LEI COMPLEMENTAR Nº 20, DE 13 DE JANEIRO DE 2025.

DISPÕE SOBRE A **ADEQUAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES** DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE, ESTADO DO CEARÁ, faz saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art.1º. A presente Lei institui o Plano Diretor Participativo do município de São Gonçalo do Amarante, instrumento básico da sua política de desenvolvimento e expansão urbana, objetivando, orientar o processo de transformação do município, assegurando a qualidade de vida de seus habitantes.

Art.2º. Esta Lei tem por finalidade instituir as normas para elaboração de projetos e construção de edificações residenciais, não residenciais e mistas.

§1º. As normas presentes nesta Lei buscam garantir a qualidade da paisagem da cidade, o mais valioso bem da Cidade, conforme dispõe o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante, a qualidade arquitetônica das edificações e sua função.

§2º. Para os projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social vinculados à política habitacional Municipal, Estadual ou Federal prevalecerão os parâmetros definidos pela legislação específica.

Art.3º. Esta Lei contém dispositivos sobre as seguintes matérias:

I- Dispositivos gerais das edificações;
II- Elementos externos e complementares;
III- Elementos internos das edificações;
IV- Partes comuns;
V- Instalações e equipamentos;
VI- Reforma, modificação, transformação de uso e legalização;
VII- Sustentabilidade, paisagem e meio ambiente;

VIII- Acessibilidade;
IX- Preparação e proteção para execução de obras;
X- Passeios e logradouros públicos.

Art.4º. Os índices e parâmetros urbanísticos relacionados às condições das edificações e aos grupamentos de edificações devem observar, além do estabelecido nesta Lei, as definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo, da Lei de Parcelamento do Solo, das legislações de uso e ocupação dos solos locais e demais normas específicas.

Art.5º. Complementarmente às disposições desta Lei, devem ser observadas as normas técnicas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho, do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará e do órgão municipal responsável pela fiscalização de instalações e equipamentos mecânicos.

SEÇÃO II

CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art.6º. Para aplicação desta Lei, as edificações e suas partes serão classificadas considerando-se as funções e disposições características dos seguintes usos:

I- Edificação residencial - destinada a abrigar o uso residencial permanente que pode se subdividir em:

a) Unifamiliar – destinada a abrigar uma unidade residencial;
b) Bifamiliar – destinada a abrigar duas unidades residenciais, superpostas ou justapostas;
c) Multifamiliar – destinada a abrigar mais de duas unidades residenciais.

II- Edificação mista: destinada a abrigar o uso residencial juntamente com usos não residenciais em unidades autônomas, com acessos independentes, desde que permitida a convivência dos usos;

III- Edificação não residencial: destinada a abrigar os usos industrial, comercial e de serviços.

Art.7º. As edificações não residenciais podem se subdividir em:

a) Edificação de uso exclusivo – destinada a abrigar um único uso ou atividade não residencial no lote, apresentando uma única numeração;

b) Edificação constituída por unidades autônomas – edificação destinada a abrigar usos e atividades não residenciais, apresentando mais de uma unidade autônoma.

SUBSEÇÃO I

CONDIÇÕES DAS EDIFICAÇÕES UNI E BIFAMILIAR

Art.8º. As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares, desde que mantidas as condições de salubridade e higiene da habitação, ficam dispensadas das seguintes exigências:

a) Área mínima das unidades;
b) Dimensões mínimas das circulações;
c) Dimensões mínimas dos vãos de acesso;
d) Dimensões mínimas dos compartimentos;
e) Dimensões mínimas dos vãos de iluminação e ventilação;
f) Dimensões mínimas dos reservatórios de água;
g) Atendimento às normas técnicas de acessibilidade;
h) Soma da área de projeção máxima de edículas.

Art.9º. Os prismas e afastamentos laterais, de fundos e entre edificações unifamiliares e bifamiliares com altura não superior a 15,00 m (quinze metros) serão de:

I- 1,0 m para edificações de até 7,50 m,
II- 1,50 m para edificações com altura superior a 7,50 m.

§1º. Os prismas e afastamentos exclusivos para ventilação de cozinhas e banheiros das edificações com altura superior a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) poderão ter dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§2º. Os prismas exclusivos para ventilação de banheiros, poderão ter a dimensão mínima de 1,00 m (um metro), independente da altura da edificação.

TÍTULO II

DAS CONDIÇÕES DE CONSTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.10. Para os fins desta Lei consideram-se:

I- Edificação afastada das divisas, aquela que apresenta afastamentos mínimos das divisas laterais e de fundos dimensionados na forma estabelecida nesta Lei, haja ou não abertura de vãos de iluminação e ventilação.

II- Edificação não afastada das divisas, aquela que não apresente afastamento em relação a pelo menos uma das divisas do lote.

Parágrafo Único. Prevalecem sobre o disposto neste capítulo, as disposições específicas da legislação de uso e ocupação do solo local.

Art.11. As edificações afastadas e não afastadas das divisas poderão apresentar embasamento, não afastado das divisas, que exceda a projeção dos pavimentos superiores, quando permitido pela da legislação de uso do solo local, obedecidas as disposições desta Lei e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO I

DIMENSÕES DAS EDIFICAÇÕES

Art.12. A altura, o comprimento, a largura, os afastamentos e o número de pavimentos das edificações são determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo local ou legislação específica em vigor.

I- O gabarito máximo das edificações no município será estabelecido de acordo com as características do seu zoneamento (ANEXO II).
II- As dimensões das edificações serão sempre expressas em projetos por valores em metros, correspondentes a medidas acabadas, não sendo admitidas outras medidas.
III- Casos omissos nesta lei deverão ser avaliados pela Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo e órgão intervenientes.

Art.13. Serão admitidas as justaposições horizontais de unidades residenciais inclusive com entradas independentes, sendo o conjunto destas unidades considerado como uma única edificação, que obedecerá à altura, comprimento e largura das edificações determinados pela legislação em vigor.

SEÇÃO II

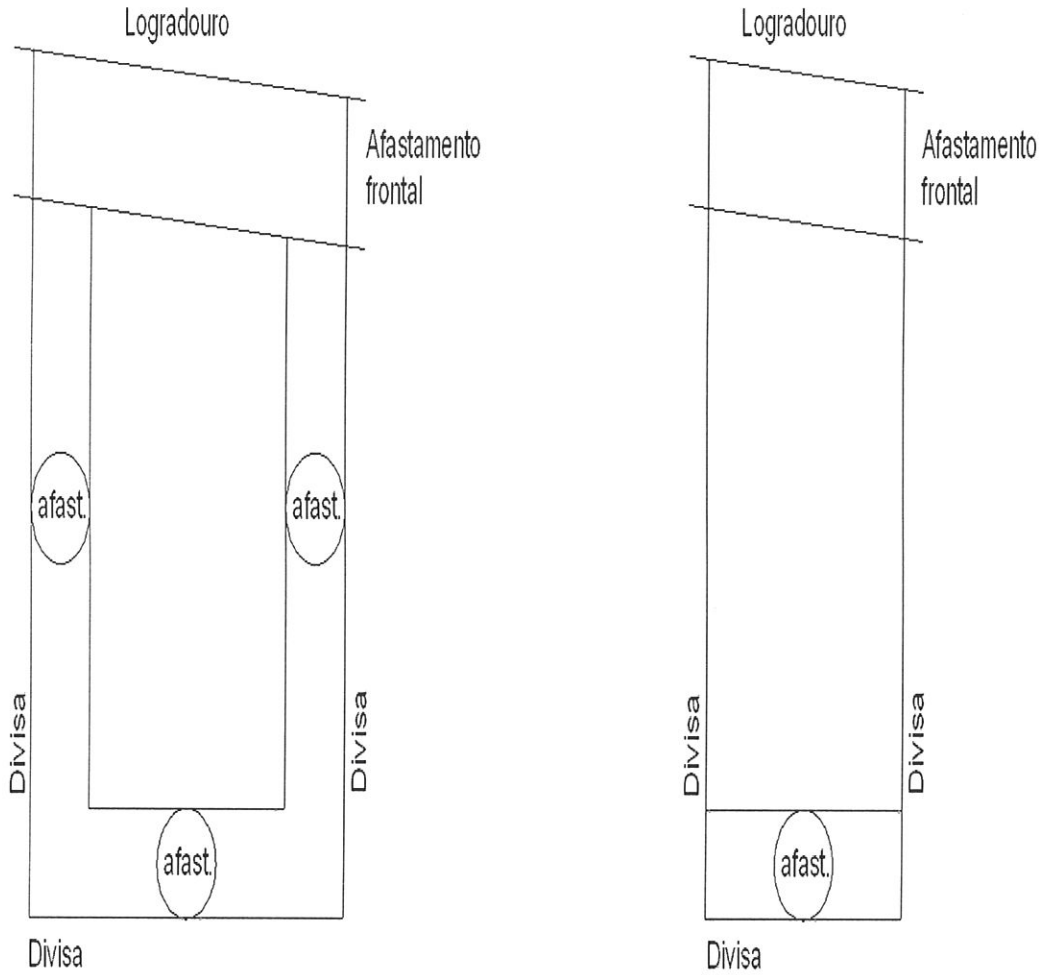
AFASTAMENTOS

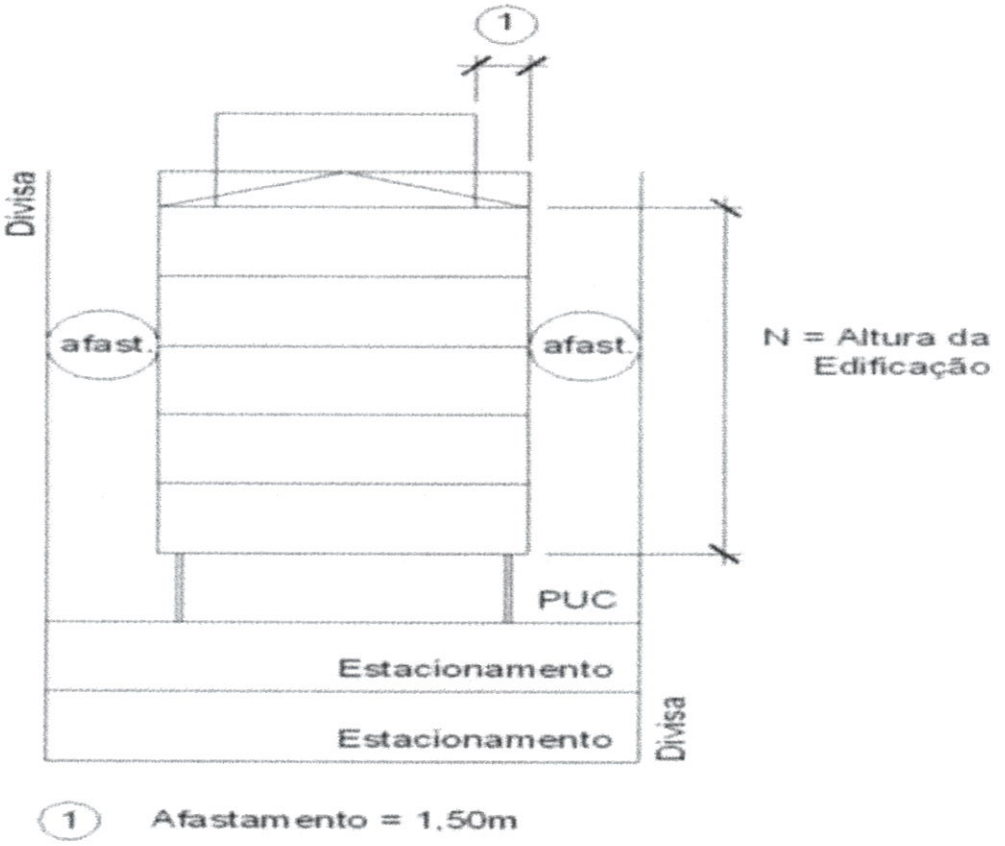
Art.14. As edificações atenderão às disposições estabelecidas nesta seção, visando assegurar condições mínimas de salubridade e higiene de seus compartimentos.

Art.15. Os afastamentos laterais e de fundos das edificações, quando utilizados para ventilar ou iluminar compartimentos serão equivalentes, no mínimo, a 1/10 da altura da edificação, não podendo ser inferiores a 1,00 m (um metro), e serão constantes em toda a altura e perímetro e contínuos ao longo de toda a divisa.

Parágrafo Único. A altura da edificação será considerada como a medida entre o nível do 1º compartimento iluminado ou ventilado e o nível superior do último pavimento, não sendo considerado o eventual pavimento de cobertura quando recuado no mínimo 1,50 m da linha da fachada e o Pavimento de Uso Comum, nas condições constantes na Representação Gráfica.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA





Art.16. Os afastamentos entre edificações afastadas das divisas no mesmo lote serão equivalentes, no mínimo, a 1/5 da média das alturas das edificações.

Parágrafo Único. Não serão computados na altura da edificação os elementos construtivos ou partes da edificação que não interfiram na ventilação e iluminação dos compartimentos, conforme condições estabelecidas nesta Lei.

Art.17. Os prismas classificam-se em:

I- Prisma de Ventilação e Iluminação (PVI) – o que proporciona condições de ventilação e iluminação a um compartimento de permanência prolongada;

II- Prisma de Ventilação (PV) – o que proporciona condições de ventilação a um compartimento de permanência transitória.

Art.18. A seção horizontal dos prismas observará os seguintes limites:

I- Prisma para Ventilação e Iluminação - PVI:

a) A seção horizontal mínima do prisma deverá ser constante ao longo de toda a sua altura.
b) Nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor do que ¼ (um quarto) da altura do prisma, não podendo sua medida ser menor que 3,00m, devendo os ângulos internos da figura formada pela seção estarem compreendidos entre 90 graus e 180 graus.
II- Prismas para Ventilação - PV:

a) A seção horizontal mínima do prisma deverá ser constante ao longo de toda a sua altura;

b) Nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor do que 1/20m (um vigésimo) da altura do prisma, não podendo sua medida ser menor que 1,00m, devendo os ângulos internos da figura formada pela seção estarem compreendidos entre 90 graus e 180 graus.

Art.19. Prismas para ventilação e iluminação e para ventilação de compartimentos situados nos embasamentos, subsolos e pavimentos destinados a estacionamento e partes comuns das edificações deverão observar as seguintes condições:

I- Nos prismas que se comunicam com o espaço aberto do embasamento (área de afastamento) a altura será considerada entre o nível do piso do 1º compartimento iluminado ou ventilado e o nível de abertura do prisma para o espaço de afastamento.

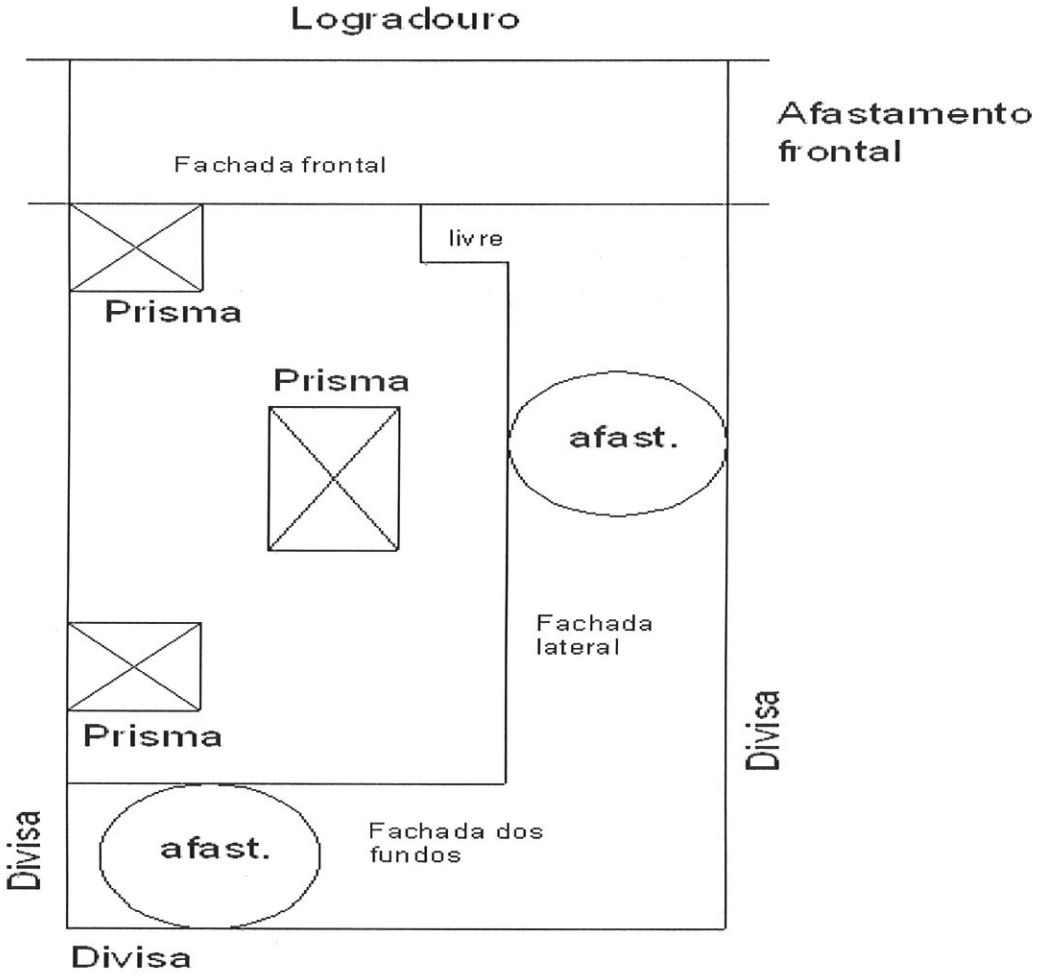
II- Será vedada a utilização de prismas que se comuniquem com o espaço coberto do embasamento (projeção da edificação), salvo se o prisma for prolongamento de um prisma existente na edificação, devendo, neste caso, as alturas dos prismas serem somadas para efeito do cálculo das dimensões de sua seção horizontal.

