

Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Sobral

Lei Complementar Nº 006 de 01 de Fevereiro de 2000



PREFEITURA MUNICIPAL
SOBRAL
NO RUMO CERTO



**ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

LEI COMPLEMENTAR Nº 006 DE 01 DE FEVEREIRO DE 2000

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo da Cidade de Sobral e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento, o uso e a ocupação de terrenos localizados na área urbana da Cidade de Sobral dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente e será procedido de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 2º - A Cidade de Sobral configurar-se-á espacialmente como um conjunto de Unidades de Vizinhança, interligadas entre si por um sistema de vias de alta acessibilidade por onde tráfegará o transporte público.

Art. 3º - O Poder Público Municipal deverá configurar nas Unidades de Vizinhança as atividades de convergência coletiva em torno de um espaço público central, denominado Centro da Unidade de Vizinhança, cuja estabilização completa se fará através da construção de um "fórum visível" da comunidade.

§ 1º - Na zona periférica ao Centro da Vizinhança deverá ser estimulado o uso misto com alta densidade populacional.

§ 2º - O centro proposto para estruturação espacial das novas Vizinhanças, será o ponto focal de convergência da comunidade e o elemento de conexão com o circuito de transporte e acessibilidade.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

§ 3º - A conexão do transporte público e das ciclovias e calçadas para pedestres com o conjunto das Vizinhanças será feita através de estações localizadas no centro proposto.

Art. 4º - A implantação de obras e atividades de moradia, indústria, comércio, serviços e acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde, educação e lazer, deverá se fazer, prioritariamente, nas Unidades de Vizinhança mais carentes desses serviços, segundo parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Parágrafo Único - A escala do espaço público e a locação dos equipamentos deverá ser adaptável a cada situação concreta existente, decorrendo essas condições das facilidades de remanejamento espacial de acordo com cada caso.

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos, sob as formas de loteamento e desmembramento, será procedido na forma desta Lei, observados os princípios, normas e diretrizes gerais inseridas na Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações da Lei Federal Nº 9.785, 29 de janeiro de 1999, na Legislação Estadual pertinente, harmonizadas com as políticas básicas definidas no Plano de Estruturação Urbana da Cidade de Sobral.

Art. 6º - Ficam sujeitas às disposições desta Lei, a execução de quaisquer modalidades de parcelamento, de arruamentos, de edificações públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares, que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial da cidade.

Art. 7º - A localização de usos e atividades, bem como os critérios para a ocupação do solo na Cidade de Sobral, estão vinculados ao zoneamento e obedecem às disposições constantes desta Lei e respectivos anexos.

Art. 8º - No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações, alargamento ou abertura de vias do Sistema Viário Básico, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções.

Art. 9º - O Município ordenará o uso e a ocupação do solo com o objetivo básico de promover o desenvolvimento urbano, mediante a adoção dos instrumentos jurídicos estabelecidos nas legislações federal, estadual pertinentes e nas disposições da presente Lei.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 10 - O plano de organização físico-territorial de Sobral visa orientar o desenvolvimento físico da estrutura urbana, capacitando-a a assegurar condições adequadas à implementação das atividades humanas, com os seguintes objetivos específicos:

I - ordenar as funções da cidade através da utilização racional do território, dos recursos naturais, do uso dos sistemas viário e de transporte, quando do parcelamento do solo, da implantação e do funcionamento das atividades industriais, comerciais, residenciais e de serviços;

II - assegurar a preservação e a proteção do ambiente natural e construído;

III - assegurar a preservação do patrimônio histórico, religioso e cultural das cidades, que representam significância na imagem do núcleo urbano;

IV - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, inclusive sistema viário e transporte, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

V - compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como com a infra-estrutura instalada e projetada;

VI - intensificar o processo de ocupação do solo, à medida que houver ampliação da capacidade da infra-estrutura, preservando a qualidade e vida da coletividade; e

VII - assegurar o atendimento à função social da propriedade imobiliária urbana, preconizado nas Constituições Federal e Estadual, e na Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 11 - Para efeito desta Lei, além das definições constantes nos artigos posteriores, são adotadas as seguintes definições:

I - **Acesso** – Interligação para veículos ou pedestres, entre:

a) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio;



**ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

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

II - **Acostamento** – Parcela da área adjacente à pista de rolamento que permite aos veículos em início de desgoverno retorne à direção correta e proporciona um local seguro para estacionamento em caso de acidentes ou defeitos no veículo.

III - **Acréscimo ou Ampliação** – Obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente.

IV - **Alinhamento** – Linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

V - **Altura Máxima da Edificação** – 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, casa de máquina, "hall" de escada, platibanda e frontão).

VI - **Alvará** – 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.

VII - **Apartamento** – Unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla.

VIII - **Aprovação** – Ato administrativo que precede ao licenciamento da obra, construção ou implantação de atividade sujeita à fiscalização municipal.

IX - **Área Coberta** – Medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer coberta da edificação, nela incluídas superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas.

X - **Área Comum** – Medida da superfície constituída dos locais destinados a estacionamento em qualquer pavimento, lazer, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamento de zelador, depósito de lixo, casa de gás, guarita e subsolo quando destinado a estacionamento.

XI - **Área Construída** – Totalidade das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e complementares, inclusive áreas comuns.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

XII - **Área Livre do Lote** – Superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação.

XIII - **Área “non aedificandi”** – 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 permitida qualquer edificação.

XIV - **Área Ocupada** – Superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computadas as áreas dos elementos de fachadas, como jardineiras, marquises, pérgolas e beirais.

XV - **Área Parcial da Unidade** – Área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.

XVI - **Área Parcial da Edificação** – Soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação.

XVII - **Área Parcial do Pavimento** – Área construída, inclusive as ocupadas por paredes e pilares e excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.

XVIII - **Área Total da Edificação** – Soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.

XIX - **Área Útil** – Superfície utilizável de área construída de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, pilares e jardineiras.

XX - **Área Verde** – Percentual da área objeto de parcelamento e destinada exclusivamente a praças, parques e jardins, faixas de preservação e outros fins da mesma natureza, visando assegurar boas condições urbanístico-ambientais e paisagísticas, podendo ser parcialmente utilizada para equipamentos comunitários.

XXI - **Áreas Institucionais** – Áreas de loteamento destinadas à implantação de equipamentos comunitários e de uso público.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

XXII - **Atividades Especiais** – Empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandam análise específica quanto à sua implantação.

XXIII - **Balanço** – Avanço da edificação ou de elementos da edificação sem apoio.

XXIV - **Beiral** – Prolongamento da cobertura além das paredes externas da edificação.

XXV - **Calçada** ou **Passeio** – Parte do logradouro destinado ao trânsito de pedestres, localizada entre o meio-fio e o alinhamento do lote.

XXVI - **Classe da Via** – Identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do município.

XXVII - **Coeficiente de Aproveitamento** – Relação entre a área parcial de uma edificação e a área total da gleba ou lote.

XXVIII - **Construção** – Obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote.

XXIX - **Cota** – Indicação ou registro numérico de dimensões.

XXX - **Delimitação** – Processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas.

XXXI - **Demolição** – Execução de obra que resulta em destruição, total ou parcial, de uma edificação.

XXXII - **Densidade** ou **Adensamento** – Índice que traduz a relação entre quantidade de habitantes por superfície (exemplo: hab/km², hab/ha, hab/m², etc.), de grande importância para definição e dimensionamento das infra-estruturas, equipamentos e serviços públicos das zonas de uma cidade.

XXXIII - **Desmembramento** – Subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XXXIV - **Divisa** – Linha limítrofe de um terreno (Ver Anexo I).



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- XXXV - **Dúplex** – Unidade residencial constituída de dois pavimentos.
- XXXVI - **Edificação** – Construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades.
- XXXVII - **Eixo da Via** – Linha imaginária que, passando pelo centro da via, é eqüidistante aos alinhamentos.
- XXXVIII - **Equipamentos Comunitários** – Espaços públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, assistência social e similares.
- XXXIX - **Escala** – Relação entre as dimensões do desenho arquitetônico e o que ele representa.
- XL - **Estacionamento** – Área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo e constituído pelas áreas de vagas e circulação.
- XLI - **Faixa de Domínio Público** – Área de terreno necessária à construção e operação de rodovias ou ferrovias e que se incorpora ao domínio público.
- XLII - **Faixa de Proteção** – Área de terreno necessária para a implantação de áreas verdes no entorno das indústrias que possa garantir uma boa qualidade visual do desenho urbano e segurança à comunidade.
- XLIII - **Fórum Visível** ou **Fórum da Comunidade** – Conjunto formado por espaços públicos, edifícios comerciais, cívicos, sociais e educacionais, situados no núcleo da Unidade de Vizinhança, com caráter de espaço cívico.
- XLIV - **Fração do Lote** – Índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas à habitação ou ao comércio e serviço no lote.
- XLV - **Frente do Lote** – Divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos ou ao logradouro público (Ver Anexo I).
- XLVI - **Fundo do Lote** – Divisa oposta à frente (Ver Anexo I).
- XLVII - **Gabarito** – Medida que limita ou determina a altura das edificações e/ou o número de seus pavimentos.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

XLVIII - **Gleba** – Porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo.

XLIX - **Habitação Multifamiliar** – Edificação projetada para habitação permanente de mais de uma família.

L - **Habitação Unifamiliar** – Edificação projetada para habitação permanente de uma família.

LI - **Indicadores Urbanos** – Taxas, quocientes, índices e outros indicadores estabelecidos com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no município.

LII - **Índice de Aproveitamento** – Quociente entre a área parcial de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno.

LIII - **Infra-estrutura Básica** – Instalações e equipamentos urbanos, destinados à prestação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, coleta e destino final de lixo e transporte.

LIV - **Largura da Via** – Distância entre os alinhamentos da via.

LV - **Lindeiro** – Que se limita ou é limítrofe.

LVI - **Logradouro Público** – Espaço livre, assim reconhecido pela Municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.

