. 20. O uso e ocupação do solo da Área Central – AC - obedecem os mesmos padrões da Zona de Consolidação Urbana – ZCON 1, sem prejuízo dos padrões propostos nos projetos urbanísticos específicos.

Parágrafo Único. A área central abrange as quadras do bairro Centro que se localizam dentro do seguinte perímetro: inicia-se na confluência da rua do Sítio Japonês com a rua Parnamirim. Segue por esta rua, no sentido nordeste, até encontrar a rua Mario Teixeira Joca. Segue por esta rua, no sentido leste, até encontrar com a Av. Eusébio de Queiroz. Deste ponto traça-se uma linha imaginária no sentido sudeste até o cruzamento da primeira rua S.D.O. após a Av. Eusébio de Queiroz no sentido norte com a Av. Parnamirim. Segue por esta avenida no sentido nordeste e depois norte até o cruzamento com a rua Vicente Leite. Segue pelo prolongamento desta via no sentido sudeste até encontrar a primeira rua S.D.O. após a Lagoa dos Porcos. Segue por esta rua SDO no sentido sudoeste até encontrar a Av. Eusébio de Queiroz. Segue por esta avenida no sentido oeste até encontrar a rua Pioneira. Segue por esta rua no sentido sul até encontrar a Av. Brasília. Segue por esta avenida no



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

sentido oeste até encontrar a avenida Cícero Sá. Segue por esta avenida, no sentido norte, até encontrar a rua Ana de Souza. Segue por esta rua, no sentido oeste, até encontrar a rua S. O. Segue por esta rua e depois pelo seu prolongamento, no sentido oeste, até encontrar o limite leste do Autódromo Virgílio Távora. Segue por este limite, no sentido norte, até encontrar a rua Ayrton Senna. A partir deste ponto, segue em linha reta até o ponto inicial.

Art. 21. No pavimento térreo das edificações, será permitida a construção de galeria comercial desde que atenda as seguintes exigências:

- I – constituir-se como acesso transversal ao logradouro público;
- II – acesso às lojas pela galeria cujas dimensões mínimas de 4,00m (quatro metros) e pé direito mínimo de 5,00m (cinco metros) quando coberta;
- III – pisos das galerias todos no mesmo nível sem descontinuidade entre eles, assim como entre eles e os passeios;
- IV – pisos das galerias deverá ser de material antiderrapante.

Parágrafo Único. As áreas de lojas ao longo da galeria de passagem interna e a área da própria galeria não serão computados para o cálculo do Índice de Aproveitamento (I.A).

Art. 22. Na Área Central, o pavimento térreo das edificações deverá ser recuado até completar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive lateral.

§ 1º. As áreas originadas do recuo indicado no caput do artigo passarão a integrar as faixas de domínio público de uso comum do povo.

§ 2º. Admite-se a manutenção dos recuos e passeios existentes nos lotes que contenham edificações tombadas ou cadastradas pelo órgãos competentes federal, estadual e municipal como de preservação do patrimônio cultural.

Art. 23. Na Área Central, poderão ser utilizados os seguintes incentivos de ocupação:

- I – até o 2º pavimento, a dispensa de recuos de fundo em terrenos de esquina;
- II – até o 2º pavimento, a dispensa de recuos laterais;
- III – o avanço do balanço, até o alinhamento, dos dois primeiros pavimentos acima do térreo, desde que o nível do forro pronto do terceiro pavimento não ultrapasse a cota dos 10,00m (dez metros) contados do nível médio do passeio onde existe acesso.

SEÇÃO V

DA ÁREA INDUSTRIAL

Art. 24. A Área Especial para Indústrias - AEI é aquela de uso predominante industrial,, destinada à implantação de indústrias incentivadas pelo poder público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 25. Ficam definidas como Áreas Industriais as áreas delimitada no Mapa 02.

Art. 26. Na AEI as edificações industriais deverão atender às condições de segurança, as normas específicas para as indústrias permitidas para zona urbana conforme Anexo 3, as condições de acesso e estacionamento de acordo com Anexo 5, além das seguintes restrições de ocupação:

I – Taxa de Ocupação: 60%

II – Índice de Aproveitamento: 1.2

III – Taxa de Permeabilidade: 20%

IV – Recuos mínimos: frente 10,0m; laterais 10,0m; fundos 10,0m.

