

CÂMARA MUNICIPAL DE IGUATU

Rua Santos Dumont, S/N – Fone: 581.0177

CEP: 63.500-000 Iguatu – Ceará

Lei nº 714/01, de 22 de maio de 2001.

Ementa: Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE IGUATU, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS APROVOU E, EU, **Rossana Coelho da Silva Costa** – **Presidenta da Câmara Municipal de Iguatu**, COM BASE NOS ARTS. 50 E PARÁGRAFO ÚNICO E 51, § 6º DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE IGUATU, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º- Esta lei tem por objetivo dispor sobre a regulação do uso e ocupação do solo da cidade de Iguatu, visando os seguintes objetivos:

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

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

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

08

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 3º. Para efeito de aplicação da legislação urbanística da Cidade de Iguatu e das sedes

distritais, são adotadas as seguintes definições:

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

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

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

objetivando:

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

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

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

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

- a) relativamente ao afastamento das construções quanto ao alinhamento com o logradouro público, a altura será contada a partir da cota altimétrica do passeio, no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma;
- b) relativamente ao afastamento das construções, quanto as divisas laterais e de fundos, a altura será contada a partir da cota altimétrica do terreno que coincidir com o centro da fachada correspondente.

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

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXI - ÁREA de USO COMUM - é a área edificada ou não, que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação, constituídas de unidades autônomas;

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

05

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

XL - CASAS GEMINADAS - são edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispendo de acessos exclusivos para o logradouro, constituindo-se, no aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características:

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

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

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

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

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

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

XLVI - DELIMITAÇÃO - é o processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território (para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas);

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

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

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

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

06

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

LIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são espaços destinados a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

07

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

06

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) revitalização do espaço urbano;

02

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DO ZONEAMENTO

Art. 4º. A Cidade de Iguatu está dividida, especialmente, em quatro zonas de uso:

- I - ZONAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO - ZDU
- II - ZONAS DE EXPANSÃO URBANA - ZEU
- III - ZONAS DE TRANSIÇÃO - ZT
- IV - ZONAS DE USOS ESPECIAIS - ZUE

Parágrafo Único. Para efeito de planejamento das ações municipais e aplicação da legislação de parcelamento, de uso e ocupação do solo, cada uma dessas áreas está delimitada em função da topografia, condições ambientais, ocupação urbana existente, disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários, serviços e sistema viário.

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º. As Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU configuram-se como aquelas destinadas às atividades eminentemente urbanas com predominância para os uso e equipamentos adequados à função habitar.

Parágrafo Único - As Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU dividem-se nas seguintes microzonas: ZDU - 1, ZDU - 2, ZDU - 3, ZDU - 4, ZDU - 5 e ZDU - 6, ZDU - 7 e ZDU - 8

Art. 6º. As Zonas de Expansão Urbana - ZEU – são aquelas com baixas densidade de ocupação, reduzida infra-estrutura e extensas áreas ainda por serem parceladas, constituindo-se de reserva para o crescimento urbano, com parâmetros adequados às densidades compatíveis com o crescimento demográfico previstas no Plano Estratégico para as próximas décadas.

Parágrafo Único. As Zonas de Expansão Urbana dividem-se nas seguintes microzonas: ZEU - 1, ZEU - 2, ZEU - 3, ZEU - 4, ZEU - 5 e ZEU - 6.

Art. 7º. As Zonas de Transição - ZT – compreende as área que fazem mediação entre as atividades urbanas e rurais. São áreas de pequena vocação para o abrigo de atividades urbanas, desprovidas de infra-estrutura, onde ainda encontram-se presente atividades agropecuária, além de sítios e chácaras de lazer.

Parágrafo Único. As zonas de Transição dividem-se nas seguintes microzonas: ZT - 1, ZT - 2, ZT - 3, ZT - 4, ZT - 5.