LVII - **Lote** – Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, contida em uma quadra com pelos menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos (Ver Anexo I).

LVIII - **Loteamento** – Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

LIX - **Lotes Edificáveis** – Parcelas de terreno agrupadas em quadras, resultantes de loteamentos ou desmembramentos, destinados à ocupação, que deve, necessariamente, fazer frente a um logradouro público.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- LX - **Marquise** – Coberta em balanço aplicada às fachadas de um edifício.
- LXI - **Meio-fio** – Linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento.
- LXII - **Mobiliário Urbano** – Equipamento localizado em logradouros públicos que visa proporcionar maior nível de conforto, segurança e urbanidade à população usuária, a exemplo de abrigos, paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas, caixas de coleta de correspondência e equipamentos de lazer.
- LXIII - **Nivelamento** – Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público (alinhamento).
- LXIV - **Ordenação do Uso e da Ocupação do Solo** – Processo de intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do município, com vistas a objetivos sócio-econômico-ambientais.
- LXV - **Parcelamento do Solo Urbano** – Subdivisão de gleba em lotes, com ou sem a abertura de novas vias, logradouros públicos ou seus prolongamentos, mediante loteamento ou desmembramento.
- LXVI - **Pavimento** – Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.
- LXVII - **Pavimento Térreo** – Aquele cujo piso se situa até 1,00m (um metro) acima do nível médio do trecho da via para a qual o lote tem frente.
- LXVIII - **Plano Diretor** – Plano que visa o controle e a gestão do crescimento urbano, para realizar as metas e objetivos definidos pelo conjunto dos habitantes do município.
- LXIX - **"Play-ground"** – Área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo.
- LXX - **Praça** – Logradouro público delimitado por vias de circulação e/ou pelo alinhamentos dos imóveis, sendo criado com o intuito de propiciar espaços abertos em região urbana, preferencialmente ajardinados e destinados ao lazer e à recreação comunitária.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

LXXI - **Primeiro Pavimento** – Pavimento situado imediatamente acima do pavimento térreo.

LXXII - **Profundidade do Lote** – Distância média entre a frente e o fundo do lote.

LXXIII - **Projeto** – Plano geral das edificações, de parcelamentos ou de outras construções quaisquer.

LXXIV - **Projeto Urbanístico** – Projeto desenvolvido para determinada área urbana, mediante a prévia aprovação do Município, considerando, entre outros, os seguintes aspectos:

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

LXXV - **Quadra** – Área resultante da execução de um loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos.

LXXVI - **Recuo** ou **Afastamento** – Distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, excluídos os beirais, marquises e elementos componentes da fachada, e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos (Ver Anexo I).

LXXVII - **Recursos Naturais** – Elementos relacionados à terra, água, ar, plantas, vida animal e às inter-relações desses elementos.

LXXVIII - **Reforma** – Execução de serviços ou obra 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.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

LXXXIX - **Reurbanizar** – Reconstruir, total ou parcialmente, sistemas físicos de áreas urbanas, atribuindo-lhes novas características.

LXXX - **Sistema Viário de Loteamento** – Conjunto de vias imprescindíveis à sua implantação, de forma a garantir:

- a) a fluidez do tráfego de veículos e o acesso aos lotes, áreas verdes e institucionais; e
- b) a integração da gleba loteada com o sistema viário existente e projetado.

LXXXI - **Subsolo** – Pavimento enterrado ou semi-enterrado, situado abaixo do pavimento térreo.

LXXXII - **Taxa de Ocupação** – Relação percentual entre a área de projeção de uma edificação no plano horizontal e a área desse terreno, não sendo computados os elementos componentes das fachadas, tais como pérgulas, jardineiras, marquises e beirais.

LXXXIII - **Taxa de Permeabilidade** – Relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação, e a área total do mesmo.

LXXXIV - **Testada** – Distância horizontal entre as duas divisas laterais do lote (Ver Anexo I).

LXXXV - **Unidade de Vizinhança** ou **Vizinhança** – Unidade física de planejamento para subdivisão da zona urbana em núcleos de no máximo 12.000 habitantes, e no mínimo, de 7.000 habitantes, com um raio médio de caminhabilidade de 600,00 metros, onde o foco central de cada uma delas, também denominado de Centro de Vizinhança, agrega funções cívicas, comerciais, sociais, de lazer e estação de transporte conectada às demais por um sistema de transporte público, promovendo a descentralização do trabalho e reduzindo os custos de transporte para seus habitantes.

LXXXVI - **Urbanização de Favelas** – Programas destinados a dotar de infra-estrutura básica, áreas públicas ou particulares, ocupadas por populações de baixa renda, cuja forma de ocupação apresenta-se em desacordo com os padrões mínimos de salubridade e urbanização.

LXXXVII - **Urbanizar** – Transformar áreas naturais em paisagem construída, incluindo infra-estruturas e edificações.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

LXXXVIII - **Uso do Solo** – Resultado de toda e qualquer atividade, que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno.

LXXXIX - **Via de Circulação** – Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, subdividindo-se em:

- a) **via oficial** – aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente como bem municipal de uso comum do povo; e
- b) **via particular** – aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

Do Zoneamento

Art. 12 - O zoneamento urbanístico da Cidade de Sobral compreende a divisão do seu espaço territorial em áreas, a partir da compatibilização da intensidade do uso do solo e do crescimento urbano, com a oferta de infra-estrutura e serviços públicos, objetivando, prioritariamente:

- I - promover e proteger a saúde, a segurança, o conforto, o bem-estar e as necessidades de sua população;
- II - garantir a proteção do meio ambiente;
- III - garantir a proteção do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;
- IV - facilitar a acessibilidade a todos os moradores;
- V - dividir a área da municipalidade em zonas, regulamentando a localização, construção, reconstrução, reforma, e a ocupação dos lotes por edifícios destinados ao uso residencial, de negócios, de lazer e outros usos necessários à vida urbana;
- VI - fixar padrões razoáveis para todos edifícios e espaços livres da cidade;



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- VII - regular e limitar a intensidade do uso do solo urbano;
- VIII - proteger a saúde física e mental da população, reduzindo os níveis de poluição e/ou degradação ambiental;
- IX - promover o desenvolvimento de Sobral tomando-se como referencial as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDU;
- X - reestruturar o zoneamento de uso do solo, através de uma estrutura policêntrica, com uso misto e incremento de densidade;
- XI - incentivar a permanência e incrementar a moradia na zona central da Cidade de Sobral;
- XII - apoiar à configuração da cidade como um conjunto de Unidades de Vizinhança;
- XIII - garantir para as novas Vizinhanças a coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer e acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde e educação;
- XIV - configurar nas Vizinhanças as atividades de convergências coletivas em torno de um espaço público central;
- XV - incentivar a parceria entre os diversos níveis do poder público;
- XVI - criar uma malha troncal de vias para priorizar a ligação entre os Centros de Vizinhança, através do transporte coletivo, ciclovias e percursos preferenciais de pedestres;
- XVII - criar um modelo de ocupação industrial descentralizado e polinucleado, bem como estrategicamente localizado do ponto de vista ambiental, viário e da proximidade com a força de trabalho, conformado por três núcleos equidistantes (Grendene, Poty e Distrito industrial), facilitando o acesso de transportes de carga;
- XVIII - criar faixas de amortecimento (faixas de transição entre o uso industrial e o uso residencial), que são áreas verdes nas quais poderão ser implantados equipamentos de apoio ao esporte e lazer da população, possibilitando uma harmonização do uso industrial com os demais;
- XIX - ajustar os programas de expansão das redes de abastecimento d'água, esgotamento



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

sanitário, energia elétrica e telefonia, com os programas de desenvolvimento e consolidação das Vizinhanças;

XX - integrar as políticas de drenagem urbana e meio ambiente; e

XXI - conceber, na área social, a oferta de equipamentos conectados a uma rede hierarquizada, segundo o princípio de complexidade crescente dos serviços.

Parágrafo Único - O zoneamento, como critério básico do Planejamento Urbano da Cidade de Sobral, visa evitar conflitos de desempenho das diversas atividades que compõem o cenário urbano, a partir das diretrizes traçadas no Plano Estratégico e no Plano de Estruturação Urbana, de forma a assegurar relações harmônicas e eficientes entre as diversas funções e usos, compatibilizando-as com a infra-estrutura existente e projetada, considerando-se as densidades possíveis e desejadas.

Art. 13 - O uso e ocupação de terrenos localizados no Município de Sobral dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente, observado o zoneamento ora definido, cujos limites encontram-se demarcados na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que integra esta Lei como Anexo II.

Seção I

Da Divisão em Zonas

Art. 14 - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos, para a Cidade de Sobral, sete tipos de zonas de uso e ocupação, assim consideradas em função das peculiaridades físicas, culturais, ambientais, institucionais e de desenvolvimento do município, todas individualizadas com as suas respectivas siglas, na forma abaixo discriminada:

- I - Zona Residencial – ZR1, ZR2, ZR3 e ZR4
- II - Zona Comercial – ZC
- III - Zona de Uso Misto – ZUM
- IV - Centro de Unidade de Vizinhança – CEUV
- V - Zona de Renovação Urbana – ZRU
- VI - Zona Industrial – ZI
- VII - Zona Especial – ZE



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 19 - A classificação das atividades industriais seguirá as especificações da Superintendência Estadual do Meio Ambiente-SEMACE, nos termos da Lei Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987.

Seção II

Dos Limites das Zonas

Art. 20 - Os limites das zonas e respectivas localizações, definidos na presente Lei, encontram-se geograficamente delimitados de acordo com a Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, integrante desta Lei, na forma do Anexo II.

Art. 21 - A Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá permanecer arquivada nos centros de documentação dos órgãos públicos municipais, de forma a garantir a sua publicidade e o acesso a todos os cidadãos.