SEÇÃO VI

DA ÁREA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 27. A Área de Interesse Social tem por objetivo garantir aos cidadãos a função social da cidade e da propriedade, proporcionando dessa forma a diminuição das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 28. A Área de Interesse Social compreende:

- a) as áreas destinadas a projetos de urbanização de terrenos ou de construção de conjuntos de habitações de interesse social;
- b) as áreas ocupadas com necessidade de regularização fundiária;
- c) as áreas de urbanização de aglomerados habitacionais ou assentamentos espontâneos.

Art. 29. São Aglomerados Habitacionais de Interesse Social as áreas enquadradas nas seguintes situações:

I – Assentamentos Populares – são ocupações por população de baixa renda - favelas ou assemelhados – em terrenos públicos ou privados, destituída de propriedade dos terrenos, cuja forma de ocupação se dá em desacordo com a legislação urbanística em vigor.

II – Reassentamentos Populares – ocupação de terreno nos quais o Poder Público municipal, estadual ou federal tenha o interesse na promoção de loteamentos e assentamentos para a população de baixa renda.

Parágrafo Único. Ficam proibidos os assentamentos ou reassentamentos em logradouros públicos, áreas livres destinada a uso público e a equipamentos urbanos e comunitários, oriundos ou não da transferência para o patrimônio público em processo de loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 30. Não será permitida a urbanização de assentamentos populares localizados em áreas:

- I – com risco à segurança de seus ocupantes;
- II – com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);
- III – de preservação ambiental e de proteção urbana;
- IV – com condições físicas e ambientais inadequadas à edificação;
- V – aterradas com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;
- VI – sob viadutos ou pontes;
- VII – causadoras de transtornos à rede de infra-estrutura implantada e projetada;
- VIII – destinadas à realização de obras ou implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo, incluídas as áreas institucionais, as áreas de uso livre e as vias públicas.

Art. 31. As áreas de assentamento e reassentamento populares deverão ser delimitadas pelo Poder Público municipal, estadual e federal com o objetivo de urbanizá-las com infra-estrutura e equipamentos urbanos e, quando for o caso, regularizá-las juridicamente quanto à propriedade da terra.

Parágrafo Único. A localização para a implantação de Áreas de Interesse Social será definida por ato do Poder Executivo, quando não estiver explícito no Zoneamento, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 32. Nos projetos urbanísticos de áreas de reassentamento popular, será observado que:

- I – a promoção destes projetos é exclusiva do Poder Público;
- II – da área total do terreno objeto do projeto será destinado 10% (dez por cento) para área livre;
- III – acima de 100 (cem) unidades deverá ser elaborado um estudo que considerará o porte do projeto e sua localização, visando estabelecer a necessidade de reserva de área para implantação de equipamentos comunitários;
- IV – lote mínimo com largura de 5,0m (cinco metros) e área de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados)
- V – taxa de ocupação do lote de 70% (setenta por cento);
- VI – índice de aproveitamento igual a 1,5 (um vírgula cinco);
- VII – recuo de fundo mínimo de 2,0m (dois metros);
- VIII – gabarito de até dois pavimentos;
- IX – as vias de circulação de uso local, internas ao conjunto, poderão ter dimensões mínimas de 8,0m (oito metros) sendo 1,0m (um metro) de passeio e 6,0m (seis metros) de rolamento, desde que sua extensão não ultrapasse a 150,0m (cento e cinquenta metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 33. Conjuntos habitacionais de interesse social são os projetos urbanísticos enquadrados em programas governamentais de cunho federal, estadual e municipal para atendimento da população de baixa renda, incluindo a infra-estrutura básica e os equipamentos urbanos.