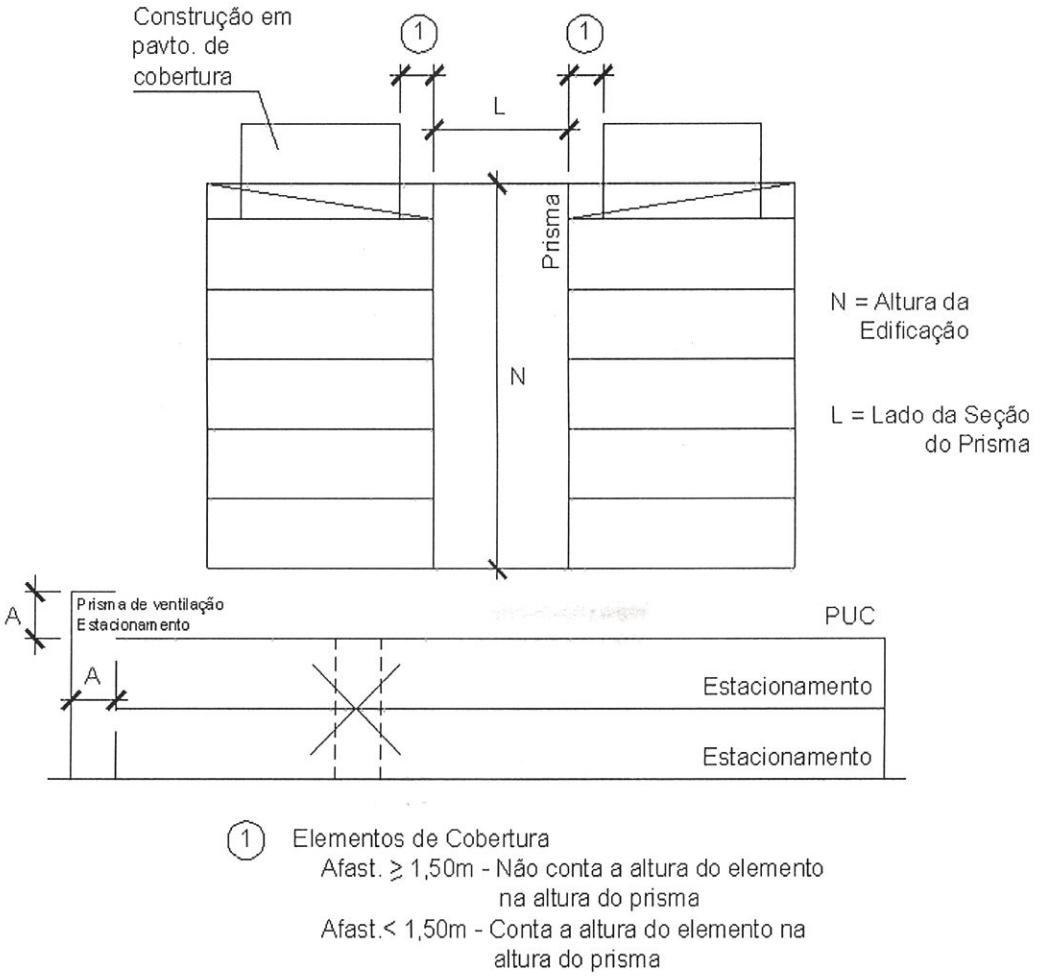
III- No caso da utilização de prismas para ventilação de estacionamentos:

a) Deverão ser exclusivos, não podendo servir para ventilar outro tipo de compartimento situado nos embasamentos, subsolos e pavimentos destinados a estacionamento e partes comuns, exceto os compartimentos destinados a lixo ou depósitos;
b) Não poderão ser prolongamentos de prismas de ventilação existentes na edificação;
c) Caso sejam prolongamento de prismas de ventilação e iluminação, a seção horizontal destes, na parte residencial, deverá corresponder, para este efeito, no mínimo a 1/25 da área de estacionamento por eles ventilada, sendo neste caso obrigatória a ventilação cruzada;
d) As saídas dos prismas poderão ser protegidas contra a chuva, mantidas na abertura as dimensões mínimas do prisma;

e) Poderá haver comunicação entre os prismas existentes na edificação e a área de estacionamento.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA





(1) Elementos de Cobertura
Afast. ≥ 1,50m - Não conta a altura do elemento na altura do prisma
Afast.< 1,50m - Conta a altura do elemento na altura do prisma

Art.20. Não serão computados na medida da altura do prisma os elementos construtivos ou partes da edificação que não interfiram na ventilação e iluminação dos compartimentos.

Art.21. Nenhum prisma poderá ter suas dimensões mínimas reduzidas ou ser ocupado, por qualquer elemento construtivo, inclusive em balanço.

Art.22. Para efeito da aplicação do que dispõe esta seção, é aceito o direito real de servidão de áreas contíguas às divisas para formação de prismas, respeitado o disposto no artigo anterior.

Parágrafo Único. A servidão de áreas contíguas às divisas para formação de prismas fica subordinada à concordância dos proprietários dos terrenos contíguos, estabelecida por escritura pública devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis.

Art.23. Quando houver área coletiva para iluminar e ventilar edificações de uma quadra, essa área será considerada para os efeitos do que dispõe este Capítulo desde que respeitado o artigo 1301 do Código Civil.

SUBSEÇÃO I

REENTRÂNCIAS

Art.24. As reentrâncias em fachadas (frontais, laterais ou de fundos) deverão obedecer às seguintes disposições:

I- Quando servirem a compartimentos cujas aberturas se situem perpendicularmente ao plano da fachada, serão calculadas como se fossem PVI ou PV, segundo seja a reentrância utilizada para ventilação e iluminação ou ventilação somente, devendo a seção horizontal ser mantida em toda altura da edificação.

II- Quando servirem a compartimentos cujas aberturas se situem paralelamente ao plano da fachada:

a) A largura mínima da reentrância será de 1,50 m;

b) A profundidade dos compartimentos será calculada a partir do plano da fachada para efeito de limite de iluminação;

c) As seções horizontais da reentrância, neste caso, não são obrigatoriamente constantes ao longo da altura;

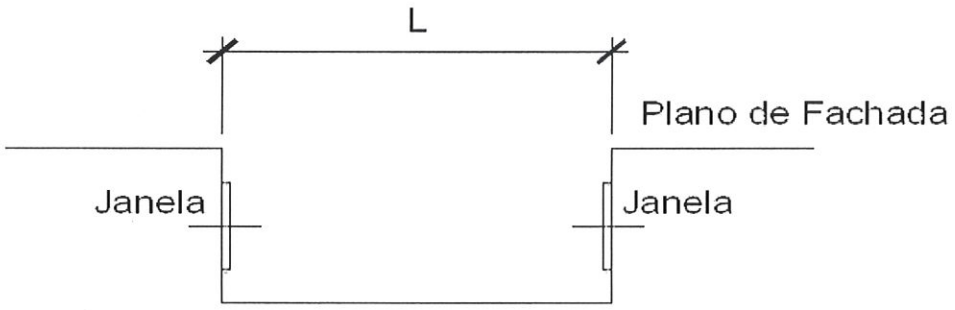
d) Se a abertura da reentrância for igual ou maior que a medida mínima do prisma necessário à sua altura, o limite de profundidade para os compartimentos será medido pela face interna da reentrância, devendo neste caso a seção ser constante em toda a altura.

I- As reentrâncias com profundidade de até 0,80 m são livres de qualquer exigência quanto à largura.

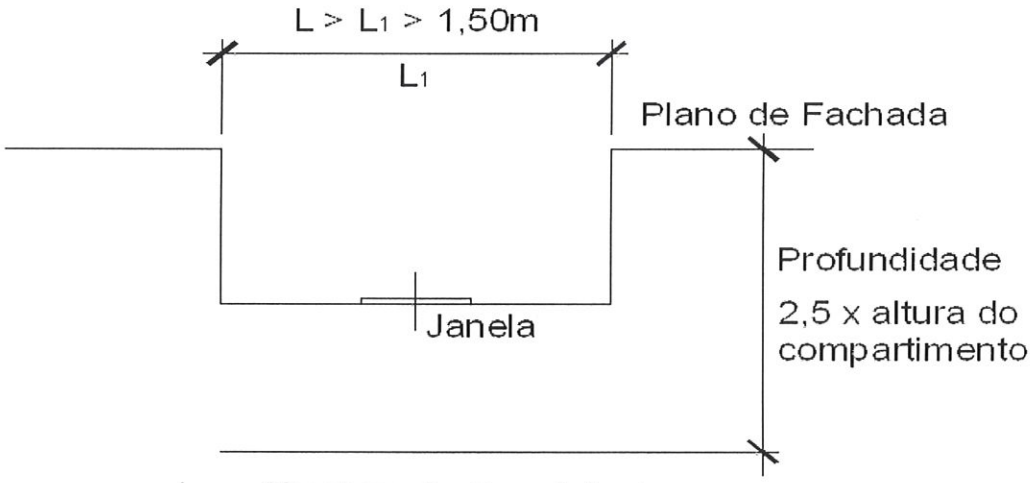
II- As reentrâncias com paramentos cegos (sem aberturas) são livres de qualquer exigência.

III- Não será considerado como reentrância o plano recuado de uma fachada, cuja extensão, além de ser igual ou superior ao lado do prisma mínimo calculado para a altura da edificação, seja igual ou maior que metade do comprimento total desta mesma fachada.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



L = Lado da seção do prisma



L1 = Abertura da Reentrância

CAPÍTULO II

DOS ELEMENTOS EXTERNOS E COMPLEMENTARES

SEÇÃO I

VARANDAS, SACADAS E SALIÊNCIAS

Art.25. As varandas, saliências, beirais, marquises, toldos, jiraus, vitrines, muros de sustentação, fechamentos de terrenos e outros elementos externos ou complementares da edificação atenderão às condições estabelecidas nesta Lei quanto a funcionalidade, dimensionamento e localização.

Art.26. As fachadas poderão apresentar, balanceadas sobre o afastamento frontal mínimo, varandas abertas com a profundidade máxima igual a 2,00 m, não sendo computadas na Área Total Edificável e na Taxa de Ocupação máxima, ressalvada disposição específica definida em legislação de uso e ocupação do solo local.

Parágrafo Único. As varandas poderão ocupar toda a extensão da fachada, devendo distar, no mínimo, 1,00 m (um metro) das divisas do terreno no caso de edificação não afastada das divisas.

Art.27. As fachadas poderão apresentar balanceadas sobre os afastamentos mínimos, lateral, de fundos e entre edificações, sacadas abertas, com profundidade máxima igual a 0,80 m (oitenta centímetros), não sendo computadas na Área Total Edificável e na Taxa de Ocupação máxima.

Parágrafo Único. As sacadas poderão ocupar toda a extensão da fachada, devendo distar, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos.

Art.28. As saliências estão limitadas, quando em balanço sobre as linhas limites de afastamento ou linha de fachada, a uma medida máxima de 0,60 m (sessenta centímetros).

Art.29. Não são permitidos elementos construtivos balanceados sobre as seções mínimas dos prismas e reentrâncias.

Art.30. As lajes do teto das varandas e sacadas do último pavimento das edificações e demais elementos construtivos exigidos pelo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico, poderão ser incorporadas ao piso do pavimento de cobertura como terraços descobertos, não podendo a área correspondente ser acrescida à área do último pavimento para efeito de cálculo da ocupação máxima e dos afastamentos estabelecidos na lei de uso e ocupação do solo local ou legislação específica.

SEÇÃO II

MARQUISES

Art.31. Serão permitidas marquises balanceadas sobre o logradouro público.

Art.32. Fica permitida a construção de marquises balanceadas sobre os afastamentos das edificações, dentro dos limites do lote, obedecidas as seguintes condições:

I- Terão profundidade máxima de 2,00m (dois metros)
II- Terão altura mínima de 2,50m (dois metros e meio) em relação à soleira da porta ou entrada à qual dá proteção.
III- Permitirão o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote.
IV- Não prejudicarão a arborização, iluminação pública e as placas de nomenclatura e numeração.
V- Deverão ser executadas em estrutura metálica ou similar, sendo permitida a sua execução em concreto armado.

Parágrafo único. Nos locais onde o afastamento mínimo frontal for igual ou superior a 10,00 m (dez metros) será admitido o balanço de até 5,00 m (cinco metros) sobre o afastamento.

SEÇÃO III
COBERTURAS

Art.33. No pavimento de cobertura das edificações, o tratamento das fachadas deverá ser integrado à composição arquitetônica do restante da edificação.

Art.34. As coberturas serão providas de dispositivos que permitam o esgotamento das águas pluviais dentro dos limites do terreno.

SEÇÃO IV
COROAMENTO

Art.35. Os equipamentos e os elementos construtivos localizados nos pavimentos de cobertura e nos telhados deverão estar integrados à composição arquitetônica da edificação sem se caracterizarem tão somente como elementos funcionais acessórios.

Parágrafo Único. Aplica-se o disposto no caput deste artigo às obras de modificações nos pavimentos de cobertura e nos telhados das edificações existentes.

SEÇÃO V
DEMAIS ELEMENTOS

Art.36. A localização, dimensionamento e demais especificações dos reservatórios d'água, casa de máquinas e outros equipamentos técnicos, obedecerão às exigências determinadas pelas Concessionárias e Órgãos competentes e ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, legislação de uso do solo local e legislação específica, observada as disposições constantes da legislação de proteção relativas à paisagem.

Art.37. As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do terreno, sem prejuízo para as edificações vizinhas, os logradouros e as instalações de serviços públicos.

Art.38. Os muros de sustentação dos terrenos deverão garantir o escoamento das águas superficiais e de infiltração.

CAPÍTULO III

DOS ELEMENTOS INTERNOS DA EDIFICAÇÃO

SEÇÃO I

COMPARTIMENTO

CLASSIFICAÇÃO

Art.39. Para os fins desta Lei, os compartimentos serão sempre considerados pela sua utilização lógica na edificação e são classificados conforme a função a que se destinam e de acordo com as condições de ventilação e iluminação exigidas.

Art.40. Os compartimentos de permanência prolongada são:

I- Quartos;

II- Salas;

III- Cozinhas;

IV- Lojas;

V- Salas comerciais.

VI- Aquelas definidas por legislação específica referente a atividades especiais.

Parágrafo Único. Os demais compartimentos são considerados de permanência transitória.

SUBSEÇÃO II

DIMENSIONAMENTO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS E DE SEUS COMPARTIMENTOS

Art.41. Os compartimentos serão dimensionados de forma a possibilitar o desenvolvimento das atividades a que se destinam com condições de conforto ambiental, salubridade, segurança e funcionalidade, atendidas as demais normas aplicáveis.

Art.42. O somatório das áreas úteis dos compartimentos das unidades residenciais das edificações unifamiliares, multifamiliares ou mistas será no mínimo de 30,00 m² (trinta metros quadrados).

Art.43. A unidade residencial de edificações multifamiliares e mistas é constituída no mínimo por dois compartimentos de permanência prolongada, um banheiro e uma cozinha.

Art.44. Os compartimentos das unidades residenciais em edificações multifamiliares ou mistas deverão atender às dimensões mínimas úteis estabelecidas no quadro abaixo:

Compartimento	Dimensão Mínima Largura x Comprimento	Área Mínima Útil/ Altura Mínima Útil
Sala	2,50 m	12,00 m², 2,50 m
Quarto	2,50 m	6,00 m², 2,50 m
Cozinha	1,50 m	4,00 m², 2,20 m
Banheiro	0,80 m	1,50 m², 2,20 m

§1º. A altura mínima útil de um compartimento deverá ser mantida constante em toda a área do mesmo.

§2º. Pelo menos um banheiro disporá de vaso, chuveiro e lavatório dispostos sem superposição das peças.

§3º. Nas unidades residenciais, a cozinha poderá ser integrada à sala, devendo o conjunto assim constituído ter uma área mínima de 10,00 m² e somente poderá ser utilizado em unidades residenciais com até dois compartimentos habitáveis, devendo ser mantidas as dimensões mínimas e condições de ventilação e de iluminação de cada compartimento.

Art.45. Os proprietários poderão dispor livremente os compartimentos, desde que respeitadas as estruturas, as condições de segurança, as dimensões mínimas e os vãos de ventilação e iluminação exigidos para cada um dos compartimentos.