Art. 22 - Verificada a hipótese de dúvida acerca dos limites das zonas geograficamente delimitadas na planta oficial referida, aplicar-se-ão as regras seguintes:

- I - os limites são os eixos de ruas ou eixos de talvegues, a menos que a planta oficial indique o contrário; sendo que nessa hipótese são determinados, na planta, as distâncias e ângulos que definem os limites;
- II - no caso de talvegues, quando houver mudanças naturais dos mesmos os limites seguirão essas mudanças;
- III - em havendo uma linha de limite de zona que divida uma propriedade, essa se enquadrará na zona onde estiver a sua maior porção; e
- IV - onde ainda permanecer dúvida, deverá ser consultado o Conselho Municipal do Plano Diretor, cujo parecer terá caráter deliberativo.

Art. 23 - Qualquer alteração nos limites das zonas ora definidas somente poderá efetivar-se mediante lei, o que deverá implicar, necessariamente, numa atualização da base cartográfica utilizada.

Art. 24 - Verificada a hipótese de alguma área urbana, para fins de zoneamento, não estar inserida na planta oficial referida no artigo 20, a mesma será classificada como Zona Residencial – ZR2.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

CAPÍTULO II

Da Zona Residencial – ZR

Art. 25 - As zonas residenciais devem proporcionar uma variedade de tipos de moradia ao alcance de todos os grupos sociais da população de Sobral, mantendo o caráter e integridade de tipos residenciais homogêneos em bairros já existentes.

Parágrafo único - As normas de cada zona são projetadas de forma a permitir o crescimento de acordo com padrões de desenvolvimento específicos e objetivos, agrupando-se os usos residenciais em quatro classificações de zonas residenciais.

- I - ZR1 – Zona Residencial de Baixíssima Densidade (40 hab/ha);
- II - ZR2 – Zona Residencial de Baixa Densidade (100 hab/ha);
- III - ZR3 – Zona Residencial de Média Densidade (250 hab/ha); e
- IV - ZR4 – Zona Residencial de Alta Densidade (500 hab/ha).

Seção I

Da Zona Residencial – ZR1

Art. 26 - A Zona Residencial – ZR1, com densidade de 40 hab/ha, é estabelecida para possibilitar a existência de casas de maior porte em lotes relativamente grandes.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote suficiente para acomodar soluções individuais de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas com esse tipo de zona já possuem hoje esse caráter de uso ou são áreas ainda não ocupadas.

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais de médio e grande porte são proibidas, com exceção de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 27 - Na ZR1 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - institucional – Creches, Escolas de 1º Grau e assemelhados.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Seção II

Da Zona Residencial – ZR2

Art. 28 - A Zona Residencial – ZR2 constitui uma zona de baixa densidade, com 100 hab/ha, possibilitando a edificação de moradias utilizadas pela maioria da população de Sobral.

§ 1º - Os padrões da zona definem tamanhos de lotes que necessitam de soluções públicas de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas com esse tipo de zona já possuem, hoje, esse padrão de uso e ocupação, ou são áreas novas no interior das Unidades de Vizinhança, fora de seu centro.

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais de médio e grande porte são proibidas, com exceção de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 29 - Na ZR2 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - comercial e de serviços de pequeno porte com caráter local;
- III - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral);
- IV - industrial leve e semi-artesanal; e
- V - institucional – Creches, Escolas de 1º Grau e assemelhados.

Seção III

Da Zona Residencial – ZR3

Art. 30 - A Zona Residencial – ZR3 constitui uma zona de média densidade, com 250 hab/ha, possibilitando a edificação de moradias utilizadas pela população de mais baixa renda de Sobral.

§ 1º - Os padrões da zona definem tamanhos de lotes que necessitam de soluções públicas de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas com esse tipo de zona já possuem, hoje, esse padrão de uso e ocupação, ou são áreas rarefeitas que circundam a área de mais alta densidade.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. As atividades comerciais, de serviços e industriais de médio e grande porte são proibidas, com exceção de recreação, usos institucionais, comércio de caráter local e oficinas semi-artesanais.

Art. 31 - Na ZR3 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - comercial e de serviços de pequeno porte com caráter local;
- III - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si);
- IV - industrial leve e semi-artesanal; e
- V - institucional – Creches, Escolas de 1º Grau e assemelhados.

Seção IV

Da Zona Residencial – ZR4

Art. 32 - A Zona Residencial – ZR4 constitui uma zona de alta densidade, com 500 hab/ha, e de uso misto, possibilitando a edificação de apartamentos.

§ 1º - Os padrões da zona definem tamanhos de lotes que necessitam de soluções públicas de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas com esse tipo de zona circundam os centros das Unidades de Vizinhança.

§ 3º - Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais de pequeno e médio porte são permitidas.

§ 4º - A zona a que se refere o “caput” deste artigo estará presente em todas as Unidades de Vizinhança e será traspassada ou limitada pela via na qual irá circular o transporte coletivo.

Art. 33 - Na ZR4 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial multifamiliar;
- II - comercial varejista, de serviços em geral e indústrias de pequeno porte não poluentes; e



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- III - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si).

CAPÍTULO III

Da Zona Comercial – ZC

Art. 34 - A Zona Comercial – ZC tem como propósito a intensificação de atividades na área central de Sobral, de forma a fomentar o agrupamento de negócios associado a um retorno da moradia na zona central.

Art. 35 - Na ZC são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial multifamiliar;
- II - comercial varejista e serviços em geral;
- III - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si); e
- IV - público em geral.

CAPÍTULO IV

Da Zona de Uso Misto – ZUM

Art. 36 - As Zonas de Uso Misto – ZUM estão situadas na área central de Sobral, no interior do anel pericentral, e são contíguas à Zona Comercial, de acordo com a Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 37 - A definição dessas zonas objetiva manter e incentivar a habitação no centro da cidade, com a finalidade de evitar a deteriorização da zona comercial e de garantir sua vitalidade durante todo o dia. Ao mesmo tempo em que se intensificam os negócios, possibilita-se que a população disponha de locais bem infra-estruturados para sua moradia.

Art. 38 - Na ZUM são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar;
- III - comercial varejista, serviços em geral e indústrias de pequeno porte não poluentes;



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- IV - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si); e
- V - público em geral.

CAPÍTULO V

Do Centro de Unidade de Vizinhança – CEUV

Art. 39 - O Centro de Unidade de Vizinhança – CEUV se estabilizará através da construção do “fórum visível” da comunidade, materialmente representado pelo conjunto de equipamentos de apoio à vida cotidiana, incluindo o lazer, a saúde, a educação, a segurança, e o terminal de transporte.

Art. 40 - O elemento aglutinador dos componentes do Centro de Vizinhança será o espaço público convergente na escala da comunidade, tendo como representação física uma praça com natureza acessível, e como elemento focal a estação de transporte público.

Art. 41 - Os usos permitidos no Centro de Unidade de Vizinhança – CEUV são os seguintes:

- I - comercial varejista e de serviços em geral;
- II - institucional – Creches; Escolas de 2º Grau; Centros de Saúde; Ginásios; Mercados Públicos; Pólos de Atendimento para Adolescentes; Templos; Centrais Comunitárias, contendo: Oficinas para cursos profissionalizantes, Auditório para reuniões comunitárias e eventos culturais, Salas para reuniões, "Balcão da Cidadania", Biblioteca e Centro de Documentação, Centro de Estudos sobre a Família e a Comunidade, Central Interprofissional de Serviços, Posto Policial, Posto Telefônico e Serviço de Correios; e demais instituições de modo geral.

CAPÍTULO VI

Da Zona de Renovação Urbana – ZRU

Art. 42 - As Zonas de Renovação Urbana – ZRU, situadas à margem esquerda do Rio Acaraú ou em suas proximidades, conforme localização constante na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, constituem áreas, hoje deterioradas, onde deverá ocorrer a relocação e substituição dos usos atuais, que se dão através de edificações ou de equipamentos sem importância histórica e arquitetônica, por usos e atividades que possibilitem



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

e induzam a revitalização dessas áreas, tais como: habitações, hotelaria, serviços, lazer e equipamentos de porte significativo.

Art. 43 - As futuras construções deverão levar em conta a convivência adequada com os monumentos históricos, para que a cidade tenha realçado seu perfil arquitetônico tradicional.

Art. 44 - Faz-se indispensável a instalação, nessas zonas, de um Centro Cultural e equipamentos do tipo Centro de Convenções ou assemelhados, compatíveis com a qualidade de vida urbana do município, os quais deverão se microlocalizar em áreas estratégicas, permitindo assim sua inclusão no sistema físico dos equipamentos existentes, a exemplo do Teatro São João e da Casa de Cultura.

Art. 45 - Além desses equipamentos, as ZRUs deverão também abrigar espaços para a construção de um conjunto de salas dotado de infra-estrutura para a realização de eventos de cunho empresarial, cujo propósito é permitir reuniões de negócios, seminários, negociação de projetos entre governo e iniciativa privada, atividades de empresas de consultoria e outros eventos congêneres, os quais serão complementados com meios de hospedagem e habitação multifamiliar de alta densidade.

Art. 46 - Nas ZRUs são permitidos e serão estimulados os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar de alta densidade;
- III - meios de hospedagem; e
- IV - equipamentos âncoras, tais como:
 - a) Centro Cultural;
 - b) Centro de Convenções;
 - c) "Trade Center" (Centro de Negócios); e
 - d) Parque Urbano.

§ 1º - Os equipamentos supracitados têm suas localizações propostas conforme a Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que constitui o Anexo II da presente Lei.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

§ 2º - A microlocalização desses equipamentos deverá levar em consideração, além dos estudos de ordem técnica, as características arquitetônicas e histórico-cultural do entorno dos espaços onde deverão se inserir, de forma a não terem desvirtuadas as funções urbanas e objetivos a que se propõem, conforme os artigos que conformam este capítulo.

CAPÍTULO VII

Da Zona Industrial – ZI

Art. 47 - A Zona Industrial – ZI destina-se à implantação de indústrias, preservando as áreas residenciais dos efeitos externos da poluição provocada por origem industrial, e serão definidas em esquema de zoneamento flexível que compatibilize as atividades industriais com a proteção ambiental.