§ 1º. Os empreendimentos enquadrados no caput do artigo deverão obedecer os seguintes critérios:

I – da área total do terreno objeto do projeto será destinado 10% (dez por cento) para área livre;

II – as vias de circulação deverão observar as diretrizes para o sistema viário básico da cidade, sendo facultativo o uso de vias locais com caixas reduzidas de 11,0m (onze metros);

III – acima de 100 (cem) unidades deverá ser elaborado um estudo que considerará o porte do projeto e sua localização, visando estabelecer a necessidade de reserva de área para implantação de equipamentos comunitários;

IV – taxa de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento);

V – índice de aproveitamento igual a 1,5 (um vírgula cinco);

VI – recuos de frente e fundo de 3,0m (três metros) cada;

VII – gabarito permitido de três pavimentos;

VIII – testada mínima do lote com 6,0m (seis metros) e com área mínima de 135,0 m² (cento e trinta e cinco metros quadrados).

§ 2º. Os casos de empreendimentos da iniciativa privada ou de entidades representativas de comunidades, com características enquadradas como Conjunto Habitacional de Interesse Social serão analisados como projeto especial.

Art. 34. São exigências para aprovação de construção de Conjunto Habitacional de Interesse Social:

I – solicitação de Plano de Diretrizes Urbanísticas e Densidade Demográfica ao órgão municipal competente;

II – aprovação do projeto compreendendo parcelamento do solo, se a área já não for loteada, edificações e infra-estrutura;

III – obras de infra-estrutura dimensionadas de forma compatível com a densidade projetada para o conjunto, nos termos do Plano referido no item I;

IV – construção de equipamentos comunitários, simultaneamente, aos conjuntos habitacionais com mais de 100 (cem) unidades;

V – análise prévia da definição de equipamentos comunitários que considerará o porte do conjunto, a localização e os equipamentos existentes na área de implantação do conjunto habitacional.

Parágrafo Único. Para efeitos dessa Lei, são obras de infra-estrutura a execução:

I - das vias de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- II - dos sistemas rede de esgotamento sanitário e abastecimento d'água;
- III - da drenagem urbana;
- IV - da rede de energia elétrica;
- V - da arborização.

SEÇÃO VII

DA ÁREA ESTRATÉGICA PARA GRANDES EQUIPAMENTOS

Art. 35. A Área Estratégica para Grandes Equipamentos - AEGE corresponde a área destinada a implantação de grandes equipamentos de natureza diversa, industriais ou de atividades classificadas como inadequadas ao meio urbano, constantes do Anexo 3 - Compatibilização de Usos.

Art. 36. Na AEGE para a implantação de atividade industrial composta de uma única planta industrial, será permitido o parcelamento do solo em quadras com dimensões máximas de 400 (quatrocentos) metros, desde que na outra dimensão não ultrapasse a medida de 250 (duzentos e cinquenta) metros.

§ 1º. As vias de circulação lindeiras as quadras com uma das dimensões superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros deverão ter seção mínima de 18 (dezoito) metros.

§ 2º. Nos processos de parcelamento do solo deverá ser atendido a Lei de parcelamento do solo e do Sistema Viário, no que couber.

SEÇÃO VIII

DA ÁREA ESTRATÉGICA DE EXPLORAÇÃO MINERAL

Art. 37. A Área Estratégica para Exploração Mineral - AEM compreendem as áreas de reconhecido potencial para exploração mineral de granito, areia, argila etc, certificado pelo órgão competente de acordo com a legislação federal.

Art. 38. No município de Eusébio a atividade de exploração mineral poderá ser licenciada nas áreas identificadas como Zona de Expansão Urbana - ZEU, no mapa 2 - Zoneamento de Uso.

Art. 39. No licenciamento pelo Município para a atividade de exploração mineral será exigido a comprovação pelo requerente do licenciamento pelos órgãos competentes estadual e federal.

Art. 40. Para o licenciamento referido no artigo anterior é obrigatório a aprovação do Plano de Manejo e Recuperação da área a ser minerada e do Plano de Segurança para a população envolvida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO IX

DAS ÁREAS ESTRATÉGICAS DE APOIO URBANO

Art. 41. As Áreas Estratégicas de Apoio Urbano - AEAU correspondem as áreas onde estão implantadas os atuais núcleos urbanos a seguir identificados:

- I - Mangabeira,
- II - Pedra,
- III - Jaboti.

Parágrafo Único. As AEAU terão prioridade na implantação de equipamentos urbanos necessários as demandas da população residente, como forma de consolidação urbana destes núcleos.