Art. 8º. As Zonas de Usos Especiais - ZUE – compreende a áreas onde os usos têm normas e padrões específicos estabelecidos em função da peculiaridade das atividades e por características ambientais e urbanísticas, assim definidas:

§ 1º. As Zonas de Usos Especiais - ZUE dividem-se nas seguintes áreas :

- I - Áreas de Preservação Ambiental- APAM;
- II - Áreas de Proteção Ambiental Urbana - APUR;
- III - Áreas Industrial - AI.
- IV - Área de Exploração Mineral - AEM.

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

- I - Áreas Livres de Uso Público;
- II - Áreas para implantação de Equipamentos Comunitários e Urbanos;
- III - Áreas de Circulação Urbana.

Art. 9º. As atividades desenvolvidas no perímetro urbano obedecerão às restrições de uso e ocupação, conforme o tipo ou porte, de acordo com os indicadores urbanísticos constantes desta Lei e seus anexos 01, 02 e 03.

Art. 10. As zonas de usos referidas nos artigos 4º, 5º, 6º, 7º e 8º, estão delimitadas conforme perímetros descritos no anexo 04 da presente Lei.

SEÇÃO I DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 11. A Área de Preservação Ambiental - APAM - compreende as áreas cujas características de suas componentes físico-ambientais e paisagísticas a qualificam como *non aedificandi*, de acordo com a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que dispõe sobre o Código Florestal.

§ 1º. Consideram-se Áreas de Preservação Ambiental de Iguatu, para efeito desta lei, as faixas correspondentes a 100m (cem metros) de largura para cada lado, a partir do nível mais alto da margem, ao longo do Rio Jaguaribe. Para os demais corpos d'água, deverão ser seguido o disposto no Código Florestal.

§ 2º. Os perímetros das Áreas de Preservação são os constantes no Mapa 02, parte integrante desta lei.

Art. 12. Nas Áreas de Preservação Ambiental apenas serão adequados os seguintes usos e atividades:

- I – atividades de pesca e aquicultura;
- II – silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas;
- III – floricultura, fruticultura, horticultura;
- IV– camping parques verdes e aquário;
- V – horto florestal;

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

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

Art. 13. Nas Áreas de Preservação Ambiental, a delimitação do lote ou gleba só poderá ser feita por cercas vivas, gradis ou cercas de arame, ficando proibida a construção de muros nos limites dos terrenos.

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

Art. 14. A aprovação ou licenciamento de qualquer parcelamento do solo, execução de obras, serviços ou atividades em terrenos que incluam áreas de preservação ficará condicionado à emissão de pareceres favoráveis pelo órgão municipal, pela Superintendência Estadual do Meio Ambiente – SEMACE e pelo Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA.

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

Art. 15. Os trechos dos recursos hídricos canalizados a céu aberto, com ou sem arruamento limítrofe ao canal, têm a Área de Preservação com dimensões iguais aos trechos em que correm ao natural.

Art. 16. Os trechos dos recursos hídricos canalizados em galeria, e que não apresentam área de preservação, terão uma “*faixa de proteção de galeria*” com dimensão mínima de dois metros para cada lado dos limites da galeria.

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

SEÇÃO II DA ÁREA DE PROTEÇÃO URBANA

Art. 17. A Área de Proteção Urbana – APUR - compreende as áreas contíguas às Áreas de Preservação Ambiental funcionando como área de transição com as outras áreas ou zonas de uso.

Art. 18. Os indicadores urbanísticos da APUR constam no Anexo 01, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. Os perímetros das Áreas de Proteção Urbana são os constantes no Mapa 02, parte integrante desta lei.

SEÇÃO III DA ÁREA DE USO INSTITUCIONAL

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 19. As Áreas de Uso Institucional - AI - compreendem as áreas onde as edificações ou grupos de edificações abrigam atividades do grupo de uso institucional nos setores de administração, defesa, segurança, saneamento, transportes, cultura, esporte, saúde, lazer, abastecimento, e a atividade de educação – universidade que, pelo porte e natureza das atividades, deverão ser considerados projetos especiais.