Parágrafo único - O modelo adotado será polinucleado e descentralizado, rejeitando o modelo tradicional dos "Distritos Industriais" que concentram emissões, sobrecarregam a infra-estrutura e se localizam distantes da força de trabalho.

Art. 48 - As normas contidas nesta Lei, foram estabelecidas de forma que os tipos de indústria que são compatíveis com outros usos possam acontecer em vários tipos de zonas.

Parágrafo único - Os estabelecimentos industriais cujo processo produtivo, independentemente do uso de métodos especiais de controle da poluição, não ocasionem inconvenientes à saúde, ao bem-estar e à segurança da população, poderão localizar-se em zonas de uso diversificado, conforme estabelecido nesta Lei, desde que atendidas as exigências de ordem ambiental.

Art. 49 - A Zona Industrial – ZI destina-se, preferencialmente, à localização de estabelecimentos industriais de grande porte ou com possibilidade de, mesmo acidentalmente, emitir qualquer tipo de poluição ou cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos e vibrações, e poluição de qualquer outra natureza, possam causar perigo à saúde, ao bem-estar da população, mesmo depois da aplicação de métodos de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 50 - As zonas industriais da Cidade de Sobral, em número de três, são delimitadas geograficamente e têm suas localizações constantes na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme Anexo II, integrante desta Lei.

Art. 51 - Na eventual hipótese de criação de novas zonas industriais em Sobral, deverão ser observados os seguintes critérios:

- I - situar-se em área que apresente elevada capacidade de assimilação de efluentes, respeitadas quaisquer restrições legais quanto ao uso do solo;
- II - localizar-se em área que favoreça a instalação de infra-estruturas e serviços básicos necessários ao seu funcionamento e segurança; e
- III - manter, em seu entorno, "zonas verdes de amortecimento" que se caracterizem como faixas de natureza capazes de proteger as zonas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes.

Art. 52 - Na Zona Industrial – ZI são permitidos os seguintes usos:

- I - comercial atacadista, ouvida a SEMACE (somente permitido na ZI situada na Unidade de Vizinhança Distrito Industrial);
- II - serviços pesados vinculados à atividade industrial, ouvida a SEMACE; e
- III - industrial em geral.

Art. 53 - A categoria de zona referida neste capítulo poderá ser dividida em subcategorias, observadas as peculiaridades das áreas críticas a que pertençam e a natureza das indústrias nelas instaladas.

Art. 54 - As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, consideradas como poluentes ou de grande porte, de acordo com a classificação da SEMACE, e que não estiverem confinadas nas zonas industriais definidas de acordo com esta Lei, serão submetidas à instalação de equipamentos especiais de controle e, nos casos mais graves, à realocação.

Art. 55 - Todos os projetos para implantação de indústrias de qualquer porte devem ser precedidas de licenciamento prévio pelo Poder Público Municipal e pelo Órgão Estadual de Meio Ambiente.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 56 - As edificações propostas para a Zona Industrial – ZI devem estar em consonância com as Normas Técnicas para os Distritos e Áreas Industriais estabelecidas pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado do Ceará, e pelas demais normas federais e estaduais atinentes à matéria.

CAPÍTULO VIII

Da Zona Especial – ZE

Art. 57 - As Zonas Especiais – ZEs constituem áreas para implantação de equipamentos institucionais, públicos ou privados, de grande porte, cujo raio de abrangência extrapole a Cidade de Sobral e que, por suas características físicas relevantes e peculiares, estão sujeitas a normatizações específicas das esferas federal, estadual ou municipal.

Art. 58 - Constituem, ainda, Zonas Especiais as áreas sensíveis e de interesse ambiental, conformadas pelos parques urbanos, pelas áreas de preservação ecológica, em suas várias modalidades, pelas faixas de preservação e proteção de todos os recursos hídrico incidentes no território da Cidade de Sobral, e pelas faixas verdes de amortecimento entre usos.

§ 1º - Parágrafo único – As faixas verdes de amortecimento entre usos, conformadas por faixas de vegetação natural ou antrópica, conforme o Plano de Estruturação Urbana, têm como objetivo eliminar ou minimizar os efeitos negativos que zonas industriais possam vir causar às comunidades residentes ou usuárias de zonas localizadas em posição geograficamente desfavorável, com relação a esses assentamentos industriais, garantindo a essas populações boas condições de salubridade e conforto ambiental.

§ 2º - As faixas verdes de amortecimento entre usos terão largura variável entre 30,00m (trinta metros) e 100,00m (cem metros), e extensão a ser definida em função de suas localizações e dimensões das zonas a elas contíguas.

§ 3º - Os usos permitidos nas faixas verdes de amortecimento entre usos são unicamente aqueles vinculados ao lazer ao ar livre, não sendo permitida a construção de nenhum equipamento fechado ou de permanência prolongada.

Art. 59 - Ficam definidas, na estrutura urbana da Cidade de Sobral, e localizadas e delimitadas geograficamente, conforme Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo II, integrante desta Lei, as seguintes Zonas Especiais:



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- I - ZE1 – Aeródromo;
- II - ZE2 – *Campus* da UVA;
- III - ZE3 – Parque Estadual da Lagoa da Fazenda;
- IV - ZE4 – Parque do Rio Acaraú;
- V - ZE5 – Parque de Exposições Agropecuárias / Horto Florestal;
- VI - ZE6 – Parque do Sistema Hídrico Lagoa da Várzea Grande / Riacho Oiticica;
- VII - ZE7 – Área de Proteção Ambiental-APA do Córrego; e
- VIII - ZE8 – Faixa Verde de Amortecimento entre Usos

- IX - ZE9 – Zona de Preservação Histórica

§ 1º - A Zona Especial – ZE9 – Zona de Preservação Histórica – caracteriza-se pela ocorrência de vasto acervo arquitetônico, com estilos variados, representando épocas distintas da história de Sobral.

§ 2º - Os limites da ZE9 conformam a área tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, que está sob proteção especial federal, na forma do Decreto - Lei Nº 25 de 30.11.1937.

§ 3º - Na ZE9 – Zona de Preservação Histórica são permitidos os seguintes usos:

- I - Residencial Unifamiliar
- II - Residencial Multifamiliar
- III - Uso Misto
- IV - Uso Institucional

§ 4º - As limitações quanto à novas construções, reformas, altura das edificações, remembramentos, recuos, afastamento, etc., obedecerão à legislação federal pertinente, devendo qualquer projeto de construção ou reforma, dentro da ZE9 bem como dentro da área de proteção a esta zona tombada, ser submetido à apreciação prévia do IPHAN / 4ª Superintendência Regional.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- VI - barracas para venda de alimentos e bebidas;
- VII - barracas para venda de artesanato;
- VIII - equipamentos de apoio ao campismo;
- IX - equipamentos públicos de informações, segurança, telefonia e similares;
- X - farmácias vivas;
- XI - herbários;
- XII - hortas comunitárias;
- XIII - "play-grounds";
- XIV - praças;
- XV - quadras poliesportivas;
- XVI - quiosques de comércio e serviços de apoio ao lazer;
- XVII - quiosques de comércio e serviços locais; e
- XVIII - tanques para piscicultura.

Parágrafo único - Não será permitido qualquer tipo de edificação de propriedade privada nas Unidades de Proteção Ambiental.

Art. 65 - A partir da implementação desta Lei, as Unidades de Proteção Ambiental serão de co-responsabilidade do poder público municipal, ficando, também, como sua obrigação, controlar, fiscalizar e manter a boa qualidade desses espaços públicos e seus respectivos equipamentos, conjuntamente com a comunidade.

Art. 66 - Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo Municipal a definir, mediante Decreto, as faixas de proteção de 1ª e 2ª Categorias, objetivando disciplinar o uso e a ocupação do solo para proteção dos recursos hídricos do município, observado o disposto nas Leis Estaduais Nº 10.148, de 02 de dezembro de 1977, e Nº 11.996, de 24 de julho de 1992, na Resolução CONAMA Nº 004, de 18 de setembro de 1985, e em outras normas gerais atinentes à matéria.

§ 1º - Nas faixas de proteção de 1ª Categoria são permitidos, desde já, exclusivamente os seguintes usos e atividades:

- I - campismo;



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 60 - O Poder Executivo poderá delimitar novas Zonas Especiais, caso julgue necessário, após ouvidos o Conselho Municipal do Plano Diretor e os órgãos públicos federais ou estaduais pertinentes.

Art. 61 - Qualquer intervenção física nessas zonas só poderá ser feita mediante projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor e quando couber, o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA e os órgãos públicos federais ou estaduais pertinentes.

Parágrafo único - Não se enquadram nessa obrigatoriedade os projetos amparados por legislações estritamente federais ou estaduais.

Art. 62 - As atividades permitidas nas Zonas Especiais são unicamente aquelas que tenham vínculo funcional direta e estreitamente ligados ao objeto de sua criação.

Art. 63 - Ficam criadas como Unidades de Proteção Ambiental, em zonas especiais, pelo só efeito desta Lei, a Área de Proteção Ambiental do Córrego, o Sistema Hídrico Lagoa da Vargem Grande e o Parque do Rio Acaraú, objetivando proteger e preservar amostras dos ecossistemas ali existentes, de forma a proporcionar oportunidades controladas para uso público e privado.

§ 1º - O Parque Estadual da Lagoa da Fazenda, instituído pelo Governo Estadual, mediante Decreto N° 20.775, de 12 de junho de 1990, tem seu perímetro ampliado na conformidade da Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que integra esta Lei, na forma do Anexo II.

§ 2º - Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder, via Decreto, a regulamentação das normas procedimentais, técnicas e administrativas, para fins de implantação das Unidades de Proteção Ambiental ora instituídas, observadas as diretrizes gerais das legislações federal, estadual e municipal pertinentes, e as especificidades de cada área a ser protegida, de acordo com cronograma a ser estabelecido em consonância com os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA e do Plano Diretor.