Art. 42. Os limites das respectivas AEAU serão demarcados por:

- a) Mangabeira - um círculo de raio igual a 500 (quinhentos) metros com centro na Igreja;
- b) Pedra – um círculo de raio igual a 500 (quinhentos) metros com centro na Escola de Ensino Fundamental Deputado Evandro Ayres de Moura;
- c) Jaboti - um círculo de raio igual a 500 (quinhentos) metros com centro na Escola de Ensino Fundamental Mário Sales.

Art. 43. Os indicadores urbanísticos para a AEAU são os indicados para as respectivas zonas onde estão inseridos, conforme mapa 2 - Zoneamento de Uso.

Parágrafo Único. Para estimular a consolidação deste núcleos, quando do licenciamento de obras ou atividades de qualquer natureza, permitido pela presente Lei, poderá ser feita a opção pelos indicadores urbanísticos definidos para a Zona de Consolidação Urbana - ZCON - 2 .

SEÇÃO X

DA ÁREA DE INTERESSE PAISAGÍSTICO

Art. 44. As Áreas de Interesse Paisagístico – AIP são as que, por seu relevante interesse ecológico, ambiental e turístico, deverão receber tratamento específico.

§ 1º. Nas AEIPs, não serão permitidas edificações nem atividades que alterem o ecossistema.

§ 2º. Fica definida como AIP a área delimitada no Anexo 4 e no Mapa 2.

CAPÍTULO II

DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL

Art. 45. O Poder Público, no sentido de valorizar seu Patrimônio Ambiental, deverá promover



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ações a fim de ressaltar as potencialidades do território municipal, além de garantir sua perpetuação e superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente natural e construído.

Parágrafo Único. Para efeito desta lei, o Patrimônio Ambiental abrange os Patrimônios Cultural e Natural.

Art. 46. São estratégias para a qualificação ambiental do Município de Eusébio:

I – conceituação, identificação e classificação dos espaços representativos do Patrimônio Ambiental que deverão ter sua ocupação e utilização disciplinadas;

II – valorização do Patrimônio Ambiental como espaços diversificados na ocupação do território, constituindo elementos de fortalecimento das identidades cultural e natural;

III – caracterização do Patrimônio Ambiental como elemento significativo da valorização da paisagem e da estruturação dos espaços públicos;

IV – promoção de ações de saneamento, de monitoramento da poluição e de otimização de consumo energético;

V – aplicação de instrumentos urbanísticos e tributários com vistas ao estímulo à proteção do Patrimônio Ambiental.

SEÇÃO I

DO PATRIMÔNIO NATURAL

Art. 47. Integram o Patrimônio Natural os elementos naturais ar, água, solo, subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais do sítio de Eusébio, indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisionômicas que representam marcos referenciais da paisagem, dunas e mangues, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar a fim de assegurar condições de equilíbrio urbano, essenciais à sadia qualidade de vida.

Art. 48. Com vistas a proteger e valorizar seu Patrimônio Natural, o Município poderá propor áreas que deverão servir de implantação de Unidades de Conservação da Natureza, conforme inciso VI do art. 9º da Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981.

§ 1º. Unidade de Conservação é o espaço físico-territorial, definido por ato do Poder Público, que reúne características ambientais peculiares.

§ 2º. São Unidades de Conservação as Reservas Biológicas, Estações Ecológicas, Áreas de Proteção Ambiental, Áreas de Relevante Interesse Ecológico, Parques Nacionais, Estaduais e Municipais, Zoológicos, Jardins Botânicos, Reservas de Caça, bem como quaisquer outras declaradas pelo Poder Público na forma da Lei.

Art. 49. Além da implantação de Unidades de Conservação, o Poder Executivo poderá implementar programas como:



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

I – Programa de Proteção às Áreas Naturais propondo desenvolver estudos para a identificação de espaços representativos de valor natural, com vistas a estabelecer usos sustentáveis, resguardando as características que lhe conferem peculiaridade e envolvendo a recuperação de áreas degradadas e a prevenção de riscos ambientais;

II – Programa de Implantação e Manutenção de Áreas Verdes Urbanas envolvendo ações permanentes de implantação e manutenção de parques e praças, de disciplinamento da arborização nos passeios públicos e de criação de incentivos à arborização e ao ajardinamento em áreas privadas;

III – Programa de Gestão Ambiental propondo a elaboração de um Plano de Gestão Ambiental contendo diretrizes gerais de atuação consolidadas a partir dos planos setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, gerenciamento de resíduos sólidos e de energia e de proteção ambiental;

IV – Programa de Prevenção e Combate à Poluição propondo ações permanentes de monitoramento da qualidade da água, do solo e do espaço urbano visando à prevenção, ao controle e à fiscalização das atividades potencialmente poluidoras, considerando as condições atmosférica, hídrica, do solo e visual e a degradação do meio ambiente.