Art.46. Os vãos das portas de acesso aos compartimentos de edificações residenciais multifamiliares deverão atender às seguintes condições mínimas:

I- De acesso às salas, cozinhas e áreas de serviço: 0,80 x 2,10 m;

II- De acesso a quartos e outros compartimentos de permanência prolongada: 0,70 x 2,10 m;

III- De acesso aos demais compartimentos: 0,60 x 2,10 m.

Art.47. As circulações verticais e horizontais privativas, para uso exclusivo em uma unidade residencial multifamiliar terão largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

Parágrafo Único. As escadas tipo "caracol" ou "leque" serão admitidas quando ligando pavimentos da mesma unidade.

SUBSEÇÃO III

DIMENSIONAMENTO DAS UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS E DE SEUS COMPARTIMENTOS

Art.48. As salas destinadas a comércio ou serviços deverão ter a largura mínima de 2,00 m e altura mínima útil de 2,50m.

Art.49. As circulações verticais e horizontais privativas, para uso exclusivo das salas terão largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

Art.50. Os vãos das portas de acesso às salas terão 0,80 x 2,10 m.

Art.51. As lojas terão largura mínima de 2,00 m e altura mínima útil de 3,00 m.

Parágrafo único. Será permitido rebaixo de teto decorativo.

Art.52. Será permitido jirau em lojas, localizadas em qualquer nível da edificação, desde que atenda aos seguintes requisitos:

I- Altura mínima útil de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) tanto para a parte superior quanto para a parte inferior ao mesmo;

II- Área limitada a 50% da área útil do compartimento onde for construído;

III- Quando destinado a depósito, será admitida a altura mínima útil de 1,90m (um metro e noventa centímetros) e escada de acesso móvel;

IV- Não prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento onde for construído.

Art.53. As unidades não residenciais, salas e lojas, deverão dispor de sanitários de uso coletivo ou individual.

SUBSEÇÃO IV

DIMENSIONAMENTO DAS UNIDADES HOTELEIRAS

Art.54. As edificações destinadas a serviço de hospedagem deverão atender às seguintes condições:

I- Os quartos deverão ter área mínima de 8,00 m², largura mínima de 2,00m e altura mínima útil de 2,50m;

II- Haverá no mínimo um sanitário completo, com vaso, chuveiro e lavatório dispostos sem superposição de peças, para cada 2 (duas) unidades;

SUBSEÇÃO V

VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art.55. Os compartimentos serão iluminados e ventilados por aberturas, vãos ou janelas, cuja área mínima será proporcional à área e à profundidade do compartimento considerado, de forma a garantir condições de conforto ambiental, conforme a função a que se destine.

Art.56. Os vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos deverão se comunicar, com o espaço externo constituído por afastamentos frontais, laterais e de fundos ou prismas de ventilação e iluminação.

Parágrafo único. A abertura dos vãos se fará diretamente ou através de terraços abertos, cobertos ou descobertos ou varandas.

Art.57. A ventilação natural é admitida através de vãos abertos diretamente para Prismas de Ventilação ou através de dutos e rebaixos de outro compartimento, sem auxílio mecânico.

Art.58. A Ventilação Mecânica é feita com o auxílio de equipamentos mecânicos e deverá atender às determinações da legislação vigente.

Art.59. Os compartimentos de permanência prolongada deverão sempre possuir ventilação e iluminação natural.

Art.60. Os compartimentos de permanência provisória quando não tiverem ventilação natural adequada de acordo com o determinado nesta Lei, deverão ter sua ventilação assegurada por dutos, sistemas de ar condicionado ou de ventilação mecânica.

SUBSEÇÃO VI

DIMENSIONAMENTO DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS DAS UNIDADES RESIDENCIAIS

Art.61. Os vãos mínimos de ventilação e iluminação dos compartimentos das unidades residenciais das edificações multifamiliares ou mistas serão os seguintes:

I- Salas / Quartos - Ventilação e iluminação natural obrigatórias através de vãos com um mínimo de 1/6 de área do compartimento, devendo possuir dispositivos (portas ou janelas) que permitam a iluminação e ventilação do compartimento, devendo a iluminação ser garantida na totalidade do vão e a ventilação na metade deste, no mínimo, quando da abertura dos dispositivos (portas ou janelas);

II- Cozinha / Copa - Ventilação e iluminação natural obrigatórias através de vãos com um mínimo de 1/8 da área do compartimento;

III- Conjunto Sala / Cozinha - Ventilação e iluminação natural obrigatórias, devendo corresponder no mínimo a 1/6 da área do conjunto; além do vão de iluminação e ventilação será exigido um outro vão, somente de ventilação, situado junto à cozinha, com 0,80m² de área mínima, podendo estar ligado a prisma de ventilação e iluminação, prisma de ventilação ou espaço de afastamento;

IV- Banheiros e lavabos - Ventilação obrigatória podendo ser:
a) Ventilação natural através de vãos com um mínimo de 1/8 da área do compartimento;
b) Ventilação natural através de dutos - vãos de ventilação com um mínimo de 1/6 da área do compartimento, não podendo o duto ter um comprimento maior que 6 metros;
c) Ventilação mecânica - através de dutos de exaustão forçada com dimensionamento e condições estabelecidas nas normas específicas em vigor e licenciadas no Órgão Municipal Competente.
Parágrafo Único. As Circulações internas ficam dispensadas de ventilação e iluminação.

Art.62. Os vãos serão dimensionados para garantir iluminação natural a pontos distantes no máximo 2,5 vezes à altura útil dos compartimentos.

§1º. Para distância maior, limitada a 4 vezes a altura útil, a área dos vãos de ventilação e iluminação será aumentada para:

a) Quartos e salas - mínimo de 1/4 da área do compartimento;

b) Cozinha/copa - mínimo de 1/6 da área do compartimento, podendo, no entanto, ser mantido o vão de 1/8 da área, caso a ventilação de 1/6 da área de cozinha seja completada na extremidade não iluminada por um vão comunicando-se com prisma de ventilação.

§2º. Para efeito do disposto no § 1º, os compartimentos que são obrigados somente a possuir vãos de ventilação não terão profundidade limitada.

§3º. A profundidade do compartimento será sempre contada a partir do plano que define o prisma ou espaço de afastamento.

Art.63. Nenhum compartimento poderá ser iluminado ou ventilado através de outro compartimento, inclusive através de circulações ou corredores internos do compartimento com mais de 0,80m de comprimento.

Art.64. Os terraços cobertos que servirem para iluminar e ventilar compartimentos para eles voltados deverão apresentar as seguintes condições:

a) Largura mínima de 1,50m;
b) Vão de ventilação e iluminação equivalente no mínimo à soma dos vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos que o utilizam para tal finalidade, não se admitindo dispositivos de vedação, devendo este vão ter a largura idêntica a do terraço e altura nunca inferior a 1,20m;
c) Altura útil mínima igual a 2,20m;
d) Profundidade máxima igual a largura quando servirem a compartimentos cujas aberturas se situem perpendicularmente ao plano da fachada.

Art.65. Os vãos mínimos de ventilação e iluminação dos compartimentos destinados a dependências de uso comum das edificações residenciais observarão as seguintes condições:

I- Compartimentos administrativos e de lazer e dormitórios: Ventilação e iluminação natural obrigatórias através de vãos com um mínimo de 1/6 de área do compartimento;
II- Vestiário: ventilação obrigatória através de vãos com um mínimo de 1/8 da área do compartimento;
III- Banheiro: ventilação natural através de janelas ou dutos cuja área mínima ou seção deverá corresponder a 1/8 ou, em caso de dutos, a 1/6 da área do piso do compartimento, ou através de dutos de exaustão forçada com dimensionamento e condições estabelecidas nas normas específicas em vigor;

IV- Refeitório: ventilação obrigatória através de vãos com um mínimo de 1/8 da área do compartimento.

SUBSEÇÃO VII

DIMENSIONAMENTO DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS DAS UNIDADES E ÁREAS NÃO RESIDENCIAIS

Art.66. As Lojas terão ventilação e iluminação natural por abertura equivalente no mínimo a 1/6 (um sexto) da área útil da loja ou jirau.

§1º. Será admitida a utilização de equipamentos de condicionamento de ar dimensionados de acordo com as normas específicas em vigor e licenciadas no Órgão Municipal Competente.

§2º. Os vãos serão dimensionados para propiciar iluminação natural às lojas e jiraus para locais distantes no máximo 2,5 vezes a altura útil dos compartimentos.

§3º. A distância pode ser maior e limitada a 4 (quatro) vezes a altura útil, devendo ser aumentada a área dos vãos de iluminação e ventilação para ¼ (um quarto) da área útil do compartimento.

Art.67. Os locais destinados à instalação de sanitários para lojas poderão ter ventilação natural por prisma de ventilação ou espaço determinado por afastamentos frontais, laterais e de fundos, através de janelas ou dutos cuja área mínima ou seção deverá corresponder a 1/8 da área do piso do compartimento, não podendo o comprimento do duto exceder a 6 metros.

Parágrafo Único. Poderá ser adotada ventilação mecânica cujo dimensionamento e demais condições deverão atender as normas específicas em vigor e serem licenciadas no Órgão Municipal Competente.

Art.68. As cozinhas instaladas em lojas terão ventilação natural por aberturas equivalentes no mínimo a 1/8 (um oitavo) da área útil do compartimento.

Parágrafo Único. Poderá ser adotada ventilação mecânica cujo dimensionamento e demais condições deverão atender as normas específicas em vigor.

Art.69. As salas deverão ser iluminadas e ventiladas por abertura (vãos ou janelas) cuja área mínima total será equivalente a 1/6 (um sexto) da área útil da sala, não havendo exigência quanto ao limite da profundidade do compartimento.

Art.70. Os vãos mínimos de ventilação e iluminação dos compartimentos destinados a dependências de uso comum das edificações não-residenciais observarão as seguintes condições:

I- Compartimentos administrativos e de lazer e dormitórios: Ventilação e iluminação natural obrigatórias através de vãos com um mínimo de 1/6 de área do compartimento;

II- Vestiário: ventilação obrigatória através de vãos com um mínimo de 1/8 da área do compartimento;

III- Banheiro: ventilação natural através de janelas ou dutos cuja área mínima ou seção deverá corresponder a 1/8 ou, em caso de dutos, a 1/6 da área do piso do compartimento, ou através de dutos de exaustão forçada com dimensionamento e condições estabelecidas nas normas específicas em vigor e licenciadas pelo Órgão Municipal Competente;

IV- Refeitório: ventilação obrigatória através de vãos com um mínimo de 1/8 da área do compartimento.

Art.71. Os estacionamentos deverão ter ventilação natural através de vãos com 1/25 da área de estacionamento, podendo ser reduzidos para 1/50 caso a ventilação se faça em faces opostas – cruzada.

§1º. A ventilação dos estacionamentos somente poderá ser feita por prismas se os mesmos forem exclusivos.

§2º. Não havendo ventilação natural, será obrigatória a instalação de ventilação mecânica com equipamentos de exaustão.

Art.72. Os demais compartimentos não residenciais obedecerão às normas específicas em vigor para cada uso ou atividade.

SEÇÃO II

PARTES COMUNS

SUBSEÇÃO I

ACESSOS, CIRCULAÇÕES E PORTAS DE USO COMUM

Art.73. Além do disposto nesta Subseção, deverão ser observadas as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do **CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO CEARÁ** e demais disposições aplicáveis, para o dimensionamento e definição das características de todas as circulações horizontais e verticais, acessos, portas de uso comum e rotas de saída.

§1º. Serão considerados no dimensionamento a população a escoar e as atividades desenvolvidas na edificação.

§2º. Não será permitida a existência de qualquer obstáculo de caráter permanente ou transitório no espaço livre obrigatório determinado pelas dimensões mínimas exigidas.

Art.74. Todas as unidades de edificações residenciais multifamiliares terão acesso direto às circulações de uso comum.

Parágrafo Único. Ficam dispensadas as unidades que tenham acesso direto pelas áreas comuns externas da edificação.

Art.75. Nas edificações de uso misto, os acessos e as circulações horizontais e verticais destinados às unidades de uso residencial deverão ser separados e independentes dos destinados a outros usos.

Parágrafo Único. Será permitido o acesso e a circulação comuns para o estacionamento.

Art.76. A capacidade dos elevadores, escadas rolantes ou dispositivos de circulação por meios mecânicos não será considerada para efeito de escoamento da população da edificação.

Art.77. A largura mínima das circulações de uso comum será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para os primeiros 10 m de comprimento contados a partir do eixo da escada de uso comum ou escape, ou porta de acesso.

Parágrafo Único. Para as distâncias maiores de 10 metros:

I- Edificações residenciais: serão acrescentados 0,02m (dois centímetros) na largura por cada metro excedente;

II- Edificações não residenciais: Serão acrescentados 0,05m (cinco centímetros) na largura por cada metro excedente.

Art.78. A largura mínima das circulações de acesso dos locais de reunião será de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja área destinada ao público seja igual ou inferior a 500,00 m²; excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,05 m na largura, para cada 10,00 m² de acréscimo.

Art.79. Nos hotéis e motéis, a largura mínima das circulações será de 1,50 m.

Art.80. A altura mínima útil das circulações de uso comum é de 2,30m.

Art.81. A ventilação não é obrigatória para circulações de uso comum com comprimento de até 40 metros, devendo as circulações com dimensões superiores atender ao exigido pelas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO CEARÁ.

Art.82. Todas as circulações horizontais de uso comum serão interligadas verticalmente por escadas, rampas ou equipamento mecânico, acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art.83. A circulação de acesso às lojas será feita por galerias que deverão observar às seguintes condições, desde que atendida a população a escoar, conforme as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO CEARÁ:

I- O comprimento das galerias é limitado pelas distâncias máximas a serem percorridas para atingir um local seguro e sua altura mínima útil é de 3,00 m.

II- As galerias devem ter uma largura mínima de 3,00 m para uma extensão máxima de 15,00 m a contar do acesso mais próximo; para cada 5 metros ou fração de acréscimo a esta extensão, a largura será aumentada em 10%.

Parágrafo Único. As galerias que servirem para escoamento de auditórios, cinemas, teatros ou locais de reunião pública deverão ter sua largura dimensionada atendendo o que determinam as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO CEARÁ , sem prejuízo pelo estabelecido na presente Lei.

Art.84. As edificações residenciais multifamiliares, quando isentas expressamente da instalação de elevadores, poderão se utilizar de escadas de uso comum não enclausuradas.

Art.85. As escadas de uso comum, enclausuradas ou não enclausuradas, deverão atender o disposto nas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO CEARÁ e adicionalmente às seguintes condições:

I- Deverão ter a largura útil mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em todo o seu desenvolvimento, não sendo permitido o uso de degraus em leque para mudança de direção.

II- Passagem livre com altura mínima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);

III- Lance máximo de 16 degraus entre patamares;

IV- A largura mínima de cada lance deverá ser de 0,25 m (25 centímetros)

V- O corrimão deverá estar situado de ambos os lados da escada;

VI- Não poderão distar mais de 20,00 m da porta de acesso de qualquer unidade.

Art.86. As escadas de uso comum não enclausuradas deverão ter ventilação obrigatória de acordo com o estabelecido pelas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO CEARÁ.

Art.87. As rampas de uso comum terão largura útil mínima de 1,20m e sua inclinação deve atender a relação 1:12 e ao disposto nas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO CEARÁ e nas normas técnicas de acessibilidade.

Art.88. Nas edificações sem elevadores não há exigência quanto a dimensões mínimas de hall, tomando- se como referência o mínimo exigido para as circulações naquele local.

Art.89. O hall dos elevadores será dimensionado em função da profundidade dos poços de elevadores de acordo com o seguinte quadro, onde "A" é a medida de profundidade (interna) do maior dos poços e B a largura do hall.

Número de elevadores	b"
1 -2	0,8 A/1,2 A*
3 -4	1,2 A
5 -6	1,4 A
7 -8	1,6 A

* quando as portas de elevadores forem frontais uma à outra.

Art.90. A dimensão mínima do hall será também determinada pela dimensão da circulação que lhe dá acesso, não podendo ser menor que a mesma.

Art.91. Os halls serão obrigatoriamente ligados à circulação vertical (rampa ou escada) da edificação e, caso tal ligação se faça através de portas, as mesmas não poderão possuir fechaduras com chave, deixando sempre garantida a ligação e deverão ter uma dimensão mínima de 0,90 x 2,10 m (noventa centímetros por dois metros e dez centímetros).

Art.92. A altura mínima útil do hall será de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), não sendo exigido vão para ventilação ou iluminação.

SUBSEÇÃO II

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS DE USO PÚBLICO

Art.93. A edificação não residencial deverá possuir instalações sanitárias para uso público, calculadas na proporção mínima de 1 vaso/1 lavatório por cada 80,00 m² de área útil de loja, ou de área de público nos locais de reunião.

Parágrafo Único. Se projetados, os sanitários individualizados por lojas poderão ser considerados no cálculo da proporção mínima exigida.