Art. 64 - Nas Unidades de Proteção Ambiental, fora das faixas de proteção de 1ª Categoria de que trata o artigo 66, é permitida, desde já, a construção dos equipamentos listados a seguir, desde que de pequeno ou médio portes:

V - anfiteatros;



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- II - esportes náuticos e ao ar livre;
- III - excursionismo;
- IV - exploração agrícola sem uso de produtos químicos, defensivos ou fertilizantes;
- V - natação e outros esportes ao ar livre;
- VI - pesca; e
- VII - piscicultura.

§ 2º - Nessas faixas somente poderão ser permitidas construções de ancoradouros de pequeno porte, rampas para lançamento de barcos, pontões para pesca, tanques para piscicultura, campos de futebol não pavimentados e equipamentos simples destinados ao campismo e outras formas de lazer.

CAPÍTULO IX

Das Áreas Institucionais

Art. 67 - Constituem áreas institucionais aquelas inseridas no território municipal, pertencentes ao Poder Público, nas esferas federal, estadual e municipal, onde as edificações ou grupo de edificações se destinam a abrigar atividades nos setores da administração pública, defesa, segurança, saneamento, transportes, cultura, esportes, lazer, abastecimento, educação, saúde, promoção social e outras correlatas.

§ 1º - As áreas institucionais têm a função de estabelecer relações sociais entre as pessoas, de modo a assegurar a unidade, a continuidade e o desenvolvimento harmônico das comunidades que ocupam as diversas Unidades de Vizinhança.

§ 2º - As áreas institucionais podem estar inseridas em qualquer zona de uso da cidade.

Art. 68 - A ocupação das áreas institucionais deve obedecer aos usos e aos índices de ocupação previstos para a zona em que se inserem, de acordo com o Anexo III desta Lei.

Art. 69 - Os terrenos do poder público que forem cedidos a iniciativa privada, a qualquer título, só poderão ser utilizados de acordo com os usos e índices de ocupação previstos para a zona de uso em que se inserem, de acordo com o Anexo III desta Lei.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 70 - Serão permitidos nas áreas institucionais, dentre outros correlatos, os seguintes usos e equipamentos públicos:

- I - aeroportos e heliportos públicos;
- II - alojamentos para estudantes, associados a faculdades e universidades públicas;
- III - bibliotecas e museus;
- IV - campos de futebol, quadras esportivas e anfiteatros;
- V - cessão para parques de diversões e circos;
- VI - edifícios públicos, equipamentos e torres de transmissão de telefonia;
- VII - escolas públicas de todos os níveis;
- VIII - faculdades e universidades públicas;
- IX - instituições públicas de saúde;
- X - instituições públicas para a assistência a idosos, à infância e à adolescência;
- XI - instituições públicas penais e correccionais;
- XII - jardins zoológicos públicos;
- XIII - mirantes, parques, praças, "play-grounds" e outros tipos de áreas livres destinadas ao lazer;
- XIV - poços, estações públicas de bombeamento ou tratamento de água e esgoto;
- XV - subestações elétricas públicas; e
- XVI - terminais de transporte público.

CAPÍTULO X

Das Atividades Especiais

Art. 71 - Constituem atividades especiais aquelas cujo raio de atendimento abrange toda a Cidade de Sobral, não tendo portanto a localização circunscrita a nenhuma zona ou Vizinhança específica.

Parágrafo único - Os usos classificados como Atividades Especiais, na forma constante do Anexo IV, poderão ser implantados, após parecer favorável do Conselho Municipal do Plano



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Diretor, em qualquer das zonas desde que atendidas às exigências e restrições específicas definidas por esta Lei.

Art. 72 - A relação das atividades especiais, com respectivas exigências quanto a localização, é a constante do Anexo IV, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO XI

Dos Indicadores de Ocupação do Solo

Art. 73 - Os indicadores de ocupação e a definição do uso adequado para cada zona são os constantes do Anexo III, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único - No Anexo III, o indicador Altura Máxima da Edificação será medido a partir da cota média do meio-fio (média aritmética entre o ponto mais alto e o mais baixo), no trecho de confrontação com o terreno, até o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d'água, casa de máquinas, hall de escada, platibanda e frontão).

TÍTULO III

DAS UNIDADES PLANEJADAS

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 74 - A Unidade Planejada constitui uma forma de ocupação de áreas urbanas, com a utilização de padrões urbanísticos distintos dos estabelecidos por esta Lei para a zona em que a área está localizada, configurando-se como projetos de urbanização específica.

Art. 75 - Constitui objetivo da criação de Unidades Planejadas viabilizar um desenho mais criativo de uso e ocupação do solo em qualquer das zonas propostas nesta Lei, permitindo uma flexibilidade significativa para novas propostas de urbanização ou reurbanização, o que se dará pela possibilidade de o projeto propor usos e indicadores de ocupação urbana diferentes dos definidos nesta Lei, para o terreno objeto da Unidade Planejada.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 76 - Uma Unidade Planejada envolverá sempre a implantação de todas as intervenções constantes no respectivo projeto, devidamente aprovado pelo Poder Público Municipal.

Art. 77 - Serão enquadrados como Unidades Planejadas, dentre outros, os projetos de condomínio, de reurbanização de favelas e de reassentamento de famílias de baixa renda.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 78 - O projeto de cada Unidade Planejada poderá incluir características inovadoras e sempre objetivará o seguinte:

- I - permitir as urbanizações que são arquiteturalmente e com medidas de proteção ao meio ambiente inovadoras, e objetivando uma melhor utilização da terra propor novos padrões de parcelamento do solo;
- II - propor, para a maior área possível, a preservação da vegetação natural, a manutenção das condições topográficas, geológicas e de drenagem naturais, e outras condições ecológicas naturais;
- III - combinar e coordenar novas formas de construir e relações de espaços construídos / espaços vazios em um ambiente que está sendo permitido combinar os diversos usos de uma maneira inovadora e funcionalmente eficiente;
- IV - prover de forma abundante e acessível a todos, parques, praças, espaços de recreação e instalações comunitárias;
- V - permitir a requalificação de áreas deterioradas e a reurbanização de áreas já ocupadas por populações de baixa renda;
- VI - permitir que a utilização da terra venha a ser compatível com a ocupação existente nos terrenos adjacentes; e
- VII - assegurar que a localização esteja em harmonia com a comunidade circunvizinha.

Seção II



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Dos Padrões de Urbanização da Unidade Planejada

Art. 79 - A urbanização de Unidades Planejadas deverá satisfazer, dentre outros, os padrões seguintes:

- I - uma Unidade Planejada deverá estar de acordo com as diretrizes do Plano Estratégico e do Plano de Estruturação Urbana, expressos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Sobral;
- II - os usos propostos para a Unidade Planejada necessariamente não precisam ser iguais aos permitidos para a(s) zona(s) em que será localizada, porém não devem exercer influência prejudicial sobre as propriedades circunvizinhas e devem ser definidos em função das necessidades da própria Unidade Planejada e da Unidade de Vizinhança na qual está situada;
- III - a implantação de Unidades Planejadas não porá em risco a saúde pública, o bem-estar e a segurança da população, nem reduzirá substancialmente os valores das propriedades na Unidade de Vizinhança na qual será localizada;
- IV - a densidade populacional média de uma Unidade Planejada que contenha o uso residencial corresponderá às densidades fixadas na presente Lei. Quando isso não ocorrer, o proponente deve encaminhar justificativa específica para tal, que será analisada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;
- V - a distância horizontal mínima entre os edifícios será:
 - a) três metros para residência unifamiliar ou conjunto de casas conjugadas;
 - b) cinco metros para edifícios com mais de um e até três pavimentos;
 - c) igual a altura do edifício para os outros casos.
- VI - os recuos exigidos ao longo do perímetro da Unidade Planejada serão, pelo menos, iguais aos definidos para a zona em que a Unidade se localiza;
- VII - um projeto de Unidade Planejada deverá seguir, rigorosamente, as diretrizes do sistema viário emanadas pela Prefeitura Municipal;
- VIII - espaços de estacionamento adicionais, em função da proposta da Unidade Planejada, podem ser exigidos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor; e



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

IX - exigências de contrapartida, em obras de serviços públicos e infra-estrutura básica e social, podem ser feitas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, e serão registradas em contrato entre a Prefeitura e o proponente, como parte integrante do alvará para construção.

Seção III

Dos Procedimentos para Aprovação de Unidades Planejadas

Art. 80 - As intervenções de urbanização em Unidade Planejadas são mais complexas e com um caráter que a diferencia dos outros tipos de ocupação, requerendo, portanto, o estabelecimento de procedimentos específicos diferenciados dos procedimentos normais de aprovação de projetos.

Art. 81 - Preliminarmente à tramitação normal do processo de aprovação do projeto, deverá ser apresentado, por parte do proponente, um anteprojeto, com todos as justificativas, elementos e estudos necessários a sua perfeita compreensão, o qual será submetido aos procedimentos seguintes:

- a) análise prévia pelo órgão municipal competente;
- b) apresentação do projeto ao Conselho Municipal do Plano Diretor, para fins de análise;
- c) apresentação para a comunidade; e
- d) parecer conjunto do órgão municipal, Comissão Municipal do Plano Diretor e representante da comunidade.

§ 1º - Do anteprojeto deverá constar o prazo para execução das obras, em função da dimensão do empreendimento.

§ 2º - Após o parecer conjunto, e caso seja favorável, o proponente apresentará o projeto definitivo, que seguirá a tramitação normal de aprovação de projetos.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 82 - As normas de parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, estabelecidas por esta Lei, têm a finalidade de adequar as disposições da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações da Lei Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, à realidade e peculiaridades locais do município.

Art. 83 - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, e só será permitido nas áreas oficialmente reconhecidas como urbanas, de acordo com os perímetros definidos na Lei de Organização Territorial do Município e diretrizes traçadas no Plano de Estruturação Urbana, integrante desta Lei.