Art. 50 As atividades consideradas potencialmente causadoras de alterações ambientais deverão ser submetidas a análise e exigências pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único. São consideradas atividades potencialmente poluidoras, entre outras, as seguintes:

- a) aterros;
- b) desmatamentos;
- c) obras de terraplanagem;
- d) retificação de canais;
- e) construção de barragens;
- f) construção de moles e diques;
- g) marinas;
- h) instalações industriais;
- i) dragagens;
- j) atividades nucleares.

Art. 51. A implantação de projetos urbanísticos em área de interesse ambiental, a critério do órgão municipal competente do meio ambiente, dependerá da elaboração de EIA (Estudos de Impacto Ambiental) e RIMA (Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente) de acordo com o item XV, do Art. 2º da Resolução CONAMA nº 001 de 23 de janeiro de 1986.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 52. Aplicam-se, como instrumentos desta seção, no que couber, as Legislação Federal e Estadual referente ao patrimônio natural e as garantias de sua preservação.

SEÇÃO II

DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 53. Integra o Patrimônio Cultural, para efeitos desta Lei, o conjunto de bens imóveis de valor significativo – edificações isoladas ou não – ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e paisagens, assim como manifestações culturais – tradições, práticas e referências, denominados de bens intangíveis-, que conferem identidade a estes espaços.

Art. 54. O Município poderá declarar o tombamento ou a preservação dos bens ou conjunto de bens representativos culturais, naturais ou produzidos pelo homem, garantindo a permanência das expressões do processo histórico e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e para valorização da memória social.

Parágrafo Único. Incluem-se entre os bens tombados no Município aqueles já tombados por órgãos federais ou estaduais competentes, devendo ser desenvolvidas ações conjuntas visando a adequada preservação da memória e do patrimônio cultural de Eusébio.

Art. 55. O tombamento e preservação de qualquer bem ou conjunto de bens representativos culturais poderá ser solicitado, mediante requerimento ao Município, Estado ou União por qualquer cidadão ou entidades representativas da sociedade.

Art. 56. O tombamento ou a preservação de bens ou conjunto de bens poderá ser provisório ou definitivo, de acordo com o processo ou com o respectivo decreto.

Parágrafo Único. O tombamento ou preservação provisórios ocorrerão quando o decreto correspondente se destinar a ações preventivas, e/ou emergenciais, até que estudos específicos concluam pelo seu caráter definitivo.

Art. 57. O Município poderá implementar programas de valorização do Patrimônio Cultural envolvendo ações e políticas que permitem identificar e classificar elementos de valor cultural, estabelecer diretrizes e desenvolver projetos com vistas ao resgate da memória cultural, tais como restauração, revitalização e potencialização de áreas significativas e criar ou aperfeiçoar instrumentos normativos para incentivar a preservação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 58. Aplicam-se, como instrumentos desta seção, no que couber, as Legislação Federal e Estadual referente ao patrimônio cultural e as garantias de sua preservação.

CAPITULO III

DAS CATEGORIAS DE ATIVIDADES E GRUPOS DE USO

Art. 59. No perímetro urbano do Município, as atividades serão classificadas conforme os seguintes usos urbanos e seus respectivos grupos, assim relacionados:

I - RESIDENCIAL - Grupo de atividades relacionadas às formas de habitar, em caráter permanente. Permite-se o uso misto que corresponde ao uso habitacional com atividade comercial ou de serviços, ou, ainda, de indústria do tipo artesanal de pequeno porte.