Art.94. Na edificação comercial com mais de 500,00 m² de área útil de lojas, as instalações sanitárias para público serão calculadas na proporção mínima de dois vasos sanitários/ dois lavatórios para cada 400,00 m2 ou fração de área do pavimento, sendo obrigatória a existência, a cada pavimento destinado a lojas, de instalações sanitárias constituídas de vasos sanitários e lavatórios, com instalações separadas, na proporção de 60% das peças nos sanitários femininos e 40% nos sanitários masculinos, sendo no mínimo um de cada por pavimento.

Parágrafo Único. Em cada pavimento destinado a lojas deverá haver, junto às galerias de circulação de público, um banheiro separado, constituído no mínimo de um lavatório, um sanitário e um local para troca de fraldas, adequados à altura e às necessidades físicas infantis e com aviso de acesso restrito a crianças e seus acompanhantes, podendo ser incluído dentro da proporção de 60% das peças de sanitários femininos.

Art.95. Os estacionamentos públicos e privados ficam obrigados a construir em suas dependências banheiros masculinos e femininos, devendo ser previstos no mínimo um de cada gênero por pavimento.

Art.96. As instalações sanitárias atenderão às condições relativas à acessibilidade universal, atendida a legislação federal específica em vigor.

SUBSEÇÃO III

RECREAÇÃO

Art.97. As edificações residenciais multifamiliares deverão dispor obrigatoriamente de local reservado a recreação e atividades de lazer, na proporção de no mínimo 3m² (três metros quadrados) por unidade residencial, não podendo, no entanto, ser inferior a 40m² (quarenta metros quadrados), e devendo atender às seguintes condições:

I- Deverá permitir em qualquer ponto a inscrição de uma circunferência com raio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

II- Na parte coberta a altura mínima útil deve ser de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III- Deverá ter acesso através de partes comuns e estar isolada da circulação e locais de estacionamento de veículos por elementos construtivos com altura mínima de 1,00 m (um metro);

IV- Não terá qualquer comunicação com compartimentos para depósito de lixo e para medidores de qualquer natureza, seja por vãos de ventilação ou portas de acesso;

V- Será iluminada e ventilada através de vãos com área mínima correspondente a ¼ da área de recreação projetada;

VI- Localização centralizada ou distribuída em áreas para atender a uma ou mais edificações, não podendo essas áreas parciais serem inferiores a 40m² (quarenta metros quadrados);

VII- Quando situada em pavimento elevado, deverá ter proteção com no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

§1º. A área destinada à recreação poderá ficar localizada em área livre do terreno, inclusive afastamento frontal, ou em qualquer pavimento da edificação.

§2º. A área destinada à recreação não poderá ser coberta, quando localizada no afastamento frontal.
Art.98. As edificações com até 7 (sete) unidades residenciais ou área total de edificação inferior a 800,00 m² estão isentas da obrigatoriedade da área de recreação.

Art.99. Nos casos de reconversão de imóveis tombados ou preservados poderá ser dispensada a área de recreação.

SUBSEÇÃO IV
BANHEIROS, REFEITÓRIOS E ALOJAMENTOS PARA EMPREGADOS

Art.100. Todas as edificações terão obrigatoriamente banheiro para empregados, constituído de um vaso, um lavatório e um chuveiro sem superposição de peças.

Art.101. As edificações ou grupamentos de edificações com mais de 12 (doze) unidades terão obrigatoriamente um vestiário com banheiro e local destinado a refeitório dos empregados do condomínio, localizados em qualquer pavimento da edificação, que deverão atender às seguintes condições:

I- Vestiário com 9,00 m² (nove metros quadrados) nas edificações com até 20 (vinte) unidades e 12,00 m² (doze metros quadrados) acima de 20 (vinte) unidades;

II- Refeitório com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados).

Art.102. As edificações não residenciais destinadas a locais de reunião terão obrigatoriamente um vestiário com banheiro e local destinado a refeitório dos empregados do condomínio, que deverão atender às seguintes condições:

I- Vestiário com 9,00 m² (nove metros quadrados) em edificações com até 400,00 m² de área útil e 12,00 m² (doze metros quadrados) acima de 400,00 m²;

II- Refeitório com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados).

Art.103. Os compartimentos destinados a apartamento do zelador, banheiro para empregados do condomínio, vestiários, refeitórios, alojamento para empregados e demais compartimentos de uso comum do condomínio poderão estar situados em qualquer pavimento da edificação, inclusive subsolos, desde que servidos por prisma de ventilação ou prismas de ventilação e iluminação e tenham ligação direta com as circulações comuns da edificação.

SUBSEÇÃO V

EDÍCULAS, GUARITAS E PÓRTICOS

Art.104. Será permitida a construção de guaritas com área máxima coberta de 4,00 m² (quatro metros quadrados) nas faixas de afastamento frontal.

Art.105. Será permitida a construção de pórtico situado nas faixas de afastamentos, que deverá deixar livre a passagem para os veículos de serviço e do Corpo de Bombeiros.

Art.106. Será permitida a construção de edículas destinadas a compartimentos de apoio às partes comuns da edificação, devendo atender aos afastamentos em relação a edificação
Parágrafo Único. Deverão observar o afastamento frontal exigido para a edificação.

SUBSEÇÃO VI

PAVIMENTO DE USO COMUM

Art.107. O Pavimento de Uso Comum – PUC é parte integrante das áreas comuns da edificação, podendo abrigar dependências de serviço e apoio ao uso principal, atividades de lazer e recreação, de administração, e de estacionamento, observado o disposto nesta Lei, e na legislação de uso e ocupação do solo local.

Parágrafo Único. Quando houver estacionamento no PUC, este deverá estar isolado das demais áreas por elementos construtivos com altura mínima de 1,00 m (um metro).

SEÇÃO III
ASSENTAMENTO DE ELEVADORES E DEMAIS APARELHOS DE TRANSPORTE

Art.108. O projeto, o dimensionamento, o cálculo de tráfego, a fabricação e montagem dos elevadores e demais aparelhos de transporte, e respectivos compartimentos para Casa de Polias, Casa de Máquinas, percursos, poços, ventilações, acessos, alimentação de energia elétrica e dispositivos de segurança seguirão o disposto nas normas específicas da ABNT, nas normas estabelecidas pelo órgão municipal responsável pela aprovação da instalação de aparelhos de transporte e nas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO CEARÁ .

Parágrafo Único. São considerados aparelhos de transporte:

I- Elevadores de passageiros, de carga e de veículos;

II- Monta-cargas;

III- Escadas e esteiras rolantes;

IV- Planos inclinados;

V- Teleféricos;

VI- Outros de natureza especial.

Art.109. As edificações residenciais multifamiliares com até 3 (três) pavimentos de qualquer natureza, excluindo o subsolo e incluindo os pavimentos de uso comum, estacionamento e cobertura estão isentas da obrigatoriedade de instalação de elevadores.

Art.110. As edificações residenciais multifamiliares com 4 (quatro) ou mais pavimentos de qualquer natureza, excluindo o subsolo e incluindo os pavimentos de uso comum, estacionamento e cobertura estão obrigadas a instalação de no mínimo um elevador.

Art.111. As edificações não residenciais ou mistas com até 3 (três) pavimentos de qualquer natureza, excluindo o subsolo e incluindo os pavimentos de uso comum, estacionamento e cobertura, estão isentas da obrigatoriedade de instalação de elevadores.

Art.112. Nas edificações de uso misto deverão ser previstos elevadores em separado para utilização residencial e não residencial.

I- Os elevadores servirão a todas as circulações de acesso às unidades e estas circulações terão acesso direto aos elevadores.
II- O último pavimento ou pavimento de cobertura quando se destinar apenas a dependências de unidades situadas em pavimento imediatamente inferior, não será computado como pavimento, para efeito da obrigatoriedade de instalação de elevadores.
III- É permitida a instalação de elevador para uso exclusivo no interior de unidades residenciais, desde que obedecidas as normas de segurança estrutural, incêndio e máquinas.

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

SUBSEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.113. As edificações deverão ter local para estacionamento de veículos, que poderão ser cobertos ou descobertos e obedecerão às disposições da legislação de uso e ocupação do solo e das demais normas aplicáveis quanto a sua localização, número mínimo e destinação das vagas.

Art.114. Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, serão reservados:

I- Dois por cento do total de vagas para veículos que transportem pessoas com deficiência física ou visual, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos da entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres.
II- Cinco por cento do total de vagas para veículos que transportem pessoas idosas, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, devidamente sinalizadas, posicionadas próximas das entradas.

Art.115. Quando a capacidade do estacionamento for superior a 100 (cem) veículos ou quando o acesso se destinar a veículos de grande porte, a entrada deve ficar claramente demarcada, por meio de pavimentação diferenciada.

SUBSEÇÃO II

ACESSOS PARA VEÍCULOS

Art.116. Os acessos de veículos aos estacionamentos comerciais em edificações comerciais e mistas deverão atender às mesmas normas apresentadas na Seção I do Capítulo IV deste Título.

Parágrafo Único. A localização do controle de acesso de veículos na entrada de empreendimentos deve prever espaço suficiente para formação de filas dentro dos limites do terreno, considerando o tipo de atividade, o número de vagas ofertadas, o tipo e o tempo do controle de acesso.

Art.117. Havendo nas edificações mais de um pavimento destinado a estacionamento ou guarda de veículos, todos eles deverão ser interligados por escada.

Parágrafo Único. Caso possuam seis ou mais pavimentos, deverão ter, pelo menos, um elevador de passageiros.

Art.118. As garagens em subsolo ou pavimento elevado deverão possuir acesso exclusivo para veículos através de rampas ou elevadores especiais e plataformas móveis para transporte de veículos, licenciados pelo órgão municipal competente.

Art.119. Os elevadores especiais para transporte de veículos devem observar:

I- Distância mínima de 7,00m entre os elevadores e a linha de fachada, a fim de permitir as manobras necessárias para que o veículo saia, obrigatoriamente, de frente para o logradouro;

II- Na entrada, antes da cabine do elevador, deverá ser reservada área destinada a acumulação de veículos, correspondente a 5% do total da área de estacionamento com no mínimo 25,00m² e largura mínima de 2,5m;

III- A área de frente ao elevador com ligação direta ao logradouro deverá ser deixada livre, dando condições de saída direta dos veículos de frente para o mesmo, com dimensão mínima de 6,00 m. (seis metros).

Art.120. As rampas destinadas à circulação de veículos obedecerão aos seguintes parâmetros:

I- Inclinação – as rampas deverão ter inclinação máxima de 20%, devendo sempre existir um trecho horizontal de 6 metros no mínimo entre 2 lances de rampa e no seu final;

II- Largura – mínima de 2,50m quando construída em linha reta e 3,00m quando em curva, cujo raio médio deverá ser de 5,50m;

III- Afastamento – as rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado, deverão ter início no mínimo a 5 metros para o interior do alinhamento do lote.

SUBSEÇÃO III

PISO, PAREDE E TETO

Art.121. Os locais de estacionamento ou guarda de veículos deverão atender às seguintes exigências:

I- Os pisos serão dotados de sistema que permitam um perfeito escoamento das águas de superfície, mesmo quando apoiados diretamente sobre o solo.

II- O caimento ou declividade dos pisos de estacionamentos cobertos não poderá ser inferior a 1,5% (um e meio por cento), nem superior a 5% (cinco por cento).

III- As paredes que os delimitarem serão incombustíveis, e nos locais de lavagem de veículos, elas serão revestidas com material impermeável.

IV- Quando não houver laje de concreto, o travejamento da cobertura, bem como o telhamento, deverá ser incombustível.

V- A altura útil mínima dos estacionamentos, inclusive em toda a extensão das rampas de acesso será de 2,20m.

SUBSEÇÃO IV

ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Art.122. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural.

Parágrafo Único. Não serão computáveis na área de estacionamento os elementos estruturais e as áreas com dimensões que inviabilizem sua utilização para este fim.

Art.123. As vagas e circulações deverão estar obrigatoriamente demarcadas, conforme esclarecimentos gráficos, exceto quando estiver atendida a proporção mínima de 25,00 m²/vaga.

Art.124. A edificação comercial que não comportar local para estacionamento ou guarda de veículos, deverá garantir estacionamento em edifício garagem existente ou a ser construído distante no máximo 500,00 m (quinhentos metros) dos limites do lote.

Art.125. As vagas das unidades residenciais serão sempre localizadas dentro dos limites do terreno da edificação.

SUBSEÇÃO V

VAGAS PARA VEÍCULOS

Art.126. O número mínimo de vagas para veículos será definido pela legislação de uso e ocupação do solo local.

Art.127. A disposição das vagas nas edificações residenciais multifamiliares observará o seguinte:

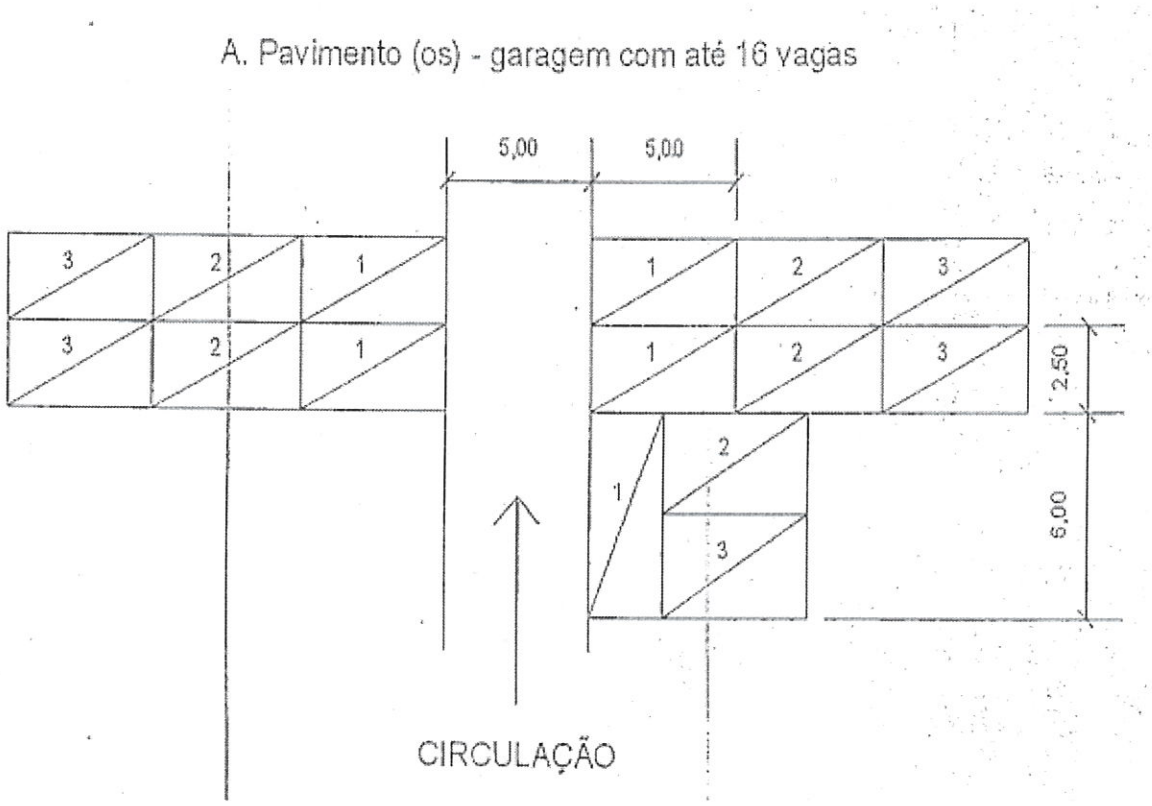
I- Nos pavimentos de garagem com capacidade de até 16 vagas ou que atendam a proporção mínima de 25.00 m²/vaga, será admitido que no máximo 2/3 do número de vagas não tenham acesso direto a circulação, devendo as vagas excedentes ao mínimo necessário ter acesso direto às circulações.

II- Nos pavimentos de garagem com capacidade de até 32 vagas será admitido que no máximo 1/2 do número de vagas exigidas não tenham acesso direto à circulação, devendo as vagas excedentes ao mínimo necessário ter acesso direto às circulações.

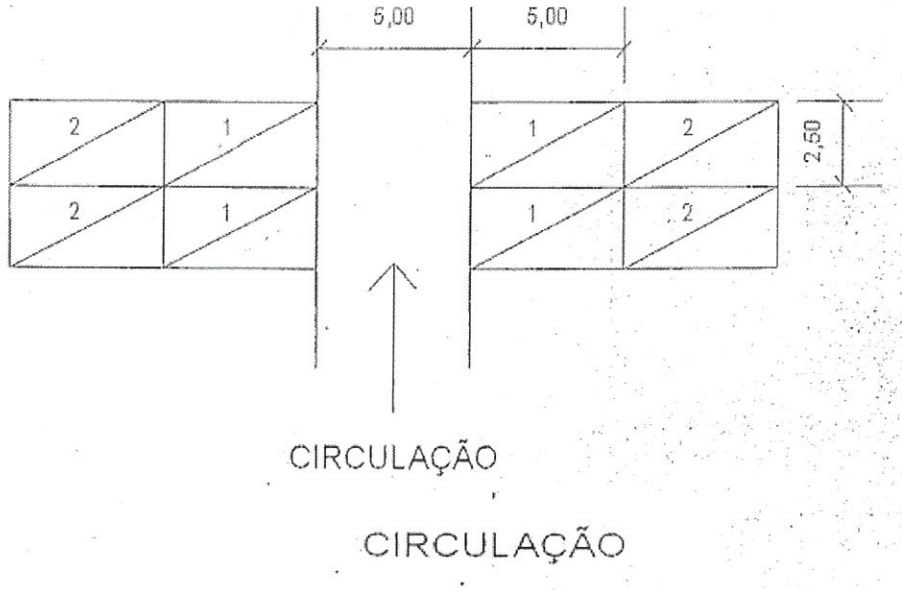
III- Nos pavimentos de garagem com capacidade de 33 ou mais vagas todas as vagas deverão ter acesso direto à circulação.