Art. 84 - Não será permitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, dentre outras, nas seguintes hipóteses:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra enchentes ou inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas determinadas pelas autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica definidas por ato dos poderes executivo ou legislativo, ou naqueles onde a poluição ou degradação ambiental impeçam condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI - em áreas de ocorrência de associações vegetais relevantes;



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

§ 1º - Considera-se área livre de uso público as áreas verdes e institucionais, bem como as destinadas ao sistema viário do loteamento.

§ 2º - A faixa "non aedificandi" referida no Inciso IV do artigo anterior não será computada para o cálculo de áreas livres de uso público.

§ 3º - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema viário será de 20% (vinte por cento), para as áreas verdes será de 15% (quinze por cento) e para as áreas institucionais será de 5% (cinco por cento).

§ 4º - Além da percentagem definida no "caput" deste artigo, os proprietários de loteamentos deverão doar ao Município o percentual de 5% (cinco por cento) da gleba loteada, o qual constituirá um Fundo de Terras Públicas a ser destinado, preferencialmente, a assentamentos populares.

§ 5º - Nas áreas verdes não serão computadas as áreas dos canteiros centrais das vias, rótulas viárias ou similares.

§ 6º - O loteador poderá, a critério do Poder Público Municipal, permutar a área correspondente ao percentual destinado à constituição do Fundo de Terras Públicas, por uma área de valor correspondente em outro local, respeitadas as restrições legais de caráter urbanístico e ambiental.

§ 7º - Após a aprovação do projeto de loteamento, as áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua função alterada, salvo nas hipóteses previstas na legislação federal pertinente.

§ 8º - As áreas institucionais não poderão ter declividade superior à média das declividades das quadras defrontantes.

§ 9º - Os projetos dos equipamentos urbanos e serviços públicos a serem implantados pelo loteador deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias do serviço.

Art. 87 - O Poder Público competente poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos, assim considerados os serviços de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- VII - nas áreas e locais com ocorrência de conjuntos de importância histórica, paisagística e cultural; e
- VIII - nas faixas de proteção dos mananciais, corpos e cursos d'água.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

- Art. 85 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:
- I - as áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais ao tamanho da gleba a ser loteada, conforme artigo subsequente;
 - II - os lotes terão área mínima de 125,00m² (centro e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
 - III - a dimensão mínima da quadra será de 40,00m (quarenta metros), enquanto que a máxima será de 250,00m (duzentos e cinquenta metros);
 - IV - ao longo das águas correntes e dormentes, a partir do perímetro molhado no nível pluviométrico mais elevado, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; e
 - V - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e estar de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico de Sobral.

Art. 86 - A percentagem de áreas livres de uso público não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial e cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser revista, após parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 88 - Em função dos usos predominantes estabelecidos pelo zoneamento e das características especiais de sua área de implantação, os loteamentos têm tratamento diferenciado de acordo com as peculiaridades de cada zona de uso e ocupação urbana.

Art. 89 - Os padrões de parcelamento definidos para as diferentes zonas de uso e ocupação do solo poderão ser revistos nos casos de implantação de programas de urbanização de favelas, desde que as propostas se façam acompanhar de projetos para execução de infra-estrutura básica e instalação de equipamentos comunitários essenciais, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 90 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, deverá o interessado, preliminarmente, solicitar à Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes, que sejam definidas formalmente as diretrizes para o uso do solo, apresentando, para esse fim, a identificação da propriedade, o seu registro imobiliário e requerimento contendo, no mínimo, os seguintes dados / informações:

- I - localização do imóvel com amarração através de coordenadas geográficas e de um ponto de referência perfeitamente identificado e que se situe próximo à gleba, em escala mínima de 1:10.000 (um para dez mil);
- II - planta do imóvel, em três vias, devidamente assinadas por profissional responsável, na faixa de escala situada entre 1:500 (um para quinhentos) e 1:2.000 (um para dois mil), com registro no CREA, da responsabilidade técnica do autor do levantamento;
- III - planta planialtimétrica contendo curvas de nível de metro em metro, com base em uma referência de nível (RN) oficial, quando houver alguma nas proximidades da gleba, demarcação do perímetro do imóvel, indicação de todos os confrontantes da gleba a ser loteada, segundo descrição oficial constante no título aquisitivo de propriedade e domínio, ângulos e norte magnético, acompanhadas das respectivas cadernetas de campo, planilha de cálculo e memorial descritivo;



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 93 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto contendo desenhos, memoriais descritivos e cronograma de execução das obras, com duração máxima de 4 (quatro) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, certidão de ônus real e negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e do competente instrumento de garantia.

§ 1º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo de sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

§ 2º - Os desenhos deverão conter, dentre outros dados:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas e ângulos;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - quadro de áreas indicando as quantidades e áreas das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
- V - quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras Públicas de que trata o § 4º do artigo 86;
- VI - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- VII - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
- VIII - indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- IX - projeto executivo das galerias de águas pluviais, quando houverem;



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- IV - localização de cursos d'água, bosques, construções existentes e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
- V - indicação das vias de circulação existentes no entorno da gleba ou incidentes sobre a área, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados;
- VI - tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VII - características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas; e
- VIII - certidão atualizada da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 91 - O processo de aprovação dos projetos de loteamento será precedido pela fixação das diretrizes de que trata o artigo anterior, para o que a Prefeitura terá prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de protocolo do requerimento, devidamente instruído.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos, a contar da data de sua fixação, na conformidade da Lei Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou o parágrafo único do art. 7º da Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 92 - Atendidas as exigências pertinentes à documentação exigível, o órgão municipal competente, no prazo assinalado, fixará, dentre outras, as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada:

- I - as zonas de uso predominantes na gleba, com a indicação dos usos compatíveis;
- II - indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstas;
- III - traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:
 - a) das principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal;
 - b) dos locais preferenciais para praças e áreas verdes;
 - c) dos locais preferenciais destinados a equipamentos comunitários;
 - d) das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais; e
 - e) das faixas "non aedificandi" de que trata a presente Lei.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

X - os pontos de lançamento, quando for o caso, de possíveis águas drenadas, observando as características das áreas a jusante desses pontos, de forma a não prejudicar ou comprometer empreendimentos existentes ou as características naturais dos terrenos contíguos; e

XI - os detalhes de sntamento e outros necessários à implantação do projeto.

§ 3º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - quadro de áreas indicando as quantidades e áreas das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

IV - quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras Públicas de que trata o § 4º do artigo 86;

V - descrições dos lotes, conforme exigências cartorais;

VI - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento; e

VII - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 94 - É obrigatório, no loteamento, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e obras de pavimentação, com as características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias estabelecidas nas normas técnicas oficiais pertinentes.

Parágrafo único - Constitui responsabilidade exclusiva do proprietário do loteamento executar as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais, cuja execução deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, na forma disposta nesta Lei.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 95 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

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

Parágrafo único - Aplicam-se aos projetos de desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os projetos de loteamento.

CAPÍTULO V

Da Aprovação e Implementação dos Projetos

Art. 96 - Os projetos de loteamento e desmembramento deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, cabendo aos órgãos públicos estaduais, ou quando necessário aos órgãos públicos federais, o exame e a anuência prévia para aprovação pelo Município, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

- I - quando localizados em áreas de interesse especial, a exemplo das áreas de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei estadual ou federal;
- II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas definidas em lei estadual ou federal; ou
- III - quando o loteamento abranger área superior a 100 (cem) hectares.

Art. 97 - A Prefeitura Municipal terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da documentação exigível, para aprovação ou rejeição do projeto de loteamento, e de 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa, devidamente fundamentada, das obras de urbanização.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 98 - Para prevenção de possíveis causas de degradação ambiental, sem prejuízo da aprovação pelo Poder Público Municipal, os projetos de parcelamento do solo sujeitar-se-ão ao licenciamento perante a Superintendência Estadual do Meio Ambiente-SEMACE, nos termos da Lei Estadual N° 11.411, de 20 de dezembro de 1987.

Art. 99 - Os casos omissos, no que tange aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, serão objeto de regulamentação específica.

Art. 100 - O projeto aprovado deverá ser implementado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - Aprovado o projeto de parcelamento, a Prefeitura expedirá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, termo de verificação da execução das obras de infra-estrutura de que trata o artigo 94, com vistas a aferir a execução e pavimentação das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, no caso de inviabilidade do sistema de fossa/sumidouro, abastecimento d'água e eletrificação.

§ 2º - Facultar-se-á ao empreendedor a apresentação de cronograma para execução das obras de infra-estrutura mínima definidas no "caput" deste artigo, com prazo máximo de 02 (dois) anos.

Art. 101 - A execução das obras de infra-estrutura mínima deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, segundo pelo menos, uma das seguintes modalidades:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - fiança bancária; ou
- IV - seguro-garantia.

§ 1º - A garantia referida neste artigo terá o valor máximo equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

§ 2º - A garantia prestada, aceita pelo órgão público competente, poderá ser liberada à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meios-fios e de rede de águas pluviais;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica; e
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 102 - Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para esse fim, observado o seguinte:

- I - nas cópias das plantas do projeto de loteamento, a Prefeitura, em acordo com o interessado, fará a localização das parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, segundo descrição e caracterização, que levará em conta o sistema viário, as quadras e os lotes projetados; e
- II - a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 103 - Após prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, o órgão municipal competente, quando for o caso, baixará ato administrativo declarando aprovado o loteamento.

Parágrafo único - Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 104 - A construção de qualquer edificação em lote de terreno resultante de loteamento aprovado fica subordinada à inscrição desse lote no Registro Imobiliário competente, e da



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

completa execução das obras de urbanização definidas no artigo 94 desta Lei, devidamente comprovada mediante inspeção pelos Órgãos de fiscalização municipais.

Art. 105 - Os terrenos ou glebas a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município ou regularizado por ato do Poder Executivo, mediante critérios previamente definidos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 106 - A ocupação de terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizados nos termos do artigo anterior poderá ser admitida quando atender, cumulativamente, às seguintes condições:

- I - corresponderem às dimensões especificadas no título aquisitivo de propriedade, desde que não ultrapassem a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;
- II - fazerem frente para logradouro público, constante de planta do sistema cartográfico municipal, ou aquele reconhecido pelo órgão municipal competente; e
- III - serem destinados à construção de uma única unidade imobiliária, não integrante de qualquer empreendimento incorporativo.