Parágrafo único. A regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo destas áreas deverá cumprir os dispositivos previstos para os Projetos Especiais de Impacto Urbano.

Art. 20. O Poder Executivo poderá delimitar Áreas Institucionais, caso julgue necessário, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

SEÇÃO IV
DA ZONA CENTRAL

Art. 21. O uso e ocupação do solo da Zona Central – AC - obedecem os mesmos padrões das Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU, sem prejuízo dos padrões propostos nos projetos urbanísticos específicos.

Parágrafo Único. A área central abrange as quadras do bairro Centro que se localizam na quadricula formada pela ruas Guilherme de Oliveira, 13 de Maio, José de Alencar e Professor João Coelho.

Art. 22. No pavimento térreo das edificações, será permitida a construção de galeria comercial desde que atenda as seguintes exigências:

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

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

Art. 23. Na Área Central, o pavimento térreo das edificações deverá ser recuado até completar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive lateral.

15

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

§ 1º. As áreas deduzidas em cumprimento ao disposto neste artigo passarão a integrar as faixas de domínio público de uso comum do povo.

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

Art. 24. Na Área Central, poderão ser utilizados os seguintes incentivos de ocupação:

I – até o 3º pavimento, a dispensa de recuos de fundo em terrenos de esquina;

II – até o 3º pavimento, a dispensa de recuos laterais;

III – o avanço do balanço, até o alinhamento, dos dois primeiros pavimentos acima do térreo, desde que o nível do forro pronto do terceiro pavimento não ultrapasse a cota dos 10,00m (dez metros) contados do nível médio do passeio onde existe acesso.

SEÇÃO V
DA ÁREA INDUSTRIAL

Art. 25. A Área Industrial é aquela de uso estritamente industrial, destinadas à implantação de indústrias de grande porte ou produtoras de resíduos poluidores.

Art. 26. Fica definida como Área Industrial a área delimitada no Mapa 02.

Art. 27. Os indicadores urbanísticos destas áreas são os contidos no Anexo 01.

Art. 28. O Poder Executivo poderá delimitar Áreas Industriais, caso as julgue necessárias, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

SEÇÃO VI
DA ÁREA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 29. A Área de Interesse Social tem por objetivo garantir aos cidadãos a função social da cidade e da propriedade, garantindo dessa forma a diminuição das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

26

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 30. A Área de Interesse Social compreende:

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

Art. 31. São Aglomerados Habitacionais de Interesse Social as áreas enquadradas nas seguintes situações:

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

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

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

Art. 32. Não será permitida a urbanização de assentamentos populares localizados em áreas:

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

Art. 33. As áreas de assentamento e reassentamento populares deverão ser delimitadas pelo Poder Público municipal, estadual e federal com o objetivo de urbanizá-las com infra-estrutura e equipamentos urbanos e, quando for o caso, regularizá-las juridicamente quanto à propriedade da terra.

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

Art. 34. Nos projetos urbanísticos de áreas de reassentamento popular, serão observados:

- I – a promoção destes projetos é exclusiva do Poder Público;

17

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

IV – taxa de ocupação do lote de 70% (setenta por cento);

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

VI – recuo de fundo mínimo de 2,0m (dois metros);

VII – gabarito de dois pavimentos;

VI – as vias de circulação de uso local, internas ao conjunto, poderão ter dimensões mínimas de 8,0m (oito metros) sendo 1,0m (um metro) de passeio e 6,0m (seis metros) de rolamento.

Art. 35. Conjuntos habitacionais de interesse social são os projetos urbanísticos enquadrados em programas governamentais federal, estadual e municipal para atendimento da população de baixa renda, incluindo a infra-estrutura básica e os equipamentos urbanos.