Art.128. Será admitido que a segunda vaga pertencente a uma mesma unidade, não tenha acesso direto à circulação.

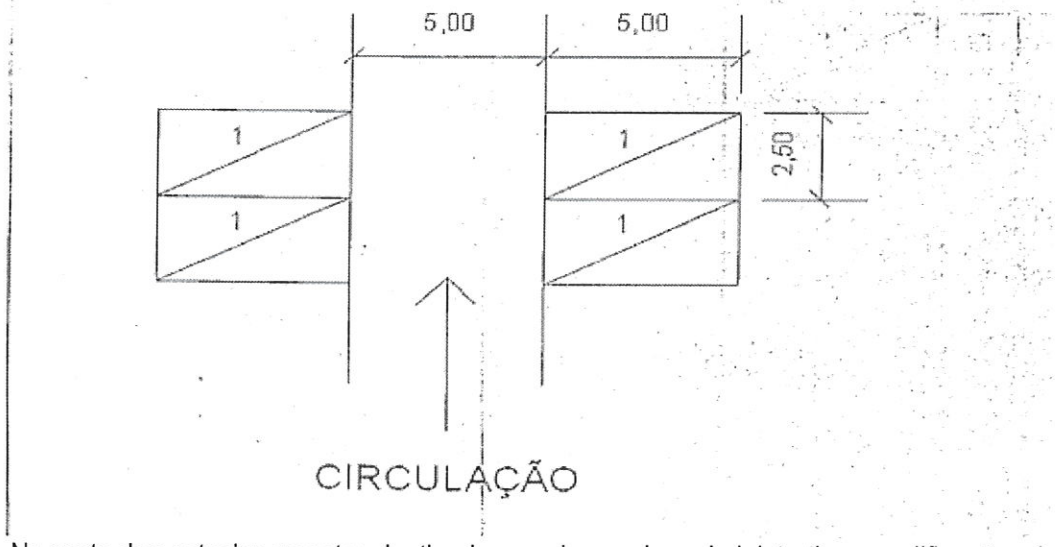
REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



B. Pavimento (os) - garagem com até 32 vagas



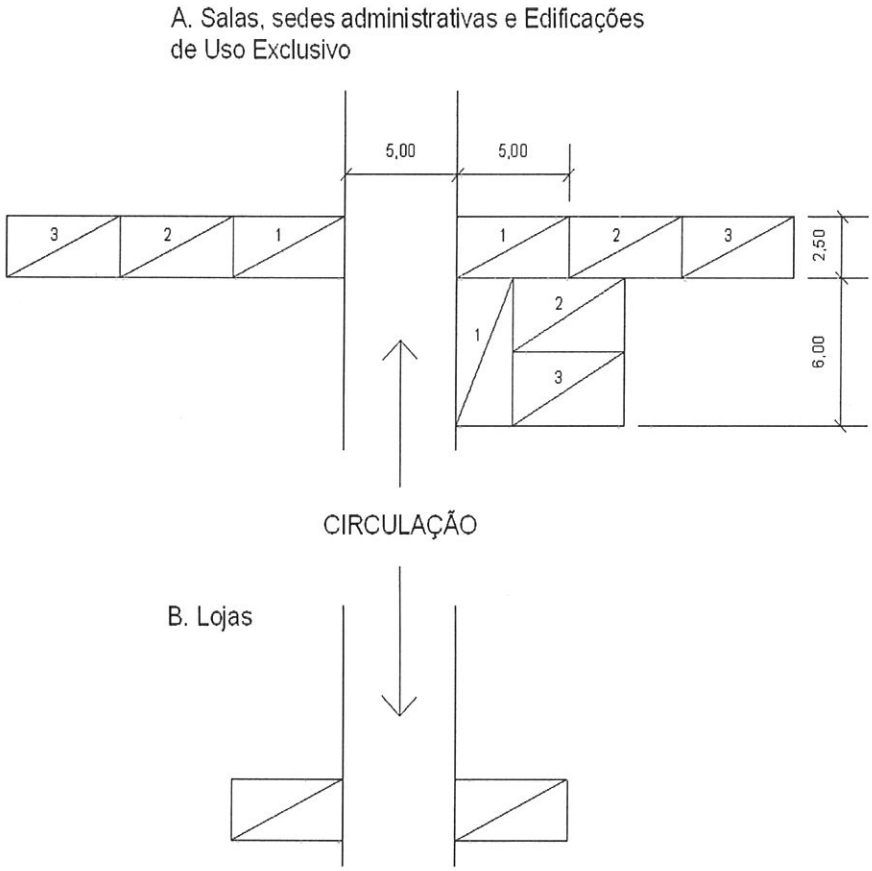
C. Pavimento (os) - garagem com 33 ou mais vagas



Art.129. Na parte dos estacionamentos destinados a salas, sedes administrativas e edificações de uso exclusivo será admitido que no máximo 2/3 das vagas necessárias não tenham acesso direto à circulação, sendo obrigatório que as vagas excedentes ao mínimo necessário tenham acesso direto às circulações.

Art.130. Os estacionamentos destinados às lojas deverão ter acesso direto das vagas às circulações.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



SUBSEÇÃO VI

DIMENSIONAMENTO DAS VAGAS

Art.131. As vagas deverão ocupar um retângulo, desenhado em planta, de 2,50m x 5,00m ou 2,50m x 6,00m, quando forem paralelas ao eixo da circulação.

Art.132. A faixa de circulação de veículos deverá ter largura constante calculada segundo o maior ângulo encontrado para as vagas correspondentes, formado entre o eixo longitudinal das mesmas com o eixo da faixa de circulação:

I- Ângulos até 30.º = 3.00 metros

II- Ângulos entre 30.º e 45.º = 4.00 metros

III- Ângulos acima de 45.º = 5.00 metros

Parágrafo Único. No caso de vagas com acesso direto pelo logradouro não será exigida a demarcação da faixa relativa à circulação, permanecendo as demais condições quanto à dimensão de vagas.

Art.133. Uma vaga não poderá ser utilizada para manobras, passagem ou circulação de qualquer outro veículo que não seja o seu ocupante.

SUBSEÇÃO VII

ACUMULADORES

Art.134. Fica permitida a instalação e/ou construção de acumuladores, automatizados ou não, horizontais e/ou verticais, para estacionamento de veículos, que não poderão ser consideradas para efeito de atendimento ao número de vagas mínimo exigido para a edificação residencial.

SUBSEÇÃO VIII

ESTACIONAMENTO E GUARDA DE BICICLETAS

Art.135. Deverá ser destinada área exclusiva para o estacionamento e guarda de bicicletas nas edificações residenciais multifamiliares, não residenciais e mistas.

Parágrafo Único. No caso de edificações não residenciais, a área de que trata o caput deste artigo deverá corresponder a cinco por cento do total de vagas destinadas para automóveis, sem prejuízo do número de vagas existentes, resguardadas, no mínimo, cinco vagas para bicicletas.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art.136. As edificações não residenciais destinadas a guarda de veículos, locais de reunião de público, industriais e de armazenagem, de interesse a saúde, escolares e usos especiais diversos deverão atender o disposto nesta Lei, a legislação de uso do solo local, as normas específicas da ABNT, as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará, e adicionalmente as disposições deste capítulo.

SEÇÃO I

LOCAIS DESTINADOS A GUARDA DE VEÍCULOS PARA FINS COMERCIAIS

Art.137. Todos os locais para estacionamento ou guarda de veículos deverão prever:

I- A entrada será localizada antes dos serviços de controle e recepção e terá de ser reservada área destinada à acumulação de veículos correspondente a 5% (cinco por cento), no mínimo, da área total das vagas;

II- Saída será feita por vão que meça no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada lado do eixo da pista de saída, mantida esta largura para dentro do afastamento até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo, para segurança de visibilidade dos pedestres que transitam pelo passeio do logradouro, sendo dispensados desta exigência os edifícios-garagem afastados de 5,00m (cinco metros) ou mais em relação ao alinhamento do logradouro;

III- Compartimento destinado à administração e espera;

IV- Vestiário para empregados;

V- Bebedouros e instalações sanitárias, independentes, para usuários e empregados, atendido o disposto na Subseção II da Seção II do Cap.III do Título II;

VI- A capacidade máxima de estacionamento terá de constar, obrigatoriamente, dos projetos e alvarás de obras e funcionamento, devendo ser afixado, em cada nível, um Aviso com os dizeres abaixo:

AVISO CAPACIDADE MÁXIMA DE ESTACIONAMENTO X VEÍCULOS A utilização acima destes limites é perigosa e ilegal, sujeitando os infratores às

VII- Nos projetos terão de constar, obrigatoriamente, as indicações gráficas referentes às localizações de cada vaga de veículos e dos esquemas de circulação desses veículos;

SUBSEÇÃO I

EDIFÍCIOS GARAGEM

Art.138. Os edifícios garagem, além das normas estabelecidas nesta Lei, deverão atender ainda às seguintes:

I- A entrada e a saída deverão ser feitas por dois vãos no mínimo, com largura mínima de 6,00 (seis metros);

II- Quando providos de rampas ou de elevadores simples de veículos em que haja circulação interna desses veículos, deverá haver em todos os pavimentos vãos para o exterior, na proporção mínima de 1/10 da área do piso;

III- Quando providos apenas de rampas e desde que possuam cinco ou mais pavimentos, deverão ter, pelo menos, um elevador com capacidade mínima para cinco passageiros.

SEÇÃO II

EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO USO INDUSTRIAL

Art.139. As edificações não residenciais destinadas ao uso industrial além das disposições desta Lei, deverão atender a legislação de uso do solo local, as legislações relativas ao meio ambiente e à gestão de resíduos, as leis trabalhistas e as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

SEÇÃO III

EDIFICAÇÕES DESTINADAS A LOCAIS DE REUNIÃO

Art.140. As circulações de acesso em seus diferentes níveis, bem como as portas de saída, obedecerão às disposições constantes desta Lei e o disposto na legislação de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

Art.141. As partes destinadas a uso pelo público, em geral, terão que prever, no que couber:

a) Circulação de entrada e saída;
b) Condições de perfeita visibilidade;
c) Espaçamento entre filas e séries de assentos;
d) Locais de espera;
e) Instalações sanitárias;
f) Lotação (fixação);
g) Sinalização.

Art.142. Para o estabelecimento das relações que têm como base o número de espectadores, será sempre considerada a lotação completa do recinto.

Parágrafo Único. Deverá constar em local visível a capacidade máxima de lotação do local.

Art.143. As portas de saídas deverão atender as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará e, no mínimo, as seguintes condições:
I- Haverá sempre mais de uma porta de saída e cada uma delas não poderá ter largura inferior a 2,00m (dois metros);

II- A soma das larguras de todas as portas de saída equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) espectadores;
III- O dimensionamento das portas de saída independe daquele considerado para as portas de entrada.

Art.144. Será obrigatória a existência de locais de espera para o público, independentes das circulações, que terão área equivalente, no mínimo, a 1,00 m² (um metro quadrado) para cada 8 (oito) espectadores.

Art.145. Será obrigatória a existência de instalações sanitárias para cada nível, independentes daquelas destinadas aos empregados.

Art.146. Será assegurada, de cada assento ou lugar, perfeita visibilidade do espetáculo, devendo o piso das localidades elevadas se desenvolver em degraus com altura e profundidade necessárias ao atendimento desta condição.

Art.147. A instalação de assentos fixos nos locais de reunião obedecerá às seguintes disposições:

I- Entre as filas de uma série existirá espaçamento de, no mínimo, 0,90m (noventa centímetros) de encosto a encosto.

II- O espaçamento entre as séries será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III- O número máximo de assentos por fila será 15 (quinze).

Parágrafo Único. Não serão permitidas séries de assentos que terminem junto às paredes.

SUBSEÇÃO I
ESTÁDIOS E GINÁSIOS ESPORTIVOS

Art.148. Os estádios e ginásios esportivos, além das demais condições estabelecidas por esta Lei, obedecerão às normas específicas do CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO CEARÁ.

Parágrafo Único. Deverão possuir instalações sanitárias calculadas na proporção mínima de uma para cada 500 (quinhentos) espectadores, distribuídos de forma a que 40% (quarenta por cento) se destinem a mictórios.

SEÇÃO IV

EDIFICAÇÕES DESTINADAS A COMÉRCIO E SERVIÇOS COM MANUSEIO DE ALIMENTOS

Art.149. Nas edificações comerciais ou de serviços onde, no todo ou em parte, se processarem o manuseio, fabrico ou venda de gêneros alimentícios, além das disposições desta Lei, deverão ser satisfeitas todas as normas exigidas pelo órgão municipal responsável pela vigilância sanitária.

SEÇÃO V

ESTABELECIMENTOS ASSISTENCIAIS E DE INTERESSE À SAÚDE

Art.150. As edificações destinadas a estabelecimentos assistenciais e de interesse à saúde, além das disposições desta Lei, obedecerão às condições estabelecidas pelos órgãos competentes.

SEÇÃO VI

ESTABELECIMENTOS ESCOLARES

Art.151. As edificações destinadas a estabelecimentos escolares, além das disposições desta Lei, obedecerão às condições estabelecidas pelo órgão responsável pela educação.

SEÇÃO VII

USOS ESPECIAIS DIVERSOS

SUBSEÇÃO I

GENERALIDADES

Art.152. São considerados como edificações de usos especiais diversos:

a) Os depósitos de explosivos, munições e inflamáveis;

b) Os depósitos de armazenagens;

c) Postos de serviço e de abastecimento de veículos.

SUBSEÇÃO II

DEPÓSITOS DE EXPLOSIVOS, MUNIÇÕES E INFLAMÁVEIS

Art.153. As edificações para depósitos de explosivos e munições terão de obedecer às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério do Exército, e o de inflamáveis às do órgão estadual competente.

SUBSEÇÃO III

DEPÓSITOS DE ARMAZENAGEM

Art.154. As edificações destinadas a armazenagem deverão satisfazer a todas as condições estabelecidas por esta Lei e às normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

Art.155. A carga e descarga de quaisquer mercadorias e a área de acumulação deverão estar localizadas no interior do lote.

SUBSEÇÃO IV

POSTOS DE SERVIÇOS E DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art.156. Os postos serviços e de abastecimento de veículos atenderão ao disposto nesta Lei, à legislação sobre inflamáveis, à legislação sobre despejo industrial e às normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

Art.157. Nas áreas de circulação de veículos dos postos de abastecimento e serviços serão admitidas coberturas de estrutura leve, obedecidas às seguintes condições:

I- Poderão ocupar toda a área livre de circulação, inclusive as áreas correspondentes ao afastamento mínimo frontal, desde que em balanço, obedecido o alinhamento previsto para local;

II- Obedecerão aos afastamentos mínimos de 3,00m (três metros) dos imóveis vizinhos;

III- Apresentarão um desnível mínimo de 1,00m (um metro) acima do ponto mais alto do telhado das dependências do prédio, sendo admitidos balanços de, no máximo, 1,00m sobre estas dependências.

Art.158. Os tanques de combustível deverão guardar afastamentos frontais e de divisas mínimos de 5,00m (cinco metros) e as bombas de 4,00m (quatro metros).

Art.159. Os passeios contíguos aos postos de abastecimento e serviços serão mantidos livres de qualquer obstáculo em toda sua extensão para passagem de pedestres, devendo os acessos de veículos serem claramente demarcados e estarem de acordo com as normas específicas para a matéria.

CAPÍTULO V

DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

Art.160. Os componentes básicos da edificação, fundações, estruturas, instalações, vedações e coberturas, deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico, estabilidade e impermeabilidade adequados à finalidade e utilização da edificação, de acordo com as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e das demais disposições aplicáveis.

SEÇÃO I

INSTALAÇÕES

Art.161. Toda a edificação é obrigada a possuir sistema interno próprio de água potável, ligado à rede de abastecimento público, administrada pela concessionária, devendo ser executado de acordo com a legislação específica em vigor.

Parágrafo Único. Os reservatórios de água potável, inferiores e superiores, serão dimensionados pelo que prescreverem as normas em vigor relativas ao abastecimento de água e as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Ceará.

Art.162. Toda a edificação é obrigada a possuir sistema próprio de coleta de esgotos sanitários, atendendo a legislação específica em vigor.

Art.163. Toda a edificação deverá dispor de sistema de distribuição de energia elétrica ligado à rede pública da concessionária responsável pelo serviço.