II - COMERCIAL - Grupo de atividades econômicas voltadas especificamente para troca ou comercialização de bens;

III - DE SERVIÇOS - Grupo de atividades econômicas voltadas para a prestação de serviços de qualquer natureza adequado ao meio urbano;

IV - INDUSTRIAL - Grupo de atividades, adequadas ou inadequadas ao meio urbano, voltadas para extração ou transformação de substâncias ou produtos em novos bens ou produtos;

V - INSTITUCIONAL - Grupo de atividades de caráter cultural, artístico, social, recreacional, governamental instituídas pelo Poder Público ou pelo Setor Privado;

VI – EXTRATIVISTA/AGROPECUÁRIO – Grupo de atividades voltadas para a exploração do solo com finalidade de atender as necessidades, quer seja de matéria-prima ou para subsistência.

Art. 60. A adequação de todas as atividades ocorrerá, prioritariamente, em função das restrições, constantes no Anexo 3, da zona onde a atividade está inserida, além da classificação da via, conforme Anexo 2.

Art. 61. Para os equipamentos e/ou atividades referentes a diversos tipos de usos enquadrados no Anexo 3 como Projetos Especiais – PE, é obrigatória a Análise de Orientação Prévia – AOP por parte dos órgãos municipais competentes.

Parágrafo Único. São considerados Projetos Especiais os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no território do Município. Podem ser:

- a) Pólos Geradores de Tráfego – PGT, que são as edificações onde se desenvolvem atividades de grande número de viagens, e cuja implantação provoque impacto no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, na circulação circunvizinha, na acessibilidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

à área, na qualidade ambiental, na segurança de veículos e na capacidade da infra-estrutura existente;

- b) Equipamentos de Impacto que são empreendimentos públicos ou privados que possam vir a representar uma sobrecarga na capacidade da infra-estrutura urbana ou ainda que possam vir a provocar danos ao meio ambiente natural ou construído;
- c) Torres de telefonia e redes de transmissão de energia elétrica.

Art. 62. As atividades industriais que, por sua natureza poluidora, são classificadas como Inadequadas ao Meio Urbano, podem ser implantadas somente em determinadas zonas, conforme Anexo 03, desde que sejam realizados controles de emissão de ruídos, vibrações, resíduos e radiações, além do tratamento de efluentes, sendo obrigatório o Estudo de Impacto Ambiental – EIA.

Art. 63. As atividades industriais classificadas como Nocivas ao Meio Urbano, conforme Anexo 3, serão consideradas Projetos Especiais e só poderão ser implantadas na Área Industrial ou em outras áreas de urbanização específica a serem definidas conforme Lei Federal n° 6766/79, dentro ou fora do perímetro urbano, com requisitos urbanísticos específicos com vistas à preservação ambiental, a serem definidas pelo Poder Municipal e avaliadas pelo COMUM.

§ 1º. São consideradas Atividades Industriais Nocivas ao Meio Urbano aquelas que produzam ou armazenem material explosivo ou inflamável, ou causem perigosas radiações ou emanções, a exemplo de usinas siderúrgicas e similares, refinarias de combustíveis, indústrias químicas, depósitos ou fábricas de gases, combustíveis ou explosivos.

§ 2º. Os indicadores urbanísticos a serem específicos para essas áreas serão: Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, Recuos e Taxa de Permeabilidade.

§ 3º. As áreas de urbanização específica para implantação das atividades referidas deverão:

- a) situar-se em áreas que apresentem elevada capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental;
- b) localizar-se em áreas que favoreçam a instalação de infra-estrutura e serviços básicos necessários ao seu funcionamento e segurança;
- c) manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as zonas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes.

§ 4º. Serão exigidos Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA para todas as indústrias classificadas como Nocivas ao Meio Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DOS INDICADORES URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO

Art. 64. Os indicadores urbanísticos do tipo Dimensões Mínimas do Lote, Taxa de Permeabilidade, Taxa de Ocupação, Fração do Lote, Índice de Aproveitamento e Recuos constituem instrumentos de controle da ocupação do solo, estabelecendo as densidades de construção ou de população numa determinada área, e incidirão nas zonas em forma de medidas, índices ou percentuais conforme a especificidade de cada zona ou via.