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

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

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

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

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

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

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

VII – gabarito permitido de três pavimentos;

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

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

Art. 36. São exigências para aprovação de construção de Conjunto Habitacional de Interesse Social:

18

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

I - das vias de circulação;

II - dos sistemas de esgotamento sanitário e abastecimento d'água;

III - da drenagem urbana;

IV - da rede de energia elétrica;

V - da arborização.

CAPITULO II
DAS SEDES DISTRITAIS

Art. 37. As sedes distritais do Município de Iguatu terão seus indicadores urbanos iguais aos da Zona de Expansão Urbana -1 (ZEU - 1) da Sede Urbana, conforme Anexo 1, assim como os recuos deverão ser os indicados para as vias locais, conforme Anexo 2.

Art. 38. O parcelamento do solo das sedes distritais deverá obedecer o previsto na Lei de Parcelamento do Solo da Cidade de Iguatu.

Art. 39. O ordenamento e a expansão urbana das sedes distritais deverão observar:

I - a proteção e preservação da flora e dos recursos hídricos, respeitando-se as faixas de preservação previstas na Lei Federal nº 4.771/65 – Código Florestal e na Lei Estadual nº 10.148/77 – Lei de Preservação e Controle dos Recursos Hídricos;

II – a reserva de domínio público das rodovias, estradas vicinais, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia, respeitando-se as faixas "non aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, previstas na Lei nº 6766/79 – Parcelamento do Solo Urbano.

CAPÍTULO III

DAS CATEGORIAS DE ATIVIDADES E GRUPOS DE USO

Art. 40. No perímetro urbano da Cidade e nos núcleos urbanos de Iguatu, as atividades serão classificadas conforme os seguintes usos urbanos e seus respectivos grupos, assim relacionados:

I - RESIDENCIAL - Grupo de atividades relacionadas às formas de morar pessoas ou grupos de pessoas, em caráter permanente. No grupo residencial também enquadra-se o uso misto - habitação com atividade comercial ou habitação com atividade de serviços.

II - COMERCIAL - Grupo de atividades econômicas voltadas especifica para troca de bens;

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

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

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

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

SEÇÃO I

DOS INDICADORES URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO

Art. 41. Os indicadores urbanísticos do tipo Taxa de Permeabilidade, Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento constituem instrumentos de controle das densidades e da ocupação do solo e incidirão nas zonas, em forma de índices ou percentuais conforme a especificidade de cada zona.

Art. 42. Os valores dos indicadores citados no artigo anterior, deverão estimular ou inibir a ocupação urbana da seguinte forma:

I - Nas Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU e de Expansão Urbana -ZEU, os valores destes indicadores deverão estimular a ocupação urbana de forma compatível com a infra-estrutura existente e/ou projetada, garantindo o bem-estar da população e a preservação dos recursos naturais;

II - Nas Zonas de Transição - ZT, estes indicadores deverão inibir a ocupação e o desenvolvimento de atividades urbanas.

§ 1º. O adensamento das Zonas de Desenvolvimento Urbano visa otimizar a infra-estrutura e diminuir os custos da urbanização, assegurando a qualidade de vida da população e do meio ambiente.

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

§ 3º. Os índices e percentuais a serem adotados em cada zona são os constantes no Anexo 01.

SEÇÃO II
DO ESTACIONAMENTO POR CATEGORIA DE USO

Art. 43. Os espaços destinados a estacionamento ou garagens de veículos podem ser:

- I - Privativos, quando se destinarem para o uso exclusivo dos usuários da edificação;
- II - Coletivos, quando se destinarem à exploração comercial.

Art. 44. É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamentos ou garagens de veículos vinculados às atividades da edificação:

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

§ 2º. O número mínimo de vagas para o estacionamento é calculado conforme o disposto no Anexo 01, parte integrante desta Lei.