Parágrafo Único. O projeto e a execução desse sistema deverão seguir a Norma própria da concessionária e o que prescreve o órgão responsável pela energia e iluminação, inclusive para os diversos materiais utilizados, número e distribuição dos diversos pontos, devendo ser observadas as disposições relativas à localização de medidores, compartimentos, ventilação e percursos.

Art.164. Toda a edificação deverá dispor dos meios necessários à instalação de sistemas de telefonia e de transmissão de dados para as unidades, devendo ser observadas as normas do órgão regulamentador, das concessionárias atuantes no Município.

Art.165. As edificações deverão dispor de rede interna de distribuição de gás para as unidades que deverá ser ligada à rede pública existente.

§1º. O projeto e a execução desta rede deverão estar em conformidade com nas normas em vigor aplicáveis às instalações prediais de gás canalizado no Estado do Ceará e as normas internas da concessionária.

§2º. Deverão ser observados os Regulamentos para dimensionamento de compartimentos para medição, localização dos mesmos, bem como os aspectos relativos à ventilação e exaustão, sejam de locais de uso comum, sejam de compartimentos internos da unidade, sendo também observadas as demais normas específicas em vigor sobre a matéria.

§3º. Nos casos de impossibilidade de abastecimento de gás através da rede pública, nas situações previstas na legislação em vigor, o abastecimento deverá ser realizado através de botijões de gás liquefeito de petróleo (GLP), sendo atendidas as condições previstas pela agência reguladora, concessionária responsável pelo serviço de distribuição de gás e pelas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

Art.166. Toda edificação deverá possuir sistema próprio de coleta e armazenamento de lixo, projetado e executado de acordo com legislação em vigor.

Parágrafo Único. As edificações deverão atender, ainda, no que couber, a exigências específicas previstas na legislação em vigor relativa a resíduos.

SEÇÃO II

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Art.167. O projeto e a construção das edificações deverão observar o disposto nas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará e demais normas complementares, cuja aplicação é realizada sob a supervisão e responsabilidade do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará.

Art.168. As portas, as circulações horizontais, escadas, as rampas e as áreas de conexão que compõe as saídas convencionais deverão ser dimensionadas considerando o número de ocupantes do imóvel, conforme o disposto nas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

Parágrafo Único. O dimensionamento destas saídas convencionais em função da população da edificação observará critérios estabelecidos pelas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará, sem prejuízo do atendimento às condições previstas nesta Lei.

SUBSEÇÃO I

ELEMENTOS ESTRUTURAIS

Art.169. A estrutura das edificações será constituída de materiais incombustíveis, observado o que determina a ABNT para proteção contra fogo das estruturas de concreto armado ou de aço.

Parágrafo Único. Todos os elementos estruturais deverão ser dimensionados para resistir ao fogo por um período mínimo de duas horas, devendo ser feitas no cálculo estrutural as previsões necessárias de espessuras, recobrimento e isolamento.

SUBSEÇÃO II

PAREDES, PAINÉIS DIVISÓRIOS E FORROS

Art.170. As paredes, painéis divisórios e forros deverão atender às condições de isolamento térmico e acústico, bem como de estanqueidade e isolamento para dificultar a propagação de incêndios previstas nas normas técnicas específicas da ABNT e nas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

Art.171. Nos pavimentos destinados a salas comerciais, não poderá haver área maior de 500,00m² sem que haja divisão com paredes de piso a teto de alvenaria ou de concreto com as especificações determinadas no artigo anterior.

Art.172. Entre os vãos de iluminação de dois pavimentos consecutivos deverá haver um elemento construtivo resistente ao fogo com um mínimo de 1,00 m de altura e 0,15m de espessura de concreto ou disposto nas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

Art.173. A utilização de painéis divisórios do tipo removível ou outro similar, deverá observar rigorosamente o uso de materiais não combustíveis.

Art.174. As forrações de tetos, forros falsos, serão executadas obrigatoriamente com materiais não combustíveis.

Art.175. O isolamento dos dutos de ar condicionado deverá ser executado com material incombustível.

SUBSEÇÃO III

MATERIAIS DE REVESTIMENTO E FACHADAS

Art.176. As fachadas compostas de paramentos de vidro, em prédios dotados de sistema central de condicionamento de ar, deverão prever dispositivos que permitam a abertura de elementos destinados a ventilação dos compartimentos.

Parágrafo Único. A área da abertura destes elementos não poderá ser inferior a 1/15 da área do piso dos compartimentos a que se destinarem, devendo estes elementos ser dispostos em intervalos regulares a fim de propiciar uma correta distribuição da ventilação.

SUBSEÇÃO IV

PARA-RAIOS

Art.177. As edificações deverão dispor de para-raios em número e disposição em conformidade com o disposto nas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

CAPÍTULO VI

DA RECONVERSÃO DE EDIFICAÇÕES TOMBADAS OU PRESERVADAS

Art.178. É permitida a reconversão de edificações tombadas ou preservadas, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento em unidades independentes, em condições especiais estabelecidas nesta seção, desde que garantidas as condições de proteção e integridade do patrimônio cultural e aprovado pelo órgão de tutela e pelos demais órgãos competentes.

Parágrafo Único. A reconversão das edificações tombadas ou preservadas para o uso não residencial ou misto atenderá aos usos e atividades permitidas para a zona onde se encontra o imóvel, conforme o disposto na legislação de uso e ocupação do solo.

Art.179. Os bens tombados e preservados deverão ter suas principais características arquitetônicas protegidas, sendo permitidas modificações internas e acréscimos, desde que aprovadas pelos órgãos de tutela do patrimônio cultural.

Parágrafo Único. No caso de alteração ilegal, demolição ou sinistro nas edificações tombadas ou preservadas, o órgão de tutela poderá estabelecer a obrigatoriedade de sua recomposição ou reconstrução, com a reprodução das características originais.

Art.180. A obra de reforma e adaptação para transformação de uso de imóveis tombados ou preservados deverá garantir boas condições de segurança, higiene, uso e habitabilidade da edificação.

Art.181. Nos casos de reconversão de imóveis tombados ou preservados, poderão ser dispensadas as seguintes exigências:

I- Afastamento frontal ou recuos em casos de criação de pisos, quando em edificações originalmente construídas no alinhamento do lote, dentro da volumetria original;

II- Circulações e escadas de uso comum, podendo os acessos às unidades serem feitos de forma independente;

III- Dimensões mínimas das circulações em mesmo nível e entre níveis;

IV- Patamar intermediário nas escadas de uso comum, vedadas, em qualquer caso, para uso comum, as escadas dos tipos marinheiro e caracol;

V- Área de recreação, refeitórios, vestiários e dimensões mínimas para instalações sanitárias para empregados;

§1º. As unidades residenciais em edificação mista deverão, obrigatoriamente, possuir acesso ao logradouro público para o qual a edificação possui testada, independente do acesso das unidades comerciais.

§2º. Poderão ser dispensados outras disposições e parâmetros relativos às áreas internas da edificação a critério do órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural, ouvidos os demais órgãos municipais competentes.

Art.182. Os prismas de iluminação e ventilação existentes na edificação tombada ou preservada poderão ser aproveitados para a iluminação e ventilação dos novos compartimentos, ainda que não atendam às dimensões previstas nesta Lei, a critério do órgão de tutela do patrimônio cultural.

§1º. Os compartimentos de permanência prolongada poderão ser ventilados e iluminados por claraboias.

§2º. Nos prismas de ventilação e iluminação, as aberturas de vão para iluminação e ventilação de um compartimento poderão ser abertas em qualquer de seus lados.

Art.183. Será permitida a criação de jiraus em unidades residenciais ou comerciais de imóveis tombados condições:

I- Tenham altura mínima de dois metros e vinte centímetros livres de elementos estruturais e mecânicos, deixando com esta mesma altura o espaço que ficar sob sua projeção no piso do compartimento em que for construído, desde que sejam garantidos o acesso e a utilização dos vãos da fachada;

II- Não prejudiquem as condições de iluminação e ventilação do compartimento onde forem construídos;

III- Ocupem área equivalente a, no máximo, cinquenta por cento da área do compartimento onde forem construídos.

Art.184. As alterações internas poderão incluir a criação de novos pisos, desde que seja garantido o acesso e a utilização dos vãos da fachada, respeitada a altura original do telhado e altura mínima útil do compartimento e as condições mínimas de iluminação e ventilação, estabelecidas nesta Lei.

Art.185. As soluções destinadas à eliminação, redução ou superação de barreiras na promoção da acessibilidade a todos os bens culturais imóveis deverão estar de acordo com o que estabelece a norma dos órgãos de tutela do patrimônio.

TÍTULO III
DA SUSTENTABILIDADE, ACESSIBILIDADE E SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I
DA SUSTENTABILIDADE E MEIO AMBIENTE

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.186. As disposições deste Código quanto à proteção do meio ambiente deverão ser observadas sem prejuízo de plena incidência do Código Ambiental e das normas federais, estaduais e municipais pertinentes.

§1º. As edificações situadas em Unidades de Conservação Ambiental deverão atender às normas específicas estabelecidas para a respectiva área.
§2º. Esta Lei poderá estabelecer exigências complementares para proteção do meio ambiente.

Art.187. Deverão ser observados os parâmetros específicos para implantação da edificação no terreno, contidos na Lei de Parcelamento do Solo, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e legislação específica para os terrenos:

I- Situados em encostas ou vizinhança de taludes instáveis;
II- Situados em áreas frágeis de baixada;
III- Atingidos por faixas marginais de proteção e por faixas non aedificandi de corpos d'água;
IV- Que apresentem árvores ou vegetação considerada de interesse ambiental.

Art.188. Deverá ser observada a legislação referente à Proteção do Meio Ambiente estabelecida na Constituição Federal, na Constituição Estadual, no Código Florestal, na Lei Orgânica do Município, na Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e no Código Ambiental.

SEÇÃO II

DA SUSTENTABILIDADE NAS CONSTRUÇÕES, DA PAISAGEM E DO MEIO AMBIENTE

Art.189. Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto, salubridade de que trata o presente Código e considerar os conceitos básicos que visam à eficiência do uso dos recursos naturais nas construções, dispostos na legislação vigente.

Art.190. Os materiais de construção, seu emprego e técnica de utilização deverão satisfazer as especificações e normas oficiais da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, sem prejuízo do atendimento dos demais critérios estabelecidos na legislação em vigor.

Art.191. A adoção de práticas de sustentabilidade no canteiro de obras não exime o empreendimento do cumprimento da legislação vigente e do estabelecido nesta Lei.

Art.192. Qualquer movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o escoamento de águas pluviais e fluviais, observada a legislação específica em vigor.

Art.193. O licenciamento de projetos para construção de edificações residenciais, não residenciais e mistas no Município de São Gonçalo do Amarante deverá prever a instalação de medidores de consumo de água individuais, conforme o disposto na legislação vigente.

Parágrafo Único. A instalação de medidores de consumo de água individualizados em edificações preservadas deverá ser previamente aprovada pelo órgão público municipal competente, ressalvada a necessidade de cautela durante a execução das obras de forma a evitar danos ao patrimônio cultural imobiliário.

Art.194. Fica obrigatória, nos casos previstos na legislação em vigor, a construção de reservatórios que objetivando o reuso da água pluvial para finalidades não potáveis.

Art.195. Deverá ser prevista nas edificações a construção de compartimento para coleta seletiva do lixo, com fácil acesso e revestimento em material lavável e ponto d'água.

Parágrafo Único. Norma específica regulamentará o previsto no caput, estabelecendo os requisitos necessários à elaboração e aprovação de projetos de construção.

SUBSEÇÃO I

PAISAGEM

Art.196. Os elementos construtivos e demais equipamentos das novas edificações, bem como a preparação e proteção para execução de obras, deverão ser planejados e implantados de forma a garantir a qualidade e a harmonia com a paisagem da Cidade, em conformidade com a legislação vigente.

Art.197. A construção e a instalação de equipamentos acima do último pavimento e nas fachadas das edificações deverão ter tratamento adequado, integrado à composição arquitetônica da edificação.

Art.198. Será permitido o uso de telhado verde sobre laje no teto do último pavimento da edificação e demais coberturas;

Parágrafo Único. O telhado verde deverá ter vegetação natural extensiva e não configurará pavimento utilizável, reservada área para circulação de acesso ao equipamento técnico.

SUBSEÇÃO II

SUBSEÇÃO III

ISOLAMENTO TÉRMICO E ACÚSTICO

Art.199. Todas as paredes que componham o perímetro externo da edificação deverão ter obrigatoriamente uma espessura mínima que garanta as condições de isolamento térmico e acústico e de segurança ao fogo previstas nas normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará e nas normas técnicas da ABNT.

CAPÍTULO II

DA ACESSIBILIDADE

Art.200. A concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos terão como referências básicas as normas técnicas de acessibilidade e a legislação específica em vigor.

Art.201. A construção, reforma ou ampliação das edificações, deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, observada a legislação em vigor.

Parágrafo Único. A interligação de todas as partes de uso comum em um mesmo pavimento ou abertas acessibilidade.

Art.202. Para a aprovação ou licenciamento ou emissão de "habite-se" de projeto arquitetônico ou urbanístico, bem como para a concessão de alvará de funcionamento ou sua renovação para qualquer atividade, deverá ser atestado pelo profissional responsável o atendimento às regras de acessibilidade previstas na legislação vigente.

CAPÍTULO III

DA PREPARAÇÃO E PROTEÇÃO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art.203. A preparação e proteção para execução de obras deverá atender as disposições constantes neste capítulo, as normas técnicas pertinentes e as normas regulamentadoras específicas aprovadas pelo Ministério do Trabalho relativas a aspectos como: canteiros de obras, tapumes, galerias, demolições, escavações, fundações, desmonte de rochas, medidas de proteção contra quedas de altura, andaimes, plataformas de trabalho, equipamentos de proteção individual, ordem e limpeza, dentre outros.

SEÇÃO I

RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Art.204. As atividades de construção, reforma, ampliação, demolição e movimentação de terra sujeitas ao Licenciamento Ambiental Municipal deverão adotar no canteiro de obra, conforme as normas específicas em vigor, procedimentos para redução dos impactos ambientais gerados, de acordo com o exigido na legislação vigente.

SEÇÃO II

PROTEÇÃO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art.205. Esta seção contempla os dispositivos de proteção para execução de obras, dentre eles, tapumes, galerias, andaimes, plataformas, proteção contra quedas de alturas.

SUBSEÇÃO I

TAPUMES

Art.206. É obrigatória a colocação de tapumes em obras de construção, reforma, ampliação ou demolição, de forma a garantir a segurança dos pedestres e impedir o acesso de pessoas estranhas ao serviço em toda a testada do lote não necessitando de licença para a sua instalação quando estiverem dentro do limite do lote.
Parágrafo Único. Ficam dispensados da exigência de colocação de tapumes:

I- Os lotes que já possuam muros, respeitados os demais dispositivos desta seção;

II- As obras que não impliquem reparo ou modificação da fachada da edificação;

III- A construção, reparo ou demolição de muro no alinhamento, com até 3,00m (três metros) de altura, desde que preservada as condições de segurança.

Art.207. O tapume deverá apresentar as seguintes condições:

I- Altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

II- Material e fixação resistentes;

III- Acabamento que não represente risco aos transeuntes;

IV- Manutenção permanente;

V- Bom estado de conservação.

Art.208. A instalação do tapume não poderá prejudicar a visualização de placas de sinalização e de informação, a eficiência de equipamentos de iluminação e de sinalização, a arborização pública e o acesso às instalações de concessionárias de serviços públicos.

Art.209. A instalação de tapume fora dos limites do lote será admitida, excepcionalmente, nos seguintes casos, sendo exigida licença para a sua instalação:

I- Nas edificações construídas no alinhamento e em casos devidamente justificados, quando estritamente necessário e pelo menor tempo possível, o tapume poderá ocupar parte do passeio, obedecidas as seguintes condições:

a) Ocupar, no máximo, a metade da largura do passeio, sem exceder 2,00 m (dois metros);

b) Manter largura livre mínima de 1,50 m para circulação de pedestres;

c) Recuar o tapume para o alinhamento do logradouro, tão logo o acabamento externo da obra esteja concluído.

I- Nos lotes atingidos por projeto de alinhamento, o tapume poderá ocupar a área de recuo, a título precário, obedecidas as seguintes condições:

d) Não prejudicar as condições locais de circulação e acessibilidade;
e) Recuar o tapume para o alinhamento projetado tão logo o acabamento externo da obra esteja concluído, ou a qualquer tempo, caso o Poder Público entenda ser necessário.

Art.210. Nas obras paralisadas por mais de 120 (cento e vinte) dias os tapumes serão obrigatoriamente retirados e substituídos por isolamento em caráter permanente, respeitando-se o alinhamento em vigor.

SUBSEÇÃO II

GALERIAS

Art.211. Além do tapume de que trata a subseção anterior desta Lei, é obrigatória a construção de galeria coberta para proteção dos transeuntes, sobre o passeio, nos seguintes casos:

a) Na construção, reforma de fachada ou demolição de prédio situado no alinhamento, com 3 (três) ou mais pavimentos, a partir do nível do meio-fio;

b) Na demolição de edificação com 3 (três) ou mais pavimentos, ou altura equivalente superior a seis metros, distando menos de três metros do alinhamento do terreno;

c) Na construção, reforma de fachada ou demolição de prédio afastado até 6,00m (seis metros) do alinhamento do logradouro, com 8 (oito) ou mais pavimentos.