Art. 65. Os valores dos indicadores urbanísticos citados no artigo anterior, deverão estimular ou inibir a ocupação urbana da seguinte forma:

I - Na Zona de Consolidação Urbana - ZCON, os valores destes indicadores deverão estimular a ocupação urbana de forma mais intensa observada a capacidade do solo e da infra-estrutura básica, existente e/ou projetada, garantindo o bem-estar da população e a preservação dos recursos naturais;

II – Na Zona de Expansão Urbana – ZEU, zona considerada como reserva para o crescimento urbano, os indicadores deverão ser mais restritivos em função da inexistência de infra-estrutura básica, dos serviços de transportes públicos, e das condições ambientais.

§ 1º. O adensamento da Zona de Consolidação Urbana visa otimizar a infra-estrutura e diminuir os custos da urbanização, permitindo o adensamento e assegurando a qualidade de vida da população e do meio ambiente.

§ 2º. Nas Zonas Especiais, estes indicadores são definidos conforme as peculiaridades ambiental e urbanística de cada área que a compõe.

§ 3º. Os índices e percentuais a serem adotados em cada zona ou área são os constantes nos Anexos 01 e 02.

§ 4º. Nas vias paisagísticas, os indicadores urbanísticos obedecerão os estabelecidos para a zona e quanto aos recuos obedecerão aos estabelecidos para atividades de lazer e turismo.

SEÇÃO II

DO ESTACIONAMENTO POR CATEGORIA DE USO

Art. 66. Os espaços destinados a estacionamento ou garagens de veículos podem ser:

I - Privativos, quando se destinarem para o uso exclusivo dos usuários da edificação;

II - Coletivos, quando se destinarem à exploração comercial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edmilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 67. É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamentos ou garagens de veículos vinculados às atividades da edificação:

§ 1º. O número de vagas para um estacionamento é estabelecido em função do porte do equipamento ou edificação e de acordo com o tipo de ocupação do imóvel;

§ 2º. O número mínimo de vagas para o estacionamento é calculado conforme o disposto no Anexo 05, parte integrante desta Lei.

Art. 68. As vagas para estacionamento serão fixadas de acordo com as seguintes condições:

I - Largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

II - Comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinqüenta centímetros);

III - Quando existir circulação interna, as vias deverão ter as seguintes larguras mínimas:

- a) 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados da via;
- b) 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) quando houver estacionamento em apenas um dos lados da via interna de circulação, com os veículos estacionados de modo a ocorrer um ângulo de 45º (quarenta e cinco graus) com a via;
- c) 5,50 (cinco vírgula cinco metros) quando o estacionamento ocorrer em apenas um lado da via e os veículos estejam estacionados de modo a ocorrer um ângulo de 90 (noventa graus) com a via.

Art. 69. É obrigatória a reserva de vaga de estacionamento para portadores de deficiência física, de acordo com norma da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 70. Os acessos ao estacionamento deverão distar, no mínimo 8,00m (oito metros), de qualquer esquina, medidos a partir do alinhamento do terreno.

Art. 71. A utilização do recuo de frente como estacionamento deve ser de acordo com as figuras 3 e 4 do Anexo 05, parte integrante desta Lei.

TÍTULO III

DO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA

Art. 72. A Administração Municipal, através de seus órgãos competentes, promoverá sempre e constantemente, a articulação do exercício do seu poder de polícia administrativa para o ordenamento do uso e da ocupação do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Parágrafo Único. Para cumprimento do disposto neste artigo é facultado ao Executivo Municipal:

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

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

Art. 73. Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne a obras e projetos, estão sujeitos às seguintes sanções:

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

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e área construída do empreendimento, em valor não inferior a 150 (cento e cinquenta) Unidades Fiscais de Referência - UFIR e não superior a 1500 (um mil e quinhentos) Unidades Fiscais de Referência - UFIR;

III - embargo das obras ou das demolições, nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente da Administração Municipal, e sem o necessário licenciamento para edificar ou ainda, em desacordo com o projeto aprovado, ou com inobservância das restrições existentes.

IV - demolição em não sendo possível a regularização da obra;

V - proibição de contratarem com o Município enquanto perdurar a infração.