Art. 45. As vagas para estacionamento serão fixadas de acordo com as seguintes condições:

- I - Largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
- II - Comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinqüenta centímetros);
- III - Quando existir circulação interna, as vias deverão ter as seguintes larguras mínimas:
 - a) 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados da via;
 - b) 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) quando houver estacionamento em apenas um dos lados da via interna de circulação, com os veículos estacionados de modo a ocorrer um ângulo de 45º (quarenta e cinco graus) com a via;
 - c) 5,00 (cinco metros) quando o estacionamento ocorrer em apenas um lado da via e os veículos estejam estacionados de modo a ocorrer um ângulo de 90 (noventa graus) com a via.

Art. 46. É obrigatória a reserva de vaga de estacionamento para portadores de deficiência física, de acordo com norma da ABNT.

Art. 47. Os acessos ao estacionamento deverão distar, no mínimo 8,00m (oito metros), de qualquer esquina, medidos a partir do alinhamento do terreno.

Art. 48. A utilização do recuo de frente como estacionamento deve ser de acordo com as figuras 3 e 4 do Anexo 05, parte integrante desta Lei.

TÍTULO III DO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA

Art. 49. A Administração Municipal, através de seus órgãos competentes, promoverá sempre e constantemente, a articulação do exercício do seu poder de polícia administrativa para o ordenamento do uso e da ocupação do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

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

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

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

Art. 50. Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne a obras e projetos, estão sujeitos às seguintes sanções:

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

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

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

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

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

Art. 51. Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne ao exercício das atividades, ficam sujeitos às seguintes sanções:

22

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

Art. 52. A aplicação das penas, contidas na presente Lei, não exclui a responsabilidade civil ou criminal a quem possa estar sujeito, devendo as autoridades encaminhar à competente ação civil ou penal, depois de imposição definitiva das penas administrativas, contidas nesta lei.

Art. 53. Ato executivo municipal regulamentará a aplicação das penalidades previstas neste capítulo.

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 54. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo 01 - Tabela com Índices Urbanísticos;
- II - Anexo 02 - Tabela com Recuos Segundo as Vias;
- III - Anexo 03 - Tabela de Compatibilização de Usos;
- IV - Anexo 04 - Descrições dos Perímetro das Zonas;
- V - Anexo 05 - Tabela com Número de Vagas de Estacionamento para Veículos;
- VI - Lay-out de Estacionamento Externo ao Lote;
- VII - Mapa 01 - Sistema Viário Básico;
- VIII - Mapa 02 - Zoneamento.

Art. 55. O processo administrativo referente a obras em geral, principalmente quanto a aprovação de projetos e licenciamento de construções, será regulamentado pelo Executivo Municipal, ouvido o Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente e observadas as seguintes normas gerais:

23

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

I - publicação e divulgação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e de sistema viário vigorantes na data de sua expedição;

II - instituição de expediente administrativo para o procedimento, expedição e registros dos seguintes atos:

a) análise de viabilidade da implantação do empreendimento em consonância com o estabelecido nesta Lei, vigente em cada zona ou área especial da situação da gleba ou lote de terreno onde se pretenda construir;

b) aprovação do projeto e licenciamento da construção ou empreendimento;

c) vistoria da construção ou empreendimento e concessão do "habite-se".

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

Art. 56. As obras, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade.

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

Art. 57. Os empreendimentos regularmente instalados, que não se enquadrarem nas classes adequadas nesta Lei, terão funcionamento considerado precário.

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

Art. 58. Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 59. Caberá ao Executivo Municipal normatizar o procedimento administrativo da Análise de Orientação Prévia – AOP, análise de projeto e licenciamento ambiental, no que couber, previsto na presente lei, fixando, prazos de tramitação de processo e de validade das licenças.