Art.212. A galeria a que se refere o artigo anterior obedecerá às seguintes condições:

I- Largura máxima de 3,00 (três metros);

II- Largura mínima livre de 1,50 m para circulação de pedestres;

III- Altura interna livre mínima de 3,00 m (três metros);

IV- Distância mínima do meio-fio de 50 cm (cinquenta centímetros);

V- Bordas da cobertura com altura mínima de 1,00m (um metro) e inclinação de 45º (quarenta e cinco graus);

VI- Resistência ao impacto pela queda de materiais;

VII- Acabamento que não represente risco aos transeuntes;

VIII- Manutenção permanente.

Art.213. Será permitida a existência de compartimentos superpostos à galeria, como complemento da instalação provisória da obra, dentro dos limites estabelecidos no artigo anterior e desde que não prejudiquem a estabilidade de suas estruturas.

Art.214. Em caso de necessidade de realização de serviços sobre o passeio, a galeria deve ser executada na via pública, devendo neste caso ser sinalizada em toda sua extensão, por meio de sinais de alerta aos motoristas nos dois extremos e iluminação durante a noite, respeitando-se a legislação de trânsito em vigor.

SUBSEÇÃO III

ANDAIMES

Art.215. Os andaimes apoiados, suspensos ou em balanço, deverão respeitar o disposto na legislação em vigor, sendo isentos de licença quando estiverem dentro do limite do lote, e ainda:
I- Apresentar passadiços e elementos de amarração acima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do passeio do logradouro;

II- Quando apoiados no passeio público, apresentar passadiços com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e máxima de 2,00m (dois metros), respeitadas as demais disposições das Subseções I e II desta Seção.

Art.216. Os andaimes das obras paralisadas por mais de 120 (cento e vinte) dias deverão ser retirados.

SUBSEÇÃO IV

ELEMENTOS DE PROTEÇÃO CONTRA QUEDA DE ALTURA

Art.217. Toda obra de construção deverá adotar os procedimentos e elementos de proteção contra queda de altura previstos na legislação em vigor.

Art.218. Nas edificações de mais de 3 (três) pavimentos, além da proteção relativa aos pavimentos inferiores, é obrigatório o fechamento de todo o perímetro da edificação com tela metálica, desde o piso do 2º pavimento até o último pavimento.

Parágrafo Único. Quando se tratar de construção de edificação contígua às divisas, ou em terreno acidentado, serão aplicáveis as disposições relativas à instalação de plataformas e telas de proteção estabelecidas no caput, serão aplicadas independente do número de pavimentos ou da altura da

edificação.

SEÇÃO III

DEMOLIÇÕES

Art.219. Em toda demolição deverão ser implantadas as proteções necessárias, de forma prudente e segura, visando a prevenir acidentes contra pessoas ou bens materiais, respeitando as normas específicas em vigor, em especial:

I- Ter o acompanhamento de profissional legalmente habilitado;

II- Ser precedida:

a) Pela interrupção do fornecimento de energia elétrica, de água, gases liquefeitos, líquidos inflamáveis, substâncias tóxicas e do escoamento de esgoto;

b) Pela remoção de vidros, ripados, estuques e demais elementos frágeis;

c) Pelo fechamento das aberturas existentes no piso, salvo as que forem utilizadas para escoamento de materiais.

III- A realização de exames prévio e periódicos na própria edificação e nas construções vizinhas, visando à manutenção da estabilidade das mesmas e da integridade física de terceiros;

IV- O isolamento e o telamento necessários e suficientes, de acordo com a técnica demolitória empregada;

V- O umedecimento prévio dos materiais da edificação, durante a demolição e a remoção.

Art.220. A demolição de qualquer construção somente poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão municipal competente.

§1º. Fica dispensada de licença a demolição de muros de fechamento de até 3 m (três metros) de altura, desde que preservada a segurança de terceiros.

§2º. A demolição com emprego de implosão dependerá do licenciamento do órgão municipal competente e do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

CAPÍTULO IV

DOS PASSEIOS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art.221. Os passeios deverão ter acabamento ou revestimento antiderrapante e contínuo e ser dotados de rampas de acessibilidade universal e atender as condições da Lei de Parcelamento do Solo e outras normas específicas.

Parágrafo Único. A largura mínima das calçadas é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com largura de 1m (um metro) livre de qualquer obstáculo, como disposto na Lei de Parcelamento do Solo.

Art.222. Os proprietários de terrenos edificados em logradouros dotados de meio-fio são obrigados a construir passeios em toda a extensão da testada, obedecendo ao tipo, desenho, largura, declividade e demais especificações existentes na legislação em vigor.

Art.223. Os proprietários são responsáveis pela manutenção dos passeios contíguos ao terreno, respeitando-se as características locais, inclusive áreas gramadas ou ajardinadas, declive e demais especificações fornecidas pelo órgão público responsável pela conservação de cada elemento.

Parágrafo Único. Os passeios contíguos aos terrenos onde estejam sendo executadas obras deverão ser reconstruídos de acordo com o exigido pela legislação em vigor.

Art.224. Todas as obras programadas por concessionárias, realizadas em calçadas, a menos de 10 m (dez metros) de semáforos ou esquinas deverão prever a construção de rampas de acessibilidade ou sua recuperação quando existentes, seguindo os padrões construtivos em vigor.
§1º. As rampas recuperadas ou construídas deverão estar, tanto quanto possível, alinhadas com as rampas que, por ventura, já existam no lado oposto da via.

§2º. Quando as rampas não existirem no lado oposto da via, a construção das mesmas será obrigatória e sob a responsabilidade do responsável pela obra.

Art.225. O rebaixamento de meio-fio, além das rampas de acesso universal, somente será permitido nos locais estritamente necessários para a travessia de pedestres e a entrada e saída de veículos.

§1º. O trecho de meio-fio rebaixado deverá estar limitado às dimensões da entrada e saída de veículos.

§2º. A execução do rebaixamento de meio-fio deverá estar de acordo com as normas em vigor para a matéria.
Art.226. As rampas de acesso aos lotes deverão ser construídas dentro dos seus limites.

Art.227. Não é permitida a colocação ou construção de degraus e abertura de portões fora do alinhamento dos terrenos.

Art.228. A implantação de Iluminação Pública, por parte do proprietário de imóvel, deverá obedecer a norma instrutiva para formalização de doação de obras e/ou equipamentos de Iluminação Pública ao órgão responsável.

CAPÍTULO V

DA RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL

Art.229. A responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memórias relativos à execução de obras e instalações cabe sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem, assim como, a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, o assinarem com essa finalidade.

Art.230. O responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra e os proprietários assumem a responsabilidade pelo cumprimento desta Lei e das demais normas em vigor aplicáveis às obras e edificações.

Art.231. Integra esta Lei o Anexo – Glossário.

Art.232. Integra esta Lei o Anexo – Indicadores do Parcelamento Urbano de Ocupação do Solo

Art.233. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE, GABINETE DO PREFEITO, EM 13 DE JANEIRO DE 2025.

MARCELO FERREIRA TELES
Prefeito Municipal de São Gonçalo do Amarante

ANEXO I

GLOSSÁRIO

ACESSIBILIDADE - Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

ACESSO - Chegada, entrada, aproximação, transito, passagem. Em Arquitetura, significa o modo pelo qual se chega a um lugar ou se passa de um local a outro, por exemplo, do exterior para o interior ou de um pavimento para o seguinte. Em planejamento urbano é a via de comunicação através da qual um núcleo urbano se liga a outro.

ACRÉSCIMO - Aumento de uma construção ou edificação em área ou em altura.

AFASTAMENTO - É a distância mínima, determinada pela legislação em vigor, entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias do terreno onde ela se situa; o afastamento é frontal, lateral, ou de fundos quando essas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados ou os fundos do terreno.

AFASTAMENTO FRONTAL - Corresponde à distância entre o plano da fachada da edificação e o alinhamento do terreno onde se situa.

AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS - Correspondem às distâncias entre os planos das fachadas da edificação e os limites das divisas laterais e de fundos do terreno onde se situa.

ALINHAMENTO - Linha que define o limite entre o terreno e o logradouro público.

ALTURA DE UM COMPARTIMENTO OU DE UM PAVIMENTO - É a distância vertical entre o piso e o teto desse compartimento ou desse pavimento.

ALVARÁ - É a licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade, e caracteriza-se pela guia quitada referente ao recolhimento das taxas relativas ao tipo de obra ou atividade licenciada.

ANDAIME - Estrutura provisória onde trabalham operários de uma obra.

APARTAMENTO - É uma unidade autônoma de uma edificação destinada a uso residencial permanente, com acesso independente através de área de utilização comum e que compreende, no mínimo, dois compartimentos habitáveis, um banheiro e uma cozinha.

ÁREA COLETIVA - Área delimitada, em projeto específico, no interior de uma quadra, comum às edificações que a circundam, destinada à servidão permanente de iluminação e ventilação.

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE - Espaços da Cidade perfeitamente delimitados sobrepostos em uma ou mais Zonas ou Subzonas, que serão submetidos a regime urbanístico específico, relativo à implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano e formas de controle que prevalecerão sobre os controles definidos para as Zonas e Subzonas que as contêm.

ÁREA LIVRE - Espaço descoberto, livre de edificações ou construções dentro dos limites de um terreno.

ÁREA TOTAL EDIFICÁVEL (ATE) - É a área máxima edificável resultante da multiplicação do Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) pela área do terreno (S), representada pela fórmula ATE = IAT x S.

ÁREA ÚTIL DO COMPARTIMENTO - É a área de piso de um compartimento.
ARMAZÉM - Edificação destinada a armazenar matérias primas, produtos mercadorias, máquinas, etc.

BANHEIRO - É o compartimento de uma edificação destinado à instalação sanitária com, no mínimo, lavabo, chuveiro ou banheira e vaso.

BAR - Estabelecimento comercial onde se servem refeições ligeiras e bebidas, inclusive as alcoólicas, em balcões ou em mesas.

BARREIRAS - Qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade das pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação.
CAIXA DE RUA - Parte dos logradouros destinada a rolamento de veículos.

CALÇADA - Parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização e vegetação.

CIRCULAÇÕES - Designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos. Em uma edificação são os espaços que permitem a movimentação de pessoas de um compartimento para outro, ou de um pavimento para outro.

COBERTURA - É o último teto de uma edificação.

COMPARTIMENTO - Diz-se de cada uma das divisões dos pavimentos da edificação.

COTA DE SOLEIRA - Cota de implantação da edificação.

DEPÓSITO - Lugar aberto ou edificação destinada a armazenagem. Em uma unidade residencial é o compartimento não habitável destinado à guarda de utensílios e provisões.

DESENHO UNIVERSAL - Concepção de espaços, artefatos e produtos que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável, constituindo-se nos elementos ou soluções que compõem a acessibilidade.

DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - É aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atenderem às suas próprias necessidades. A sustentabilidade deve ser atingida em três dimensões interdependentes, relacionadas ao ambiente, à economia e à sociedade.

DIVISA - Limite de um lote ou terreno.

EDÍCULA - Construção de pequeno porte complementar a edificação principal.

EDIFICAÇÃO - Construção destinada a moradia ou a abrigar qualquer atividade.

EDIFICAÇÃO COMERCIAL - É aquele destinado a lojas ou a salas comerciais, ou a ambas, e no qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para o uso residencial.

EDIFICAÇÃO CONSTITUÍDA POR UNIDADES AUTÔNOMAS - Edificação destinada a abrigar usos e atividades não residenciais, apresentando mais de uma unidade autônoma.

EDIFICAÇÃO DE USO EXCLUSIVO - Edificação destinada a abrigar um único uso ou atividade não residencial no lote, apresentando uma única numeração.

EDIFICAÇÃO MISTA - Edificação destinada a abrigar o uso residencial juntamente com usos não residenciais em unidades autônomas, com acessos independentes, desde que permitida a convivência dos usos.

EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR - Edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por

mais de duas unidades residenciais.

EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - Edificação destinada a abrigar os usos industrial, comercial e de serviços.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL BIFAMILIAR - Edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por duas unidades justapostas ou superpostas.

EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR - Edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por uma única unidade.

EDIFÍCIO GARAGEM - Edificação não residencial de uso exclusivo, destinada a guarda de veículos, com unidades autônomas (vagas).

EMBASAMENTO - Parte da edificação composta pelos pavimentos inferiores, cujas dimensões horizontais excedem a projeção dos pavimentos superiores.
ESPAÇO LIVRE - Espaço não edificado, de domínio público ou privado, com ou sem cobertura vegetal remanescente.

ESTABELECIMENTO ASSISTENCIAL DE SAÚDE - Denominação dada a qualquer edificação destinada à prestação de assistência à saúde à população, que demande o acesso de pacientes, em regime de internação ou não, qualquer que seja o seu nível de complexidade.

ESTABELECIMENTOS DE INTERESSE À SAÚDE - O local, a empresa, a instituição pública ou privada, e/ou a atividade exercida por pessoa física ou jurídica, que pelas características dos produtos e/ou serviços ofertados, possam implicar em risco à saúde da população e à preservação do meio ambiente.

ESTACIONAMENTO - Local coberto ou descoberto em um terreno, destinado a guarda de veículos.

FACHADA - Qualquer das faces externas de uma edificação, voltada para o logradouro ou para os afastamentos da edificação em relação ao terreno ou a outra edificação.

FAIXA LIVRE - Área do passeio, calçada, via ou rota destinada exclusivamente à circulação de pedestres.

GABARITO - Parâmetro que corresponde à altura máxima e ao número máximo de pavimentos permitidos para uma edificação pela legislação em vigor.

GALERIA DE PEDESTRE - Servidão pública de passagem coberta ao nível do passeio, constituída por faixa formada a partir do alinhamento do lote com dimensões e modulação determinadas por Projeto Aprovado de Alinhamento ou Plano de Urbanização.

GALPÃO - É a edificação destinada geralmente a fim industrial ou comercial constituída por cobertura apoiada em paredes ou colunas, cuja área é fechada parcial ou totalmente em seu perímetro.

GARAGEM - Área coberta para guarda individual ou coletiva de veículos.
GRUPAMENTO - Conjunto constituído por edificações ou áreas de terreno no mesmo lote, destinadas a unidades autônomas.

GUARITA - Compartimento destinado ao controle de acesso e vigilância de uma edificação ou grupamento.

HABITE-SE - Denominação comum da autorização especial, dada pela autoridade competente, para a utilização de uma edificação.

HOTEL - Hotel é a edificação residencial transitória, com unidades habitacionais constituídas, no mínimo, de 1 (um) compartimento habitável (quarto) e 1 (um) banheiro privativo, cujo acesso é controlado por serviço de portaria e dispondo de partes comuns adequadas.

IMÓVEL - Lote ou terreno, público ou privado, edificado ou não.

ISOLAMENTO - É a capacidade de um determinado material de impedir a passagem de energia de uma de suas faces à outra. Em edificações está comumente relacionado ao desempenho térmico e acústico.

JIRAU - É o piso elevado no interior de um compartimento, ocupando parcialmente a área do mesmo e atendendo às alturas e dimensões estabelecidas pela legislação.

LAVABO - Instalação sanitária composta de lavatório e vaso sanitário.

LICENÇA - É a autorização dada pela autoridade competente para execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas.

LIMITE MÁXIMO DE PROFUNDIDADE - Limite máximo de profundidade de construção é uma linha ideal que determina a faixa passível de construção no terreno, a partir da qual nada se pode construir.

LINHA DE FACHADA - É aquela que representa a projeção horizontal do plano da fachada de uma edificação, voltada para o logradouro.

LOGRADOURO PÚBLICO - Espaço de propriedade municipal, destinado ao trânsito público, oficialmente reconhecido, aceito e identificado por uma denominação.

LOJA - Edificação ou parte desta destinada ao exercício de uma atividade comercial, industrial ou armazenagem, geralmente abrindo para o exterior (lote ou logradouro) ou para uma galeria de lojas.

LOTE - Parcela autônoma de terreno resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido.

MEIO-FIO - Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.

PAISAGEM - Interação entre o ambiente natural e a cultura, expressa na configuração espacial resultante da relação entre elementos naturais, sociais e culturais, e nas marcas das ações, manifestações e formas de expressão humanas.

PARCELAMENTO - Divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento.

PASSEIO - Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

PAVIMENTO - Conjunto de áreas cobertas ou descobertas em uma edificação, situadas entre o plano de um piso e o teto imediatamente superior, admitindo-se um desnível máximo de 1,50m.

PAVIMENTO DE USO COMUM (PUC) - Parte integrante das áreas comuns da edificação, podendo administração, de estacionamento, e outras admitidas pela legislação.

PESSOA COM DEFICIÊNCIA - A que possui limitação ou incapacidade para o desempenho de atividade e se enquadra nas categorias definidas no Decreto Federal nº 5296, de 02 de dezembro de 2004 ou outro que venha a substituí-lo.