Art. 74. Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne ao exercício das atividades, ficam sujeitos às seguintes sanções:

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

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e área do empreendimento, em valor não inferior a 150 (cento e cinquenta) Unidades Fiscais de Referência - UFIR e não superior a 1500 (um mil e quinhentos) Unidades Fiscais de Referência - UFIR;

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

"PREFEITO E POVO JUNTOS"

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

Art. 75. A aplicação das penas, contidas na presente Lei, não exclui a responsabilidade civil ou criminal a quem possa estar sujeito, devendo as autoridades encaminhar à competente ação civil ou penal, depois de imposição definitiva das penas administrativas, contidas nesta lei.

Art. 76. Ato executivo municipal regulamentará a aplicação das penalidades previstas neste capítulo.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 77. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo 1 - Tabela com Índices Urbanísticos;
- II - Anexo 2 - Tabela com Recuos Segundo as Vias;
- III - Anexo 3 - Tabela de Compatibilização de Usos;
- IV - Anexo 4 - Descrições dos Perímetros das Zonas;
- V - Anexo 5 - Tabela com Número de Vagas de Estacionamento para Veículos;
- VI - Lay-out de Estacionamento Externo ao Lote;
- VII - Mapa 1 - Sistema Viário Básico;
- VIII - Mapa 2 - Zoneamento.

Art. 78. O processo administrativo referente a obras em geral, principalmente quanto a aprovação de projetos e licenciamento de construções ou atividades de qualquer natureza, será regulamentado pelo Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente e observadas as seguintes normas gerais:

- I - publicação e divulgação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e do sistema viário vigorantes na data de sua expedição;
- II - instituição de expediente administrativo para o procedimento, expedição e registro dos seguintes atos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- a) análise de viabilidade da implantação do empreendimento ou atividade em consonância com o estabelecido nesta Lei, vigente em cada zona ou área, em especial quanto a situação da gleba ou lote e do sistema viário lindeiro ao terreno onde se pretenda construir;
- b) aprovação do projeto e licenciamento da construção ou empreendimento;
- c) vistoria da construção ou empreendimento e concessão do "habite-se".
- d) vistoria da edificação ou equipamento quando se tratar de pedido de licença para implantação de atividades de qualquer natureza urbana,
- e) expedição do alvará de funcionamento para as atividades comerciais, industriais, serviços ou institucionais.

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

§ 1º. Os prazos para as licenças de construção de obras ou serviços equivalentes serão de no máximo 24 (vinte e quatro) meses, podendo a mesma ser prorrogada, uma única vez, por igual período.

§ 2º. Os alvarás para o funcionamento de atividades ou empreendimentos de qualquer natureza serão expedidos anualmente, com validade no exercício.

Art. 79. As obras, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto neste artigo às obras cujo início ficar, comprovadamente, na dependência de ação judicial para retomada do imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que proposta no prazo, dentro do qual deveriam ser iniciadas, podendo ser revalidado o licenciamento de construção tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 80. Os empreendimentos regularmente instalados, que não se enquadrarem nas classes adequadas nesta Lei, terão funcionamento considerado precário.

Parágrafo único. Os empreendimentos e atividades com uso inadequado terão novos alvarás expedidos a título precário, não sendo permitidas ampliações, reparos gerais e modificações das edificações, ressalvadas as reformas consideradas essenciais à segurança e à higiene dos prédios, instalações e equipamentos, de acordo com projeto previamente aprovado pelo órgão competente do Município.

Art. 81. Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Av. Edimilson Pinheiro n.º 150- Autódromo-CE-CEP61.760-000

“PREFEITO E POVO JUNTOS”

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EUSÉBIO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 82. Caberá ao Executivo Municipal normatizar o procedimento administrativo da Análise de Orientação Prévia – AOP, análise de projeto e licenciamento ambiental, no que couber, previsto na presente lei, fixando, prazos de tramitação de processo e de validade das licenças.

§ 1º - O licenciamento ambiental se dará fundamentado na Resolução 237/97– Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA- e convênio a ser firmado com órgão estadual de meio ambiente.

§ 2º - Lei municipal fixará as taxas de expediente relativas a questões urbanísticas e ambientais.

Art. 83. O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática o conteúdo desta Lei visando o acesso da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização do espaço habitado.

Art. 84. Esta Lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data da publicação, revogadas as disposições em contrário.

EDSON SÁ
Prefeito Municipal de Eusébio