27

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
CÓDIGO DE OBRAS, EDIFICAÇÕES E POSTURAS DO MUNICÍPIO

ANEXO 01

Ambientes	Círculo Mínimo Inscrito (m)	Área Mínima (m ²)	Iluminação Mínima (Fração Mínima do Piso)	Ventilação Mínima (Fração Mínima do Piso)	Observações
Residências					
Sala de Estar	2,50	10,00	1/6	1/12	
Sala de Jantar	2,00	6,00	1/6	1/12	
Copa	1,80	5,00	1/6	1/12	
Cozinha	1,80	5,00	1/6	1/12	
Sala e 2º Quartos	2,20	8,00	1/6	1/12	
Demais Quartos	2,00	5,00	1/6	1/12	
W.C.s	1,00	1,50	1/8	1/16	01
Lavanderia	1,50	2,50	1/8	1/16	
Garagem	3,00	9,00	1/12	1/24	07
Respeira	1,00	1,50	1/8	1/16	
Corredor	0,80	-	-	-	02
Escritório	2,00	6,00	1/6	1/2	
Sacada	0,80	-	1/8	-	
Edifício de Apartamentos					
Hall do Prédio	3,00	-	1/10	1/20	04,06
Hall do Andar	1,50	-	1/10	1/20	04
Escada	1,20	-	1/8	-	03
Edifícios Comerciais					
Hall do Prédio	3,00	6,00	1/10	1/20	04,05,06
Hall do Andar	2,00	4,00	1/10	1/20	04
Corredor	1,20	-	-	-	02
Sacada	1,20	-	-	-	03
Salas	2,50	15,00	1/6	1/12	
Sanitários	1,00	1,20	1/8	1/16	
Lojas	3,00	20,00	1/6	1/12	

Observações:

- 1) Não poderá comunicar-se diretamente com a cozinha e sala de jantar.
 - 2) Para corredores com mais de 5,00m de comprimento, a largura mínima é de 1,00m.
 - 3) Serão permitidas escadas em curva, quando justificáveis por motivos de ordem estética, desde que a curvatura interna tenha raio de 2,00m, no mínimo, e os degraus tenham largura mínima de 0,28m, medida na linha do piso, desenvolvida a distância de 1,00m da linha da curvatura externa. As exigências deste item ficam dispensadas para escadas tipo caracol de acesso a adegas, jiraus, ateliers, escritórios e outros casos especiais.
 - 4) Deverá haver ligação direta entre o hall e a caixa de escada.
- A área mínima de 6,00m², exigida quando houver um só elevador, deverá ser aumentada de 30% por elevador excedente. Será tolerado um diâmetro de 2,50m, quando os elevadores se situarem no mesmo lado.
- Quando a garagem não for em ambiente enclausurado, poderá ter sua largura mínima reduzida para 2,20m.

ANEXO 2

INFRAÇÃO	Multa ao Proprietário	Multa ao Responsável Técnico	Embargo	Interdição	Demolição
Omissão, no projeto, da existência de cursos de água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes.		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Início de obra sem responsável técnico, segundo as prescrições deste Código.	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>		
Ocupação de edificação sem o "Habite-se".	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	
Construção de obra sem a licença exigida.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Falta de presença do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alterações dos elementos geométricos essenciais.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Construção ou instalação executada de maneira a por em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Colocação de materiais no passeio ou via pública.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			
Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachada, marquises ou elementos em balanço.	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	
Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico.	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	
Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura.	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	
Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios.	<input type="radio"/>				
Inobservância do alinhamento e nivelamento.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>

26

CÂMARA MUNICIPAL DE IGUATU

Rua Santos Dumont, S/N – Fone: 581.0177

CEP: 63.500-000 Iguatu – Ceará

- § 1º- O licenciamento ambiental dar-se-á fundamentado na Resolução 237/97- Conselho Nacional de Meio Ambiente- CONAMA e convênio a ser firmado com órgão estadual de meio ambiente.
- § 2º- Lei Municipal fixará as taxas de expediente relativas a questões urbanísticas e ambientais.

Art. 60- O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta lei, visando o processo da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização do espaço habitado .

Art. 61- Esta lei entra em vigor 60 (sessenta) dias após a data da publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Câmara Municipal de Iguatu, em 22 de maio de 2001.


Rossana Coelho da Silva Costa
Presidenta