PESSOA COM MOBILIDADE REDUZIDA - A que, não se enquadrando no conceito de pessoa com deficiência, tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentar-se, permanente ou temporariamente, gerando redução efetiva de mobilidade, flexibilidade, coordenação motora e percepção.

PEU - Plano de Estruturação Urbana.

PISCINA - Todo reservatório de água para finalidades de lazer, terapêuticas e de práticas esportivas,

com capacidade superior a cinco metros cúbicos.

PISO - É a designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - Atividade comercial que se ocupa da prestação de serviços cotidianos através de ofícios, tais como sapateiro, barbeiro, tintureiro, funileiro, vidraceiro borracheiro, etc.

PRISMA DE VENTILAÇÃO - Espaço livre e descoberto, de seção horizontal constante ao longo de toda altura da edificação, destinado à ventilação dos compartimentos não habitáveis.

PRISMA DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO - Espaço livre e descoberto, de seção horizontal constante ao longo de toda altura da edificação, destinado à ventilação e iluminação dos compartimentos habitáveis.

PROJEÇÃO HORIZONTAL - Toda a área coberta da edificação, excluídas as áreas em balanço, como as varandas, sacadas e saliências.

PROJETO APROVADO DE ALINHAMENTO (PAA) - Projeto que define o traçado dos logradouros, separando o espaço público das parcelas privadas ou de outros bens públicos.

PROJETO APROVADO DE LOTEAMENTO (PAL) - Projeto de Parcelamento da terra podendo ser efetuado através de Loteamento ou Desmembramento ou através de Remembramento – neste projeto são identificados os lotes e suas dimensões.

RECONVERSÃO - Conjunto de intervenções arquitetônicas que vise a assegurar a manutenção das estruturas e elementos construtivos do imóvel tombado ou preservado, assim como sua permanência na promover sua reintegração à realidade social, cultural e econômica.

RECUO - Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno de propriedade particular adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a implantação ou modificação de alinhamento aprovado pelo Município.

REFORMA - É o conjunto de obras que substitui parcialmente os elementos construtivos essenciais de uma edificação (tais sejam, pisos, paredes, coberturas, esquadrias, escadas, elevadores, etc.) sem modificar, entretanto, a forma, a área ou a altura da compartimentação.

RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL - São os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos,

tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha.

RESTAURAÇÃO - Recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

RETROFIT - É a remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética. No entanto, busca preservar os elementos que caracterizam a edificação, reutilizando-os, ao invés de descartá-los.

RISCO - É a probabilidade latente de que ocorram perdas para a saúde, propriedade ou ambiente (ambientais, sociais e econômicas), além de um valor considerado aceitável para um lugar específico durante um período de tempo determinado. O grau de risco é função da intensidade da ameaça (chuvas intensas, movimentos de massa ou inundações) e dos níveis de vulnerabilidade existente.

SOBRELOJA - É o pavimento situado sobre a loja, com acesso exclusivo através desta e sem numeração independente.

SUBSOLO - Pavimento situado sob o nível de acesso da edificação no terreno, podendo ser enterrado ou semienterrado em relação ao nível natural do terreno.

TAPUME - Vedação provisória que separa um lote ou uma obra do logradouro público.

TAXA DE PERMEABILIDADE - Percentagem da área do terreno que deve ser mantida permeável, livre de qualquer construção que impeça a infiltração de águas no solo e subsolo.

TELHADO - Teto do último pavimento da edificação podendo abrigar exclusivamente compartimentos técnicos e caixas d'água, não sendo permitida sua utilização para outra finalidade.

TELHADO VERDE - Também chamados de ecotelhados ou biocoberturas, é o uso do teto do último pavimento da edificação com vegetação projetada sobre laje.

TELHEIRO - É a construção destinada exclusivamente a fim industrial ou a depósito, constituída apenas por uma cobertura apoiada, pelo menos em parte, em colunas, e aberta em seu perímetro.

TERRAÇO COBERTO - Qualquer recinto coberto e pavimentado, porém aberto, localizado no rés do chão, em balanço ou sobrelevado.

TESTADA - Linha que separa o logradouro público do lote ou terreno e coincide com o alinhamento existente ou projetado.

TESTADA DO LOTE - É a linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Governo do Estado.

TETO - A superfície interior e superior dos compartimentos de uma edificação.

UNIDADE AUTÔNOMA - É a parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

UNIDADE RESIDENCIAL - É aquela constituída de, no mínimo, dois compartimentos habitáveis, um banheiro e uma cozinha.

VÃO - Abertura na edificação destinada à iluminação e a ventilação dos compartimentos.

VARANDA - Espaço externo aberto da edificação, projetado em balanço, com ventilação permanente, podendo ser coberto ou descoberto, com dimensões máximas estabelecidas pela legislação em vigor.

VEGETAÇÃO EXTENSIVA - Cobertura dos telhados verdes que não é pisoteável, possuindo substrato fino e plantio de espécies rasteiras, preferencialmente nativas.

VENTILAÇÃO CRUZADA - Estratégia de projeto que promove uma melhor eficiência da ventilação natural. Posicionamento de aberturas em faces opostas ou adjacentes do compartimento, para que o vento possa cruzar os ambientes, permitindo assim a renovação do ar e a retirada de cargas térmicas.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE, GABINETE DO PREFEITO, EM 13 DE JANEIRO DE 2025.

MARCELO FERREIRA TELES
Prefeito Municipal de São Gonçalo do Amarante

ANEXO II

INDICADORES DO PARCELAMENTO URBANO DE OCUPAÇÃO DO SOLO

1. ZONAS DE USO SUSTENTÁVEL

I. Subzona de Alta Densidade – SZAD

SUBZONA	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZAD	Residencial unifamiliar	20	70	1,5	1,5	3	1,5	125	As edificações poderão ter, no máximo, 10 (dez) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Conforme a Lei Nº 1468/2018, os gabaritos estabelecidos nas poligonais obedecerão ao limite máximo de 48 metros de altura a partir do nível do solo, submetidos à apreciação da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Nas áreas litorâneas o número de pavimentos será definido a partir do seu distanciamento da faixa praial. Ficam as Quadras Frente Mar com edificações de **no Máximo** 02 (dois) pavimentos, Térreo + 1 (um), respeitando o efeito sombreamento da faixa de praia.
	Residencial multifamiliar	20	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Misto (residência associada a comércio varejista ou serviços de caráter local)	20	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Comercial e de serviços de pequeno porte, com caráter local	20	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Industrial leve e semiartesanal	20	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Meios de Hospedagem	20	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados)	20	70	1,5	1,5	3	1,5	125	

II. Subzona de Média Densidade – SZMD

SUBZONA	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZMD	Residencial unifamiliar	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	As edificações poderão ter, no máximo, 06 (seis) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Casos omissos a esta lei deverão ser submetidos a apreciação da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo Nas áreas litorâneas o número de pavimentos será definido a partir do seu distanciamento da faixa praial. Ficam as Quadras Frente Mar com edificações de **no Máximo** 02 (dois) pavimentos, Térreo + 1 (um), respeitando o efeito sombreamento da faixa de praia.
	Residencial multifamiliar	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Comercial varejista, de serviços em geral e indústrias de pequeno porte, não poluentes	30	60	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral, indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si).	20	60	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Meios de hospedagem	20	60	1,5	1,5	3	1,5	250	
	Institucional (equipamentos públicos em geral)	20	60	1,5	1,5	3	1,5	250	

III. Subzona de Baixa Densidade – SZBD

SUBZONA	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZBD	Residencial unifamiliar	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	As edificações poderão ter, no máximo, 06 (seis) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Casos omissos a esta lei deverão ser submetidos a apreciação da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Nas áreas litorâneas o número de pavimentos será definido a partir do seu distanciamento da faixa praial. Ficam as Quadras Frente Mar com edificações de **no Máximo** 02 (dois) pavimentos, Térreo + 1 (um), respeitando o efeito sombreamento da faixa de praia.
	Residencial multifamiliar	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Misto (residência associada a comércio varejista ou serviços de caráter local)	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Comercial e de serviços de pequeno porte, com caráter local	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Industrial leve e semiartesanal	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Meios de Hospedagem	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados)	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	

IV. Subzona Especial de Interesse Social – SZEIS

SUBZONA	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZEIS	Residencial unifamiliar	20	80	1,5	1,5	3	1,0	80	As edificações poderão ter, no máximo, 06 (seis) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Os lotes residenciais deverão ter mínimo de 80m2 (oitenta metros quadrados) e testada mínima de 4m (quatro metros), podendo ser flexibilizado para melhor aproveitamento do terreno, mediante avaliação e aprovação da Secretaria do Meio Ambiente e Urbanismo
	Residencial multifamiliar	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Misto (residência associada a comércio varejista ou serviços de caráter local)	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Comercial e de serviços de pequeno porte, com caráter local	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados)	30	70	1,5	1,5	3	1,5	250	

V. Subzona de Expansão Prioritária– SZEF

SUBZONA EXPANSÃO PRIORITÁRIA	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS(m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZEP	Residencial unifamiliar	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	As edificações poderão ter, no máximo, 06 (seis) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Casos omissos a esta lei deverão ser submetidos a apreciação da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo
	Residencial multifamiliar	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Misto (residência associada a comércio varejista ou serviços de caráter local)	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Comercial e de serviços de pequeno porte, com caráter local	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Industrial leve e semiartesanal	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Meios de Hospedagem	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	

VI. Subzona Rural – SZR

SUBZONA RURAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZR	Residencial unifamiliar	70	30	1,5	1,5	3	1,5	-	As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. As atividades agrosilvopastoril devem observar as normas de saúde pública vigentes. Os processos deverão ser submetidos à apreciação da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo e Órgão Intervenientes.
	Misto de pequeno porte (residencial associada a comércio varejista ou serviços em geral	70	30	1,5	1,5	3	1,5	-	
	Agrosilvopastoril	50	50	1,5	1,5	3	1,5	-	
	Exploração de água / Exploração mineral	50	50	1,5	1,5	3	1,5	-	
	Recreacional / Turismo ecológico	40	60	1,5	1,5	3	1,5	-	
	Comercial e de Serviços	40	60	1,5	1,5	3	1,5	-	
	Industrial	30	70	1,5	1,5	3	1,5	-	
	Meios de hospedagem compatível	30	70	1,5	1,5	3	1,5	-	
	Institucional (creches, escolas de 1º grau e assemelhados)	30	70	1,5	1,5	3	1,5		

VII. Subzona Especial de Interesse Turístico– SZEIT

SUBZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZEIT	Residencial unifamiliar	40	60	1,0	1,5	3	1,5	250	As edificações poderão ter, no máximo, 06 (seis) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Nas áreas litorâneas, o número de pavimentos será definido a partir do seu distanciamento da faixa praial. Ficam as Quadras Frente Mar com edificações de **no Máximo** 02 (dois) pavimentos, Térreo + 1 (um), respeitando o efeito sombreamento da faixa de praia.. Colônia de Férias, Taíba, Pecém, as edificações que não se enquadram no descritivo anteriormente poderão ter no máximo 06 (seis) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Casos omissos a esta lei deverão ser submetidos a apreciação da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo e Órgão interveniente.
	Misto	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Comercial e de serviços de apoio ao uso residencial local e ao desenvolvimento do turismo	40	60	1,5	1,5	3	1,5	250	
	Meios de hospedagem e usos afins associados ao desenvolvimento	30	70	1,5	1,5	3	1,5	250	
	Institucional (equipamentos públicos em geral	50	50	1,0	1,5	3	1,5	800	

VIII. Subzona Especial do CIPP - SZECIPP

ZONA INDUSTRIAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZECIPP	Segue o Plano Diretor específico do Complexo Industrial e Portuário do Pecém, definido pelo órgão gestor.	-	-	-	-	-	-	-	Segue o Plano Diretor específico do Complexo Industrial e Portuário do Pecém, definido pelo órgão gestor.

IX. Subzona Especial de Transição Industrial - SZETI

ZONA INDUSTRIAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZETI	Residencial unifamiliar	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	As edificações poderão ter, no máximo, 10 (dez) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Conforme a Lei Nº 1468/2018, os gabaritos estabelecidos nas poligonais obedecerão ao limite máximo de 48 metros de altura a partir do nível do solo e os processos deverão ser submetidos à apreciação da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo e Órgão interveniente.
	Residencial multifamiliar	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Comercial varejista, de serviços em geral e indústrias de pequeno porte, não poluentes	30	60	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral, indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si).	20	60	1,5	1,5	3	1,5	125	
	Meios de hospedagem	20	60	1,5	1,5	3	1,5	250	
	Industrial	20	60	1,5	1,5	3	1,5	500	
	Institucional (equipamentos públicos em geral)	20	60	1,5	1,5	3	1,5	500	

X. Subzona Especial da Correia Transportadora - SZECT

ZONA INDUSTRIAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZECT	Não são permitidos usos	-	-	-	-	-	-	-	Zona *non edificandi* da correia transportadora de minérios do Complexo Industrial e Portuário do Pecém – CIPP.

XI. Subzona do Distrito Industrial da Sede - SZDIS

ZONA INDUSTRIAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZDIS	A serem definidos em legislação específica.	-	-	-	-	-	-	-	A serem definidos em legislação específica.

XII. Subzona Preferencial para Geração de Energias Renováveis – SZPGER

SUBZONA EXPANSÃO PRIORITÁRIA	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS(m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
SZPGER	Equivalente à Zona de Expansão Futura.	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	A serem definidos em legislação específica
	Uso industrial	30	70	1,5	1,5	3	1,5	125	

2. ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL

I. Parque Natural Municipal

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
Parque Natural Municipal	Definidos pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação e/ou Plano de Manejo, quando houver	-	-	-	-	-	-	-	-

II. Jardim Botânico de São Gonçalo do Amarante

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
Parque Natural Municipal	Definidos pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação e/ou Plano de Manejo, quando houver	-	-	-	-	-	-	-	-

III. Estação Ecológica do Pecém

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
Parque Natural Municipal	Definidos pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação e/ou Plano de Manejo.	-	-	-	-	-	-	-	-

IV. Zona de Amortecimento da Estação Ecológica do Pecém

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
Zona de Amortecimento da Estação Ecológica do Pecém	Definidos pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação e/ou Plano de Manejo.	-	-	-	-	-	-	-	-

V. Área de Proteção Ambiental – APA das Dunas do Litoral Oeste

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI- TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
Área de Proteção Ambiental - APA das Dunas do Litoral Oeste	Definidos pelo Decreto Nº 24.957/1998, alterado pelo Decreto Nº 33.009/2019	-	-	-	-	-	-	-	-

VI. Outras Unidades de Conservação que venham a ser criadas

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI- TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
Outras Unidades de Conservação que venham a ser criadas	Definidos pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação e/ou Plano de Manejo, quando houver	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Zona de Preservação Ambiental - ZPA de Áreas Legalmente Protegidas

I- Subzona de Preservação Ambiental da Faixa Praial - SZPAfp;
II- Subzona de Preservação Ambiental de Dunas Móveis - SZPAdm;
III- Subzona de Preservação Ambiental de Dunas Fixas - SZPAdf;
IV- Subzona de Preservação Ambiental de Dunas Fixas por Diagênese - SZPAdd;
V- Subzona de Preservação Ambiental de Manguezais Degradados - SZPAmd;
VI- Subzona de Preservação Ambiental de Planícies Fluviais e Lacustres - SZPAfl.

Zona de Preservação Ambiental	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m^2)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
Zonas de preservação ambiental de áreas legalmente protegidas	Usos definidos pela legislação vigente para áreas de proteção ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Zona de Uso Restrito

I- Subzona de Uso Restrito de Planícies Flúviomarinhas com Apicuns e Salgados - SZURas;
II- Subzona de Uso Restrito de Superfícies de Deflação Ativa - SZURsda;
III- Subzona de Uso Restrito de Planícies Fluviais e Lacustres - SZURpfl.

Zona de Uso Restrito	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
Zonas de uso restrito	Usos definidos pela legislação vigente para áreas de proteção ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Zona de Baixadas

I- Alagados - Bal;
II- Cursos d'água - Bca;
III- Lagoas e lagunas - Bla;
IV- Rios - Br.

Zona de Baixadas	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEI-TAMENTO (IA)	RECUOS/ RECOMENDADOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO /OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		

Zonas de uso restrito	Usos definidos pela legislação vigente para áreas de proteção ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE, GABINETE DO PREFEITO, EM 13 DE JANEIRO DE 2025.

MARCELO FERREIRA TELES
Prefeito Municipal de São Gonçalo do Amarante

EDITAL DE PUBLICAÇÃO Nº 006.13.01/2025

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE/CE, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 28, inciso X, da Constituição Estadual do Ceará, e Lei Municipal nº 652/2000, de 08 de fevereiro de 2000, **RESOLVE** publicar mediante afixação no rol de entrada do prédio da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante, sita na Rua Ivete Alcântara, n° 120, a **LEI COMPLEMEMNTAR N° 020/2025**, nesta mesma data.

PUBLIQUE-SE.

DIVULGUE-SE.

CUMPRA-SE.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE, aos 13 dias do mês de janeiro de 2025.

MARCELO FERREIRA TELES
Prefeito Municipal de São Gonçalo do Amarante/CE