§ 1º - Poderá o Município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata este artigo, mesmo sem o atendimento cumulativo das condições nele previstas, quando a ocupação decorrer da implantação de equipamentos de interesse público ou social, de iniciativa do Poder Público ou de instituição sem fins lucrativos.

§ 2º - As instituições a que se refere o parágrafo anterior e a serem beneficiadas pela dispensa nele prevista, deverão ter suas atividades vinculadas exclusivamente à educação e saúde, com atendimento universal e gratuito.⁷

§ 3º - Mesmo atendendo às condições fixadas neste artigo, não será admitida a ocupação, além das hipóteses consignadas no artigo 3º, parágrafo único, da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando se tratarem de:

- a) áreas não saneadas que tenham resultado de aterros com material nocivo à saúde pública;



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- b) áreas não drenadas, sujeitas a alagamentos e inundações; ou
- c) áreas definidas na legislação como de preservação ecológica e de recursos hídricos.

Art. 107 - No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário, o loteamento deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções.

§ 1º - Em áreas parceladas com data de aprovação anterior a vigência desta Lei, quando da ocupação dos lotes, as áreas necessárias a modificação do sistema viário não poderão ser ocupadas, sendo que os indicadores urbanos, recuos, taxa de ocupação e índices de permeabilidade e de aproveitamento incidirão sobre a área remanescente.

§ 2º - Na ocupação desses lotes, o Índice de Aproveitamento (IA) e a fração do lote incidirão sobre a área total do lote, desde que seja doada ao Município a área necessária à modificação do sistema viário.

CAPÍTULO VI

Dos Estacionamentos

Art. 108 - Os espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos podem ser:

- I - coletivos – quando se destinarem a exploração comercial;
- II - privativos – quando se destinarem a um só usuário, família, condomínio ou estabelecimento, constituindo dependência para uso exclusivo da edificação; ou
- III - públicos – quando estiverem situados em logradouro público.

Art. 109 - É exigida a reserva de espaço para estacionamento de veículos, bem como para carga e descarga quando necessário, no interior dos lotes ocupados por edificações.

Art. 110 - Para cada 05 (cinco) vagas de estacionamento exigidas para as diversas categorias de uso, é necessária a reserva de área para 01 (uma) vaga destinada à deficientes físicos.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 111 - O estacionamento privativo poderá incorporar-se ao edifício principal ou constituir-se em anexo.

Parágrafo único - A área construída dos estacionamentos privativos entrará no cálculo do índice de aproveitamento e da taxa de ocupação.

Art. 112 - É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos, vinculada às atividades das edificações, calculadas de acordo com o tipo de ocupação do imóvel, de acordo com o Anexo V, parte integrante desta Lei.

§ 1º - As vagas de estacionamento poderão ser cobertas ou descobertas.

§ 2º - A área necessária à formação de fila nos acessos de entrada e saída dos estacionamentos deverá ser localizada em área interna ao lote e nunca em via pública.

§ 3º - Cada vaga deverá ser calculada em, no mínimo, 22,00m² (vinte e dois metros quadrados), incluindo os acessos, circulação e espaços de manobra, devendo atender as demais disposições do Código de Obras e Posturas.

§ 4º - Além das exigências do parágrafo anterior, cada vaga de estacionamento deverá atender, no mínimo, as seguintes dimensões: 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura e 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

Art. 113 - Fica vedada a construção de estacionamentos em vias de uso exclusivo para pedestres.

Art. 114 - A construção de áreas para estacionamento às margens das vias dos Subsistemas Troncal e Coletor deverá, obrigatoriamente, observar os modelos esquemáticos alternativos constantes do Anexo VI, integrante desta Lei.

Parágrafo único - O Município deverá observar, subsidiariamente, quando da aprovação de áreas de estacionamento, as normas de tráfego complementares existentes, oriundas dos órgãos estaduais competente ou do próprio município.

Art. 115 - É permitido o estacionamento de veículos ao longo do meio-fio nas vias do Subsistema Local, desde que não conflite com as normas de tráfego complementares existentes, oriundas dos órgãos estaduais competente ou do próprio município.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

Art. 116 - As áreas livres, excluídas aquelas destinadas à recreação infantil, área de permeabilidade, circulação de veículos e pedestres (no nível do pavimento térreo), poderão ser consideradas, no cômputo geral, para fins de cálculo de áreas de estacionamento.

Art. 117 - Na Zona Comercial e Zona de Uso Misto, os estacionamentos descobertos, cobertos e edifícios garagem, serão localizados, preferencialmente, em faixa interna ao anel pericentral, em seu trecho paralelo à via férrea, conforme área definida no Anexo II.

Art. 118 - Os estacionamentos de veículos que utilizarem espaços descobertos deverão ser arborizados com pelo menos uma árvore para cada seis vagas.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 119 - Em qualquer zona de uso, nas edificações existentes com uso inadequado serão permitidas apenas obras de manutenção relativas à segurança, conservação e higiene, ficando proibido o acréscimo de área construída e/ou pavimentada, até que se defina sua realocação.

Art. 120 - O órgão municipal de análise e aprovação de projetos, por solicitação do interessado e quando um determinado uso não estiver contido nesta Lei, poderá classificá-lo como USO SEMELHANTE e COMPATÍVEL para uma determinada zona.

§ 1º - A classificação a que se refere o "caput" deste artigo, acompanhada de sua justificativa, deverá ser encaminhada ao Conselho Municipal do Plano Diretor, para fins de análise e pronunciamento.

§ 2º - Nessa hipótese, os indicadores de ocupação urbana adotados serão aqueles que mais exigências fizerem dentro da zona onde o fato ocorrer.

§ 3º - O uso proposto não deverá perturbar o propósito e integridade do tipo de zona em que ficar situado.

Art. 121 - O Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará as restrições quanto ao uso e ocupação do solo em áreas onde se verifiquem a incidência de:



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

- I - faixas de proteção de feixes de microondas da Embratel;
- II - faixas de enlaces radioelétricos das empresas de telecomunicações;
- III - faixas de proteção de linhas de alta-voltagem das companhias de eletrificação; ou
- IV - zonas de proteção do aeródromo de Sobral.

Art. 122 - A implantação de novas atividades ou a reforma e/ou ampliação de espaços públicos e privados, na área histórica de tombamento definida pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN, e delimitada geograficamente na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que integra esta Lei como Anexo II, deverá observar, além das disposições desta Lei, as demais normas pertinentes à matéria a nível federal, estadual e municipal.

Art. 123 - Objetivando preservar os ambientes naturais, as áreas de drenagem naturais e harmonizar esses objetivos com as necessidades de recreação da população, deverá o Poder Público Municipal, a partir das diretrizes do Plano de Estruturação Urbana, promover a criação de uma relação entre os espaços naturais e a rede de espaços culturais, favorecendo a preservação, o uso e a imagem urbana.

Art. 124 - Para execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo celebrar convênios, acordos e ajustes com órgãos e entidades federais e estaduais, objetivando incrementar a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das demais exigências fixadas nesta Lei.

Art. 125 - A execução das disposições desta Lei será feita sem prejuízo da observância de outras leis nas esferas federal e estadual, desde que mais restritivas.

Art. 126 - O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta Lei, visando o acesso da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização do espaço habitado.

Art. 127 - Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 128 - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos, com os respectivos conteúdos:



**ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

ANEXO I – Identificação das Divisas dos Lotes ou Terrenos.

ANEXO II – Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

ANEXO III – Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo.

ANEXO IV – Atividades Especiais.

ANEXO V – Vagas de Estacionamento por Atividade.

ANEXO VI – Modelos Esquemáticos Alternativos para Soluções de Estacionamentos.

Art. 129 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PAÇO MUNICIPAL DR. JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em 01 de
fevereiro de 2000.**


**CID FERREIRA GOMES
PREFEITO MUNICIPAL DE SOBRAL**


**FRANCISCO EDILSON PONTE ARAGÃO
Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente**



ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL

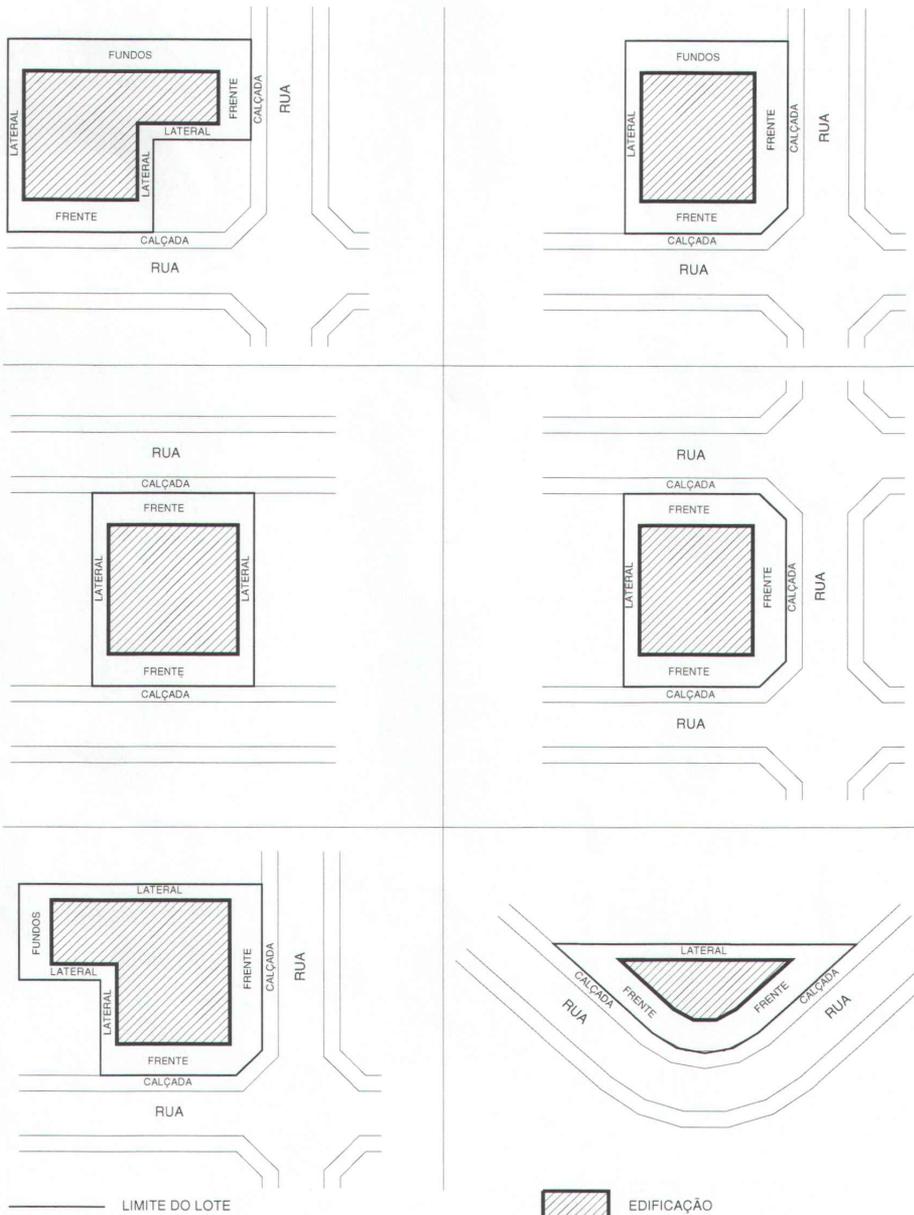
ANEXOS



ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL

ANEXO V

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES OU TERRENOS





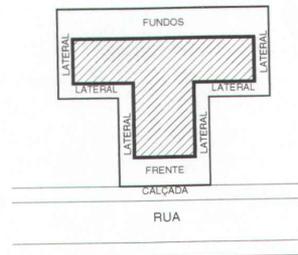
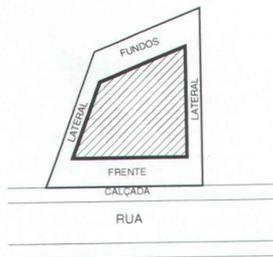
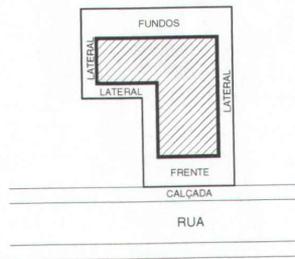
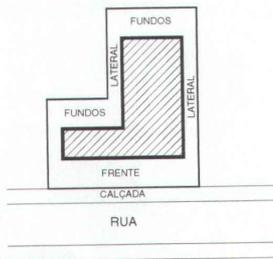
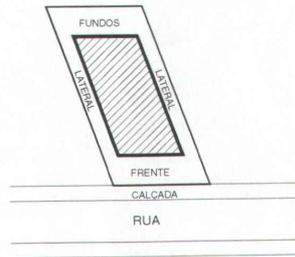
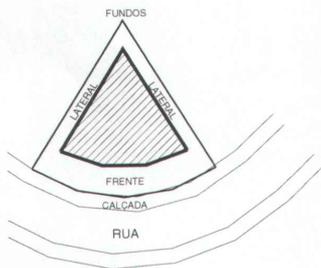
ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

ANEXO V

(continuação)

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES OU TERRENOS



— LIMITE DO LOTE

 EDIFICAÇÃO

ANEXO III

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)	RECUOS			ÁREA DO LOTE (m ²)	OBSERVAÇÕES
						FRENTE	FUNDO	LATERAL		
ZR1	Residencial unifamiliar.	35	50	1,0	9	5	3	3	800	
	Escola de 1º Grau e Creche.	35	50	1,0	9	5	3	3	800	
ZR2	Residencial unifamiliar.	30	50	1,0	9	3	1,5	1,5	250	
	Comércio e serviço de pequeno porte com caráter local.	30	50	1,0	9	3	1,5	1,5	250	As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo.
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral).	30	50	1,0	9	3	1,5	1,5	250	As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. O uso não residencial não deve ocupar mais de 50% da edificação.
	Indústria leve e semi-artesanal.	30	50	1,0	9	3	1,5	1,5	250	
	Escola de 1º Grau e assemelhados e Creche e assemelhados.	30	50	1,0	9	3	1,5	1,5	250	
ZR3	Residencial unifamiliar.	25	50	1,0	9	0	3	0	125	
	Comércio e serviço de pequeno porte com caráter local.	25	50	1,0	9	0	3	0	125	As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo.
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si).	25	50	1,0	9	0	3	0	125	As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. O uso não residencial não deve ocupar mais de 50% da edificação.
	Indústria leve e semi-artesanal.	25	50	1,0	9	0	3	0	125	
	Escola de 1º Grau e assemelhados e Creche e assemelhados.	25	50	1,0	9	3	3	0	125	
ZR4	Residencial multifamiliar.	20	50	1,5	18	0	3	1,5	300	
	Comércio varejista, serviços em geral, equipamentos e indústrias de pequeno e médio porte não poluentes.	20	50	1,5	18	0	3	1,5	300	As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo.
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si).	20	50	1,75	18	0	3	1,5	300	As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. Os usos não residenciais podem ser associados entre si em uma mesma edificação.

continua

ANEXO III (continuação)

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)	RECUOS			ÁREA DO LOTE (m ²)	OBSERVAÇÕES
						FRENTE	FUNDO	LATERAL		
ZC	Residencial multifamiliar.	20	60	1,75	18	0	3	1,5	125	
	Comércio varejista, serviços em geral, equipamentos, indústrias de pequeno e médio porte não poluentes.	20	60	3	18	0	3	1,5	125	Nas quadras lindeiras ao anel pericentral a altura máxima dos edifícios será de 42,0 metros. Quando a edificação possuir mais de 14,0m de altura o recuo de frente deverá ser de 5,0m, a partir do 1º pavimento.
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si).	20	60	2	18	0	3	1,5	125	Nas quadras lindeiras ao anel pericentral a altura máxima dos edifícios será de 42,0 metros. Quando a edificação possuir mais de 14,0m de altura o recuo de frente deverá ser de 5,0m, a partir do 1º pavimento. Os usos não residenciais podem ser associados entre si em uma mesma edificação.
	Equipamentos de uso público em geral.	20	60	1,5	14	0	3	1,5	125	Nas quadras lindeiras ao anel pericentral a altura máxima dos edifícios será de 42,0 metros. Quando a edificação possuir mais de 14,0m de altura o recuo de frente deverá ser de 5,0m, a partir do 1º pavimento.
ZUM	Residência unifamiliar.	20	50	1	9	0	3	0	125	
	Residência multifamiliar.	20	60	1,5	14	0	3	1,5	125	
	Comércio varejista, serviços em geral, equipamentos, indústrias de pequeno e médio porte não poluentes.	20	60	1,5	18	0	3	1,5	125	Nas quadras lindeiras ao anel pericentral a altura máxima dos edifícios será de 42,0 metros. Quando a edificação possuir mais de 14,0m de altura o recuo de frente deverá ser de 5,0m, a partir do 1º pavimento.
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si).	20	60	1,75	18	0	3	1,5	125	Nas quadras lindeiras ao anel pericentral a altura máxima dos edifícios será de 42,0 metros. Quando a edificação possuir mais de 14,0m de altura o recuo de frente deverá ser de 5,0m, a partir do 1º pavimento. Os usos não residenciais podem ser associados entre si em uma mesma edificação.
	Equipamentos de uso público em geral.	20	60	1,5	14	0	3	1,5	125	Nas quadras lindeiras ao anel pericentral a altura máxima dos edifícios será de 42,0 metros. Quando a edificação possuir mais de 14,0m de altura o recuo de frente deverá ser de 5,0m, a partir do 1º pavimento.

continua

ANEXO III (continuação)

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)	RECUOS			ÁREA DO LOTE (m ²)	OBSERVAÇÕES
						FRENTE	FUNDO	LATERAL		
CEUV	Ginásios; Mercados Públicos; Templos; Pólos de Atendimento para Adolescentes; Escolas de 2º Grau; Creches; Centros de Saúde; Postos Policiais e Centrais Comunitárias contendo: Oficina para cursos profissionalizantes, Auditório para reuniões comunitárias e eventos culturais, Salas para reuniões, "Balcão da Cidadania", Biblioteca e Centro de Documentação, Centro de Estudos sobre a Família e a Comunidade, Central Interprofissional de Serviços, Posto telefônico e Serviços de Correios.	30	40	1	9	3	3	3	250	Projeto sujeito a análise preliminar por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor.
ZRU	Residencial unifamiliar	30	50	1,0	9	3	1,5	1,5	250	
	Residencial multifamiliar.	35	50	1,5	18	5	3	1,5	300	Nes quadras lindoras aoanel pericentral a altura máxima dos edifícios será de 42,0 metros. Quando a edificação possuir mais de 14,0m de altura o recuo de frente deverá ser de 5,0m, a partir do 1º pavimento.
	Meios de hospedagem.	35	50	1,5	18	5	3	1,5	300	Projeto sujeito a análise preliminar por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor.
	Equipamentos âncoras.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZI	Indústrias em geral.	30	50	1	18	5	3	3	500	Elementos específicos, como torres, chaminés, etc., poderão ter altura superior à estabelecida neste quadro.
	Comércio atacadista.	30	50	1	18	5	3	1,5	300	Somente permitido na ZI situada na Unidade de Vizinhança Distrito Industrial.
	Serviços pesados.	30	50	1	18	5	3	1,5	300	
ZE	Usos Institucionais Diversos; Parques Urbanos; Uso Residencial (unifamiliar e multifamiliar); e Uso Misto (comércio, serviços, habitação, etc).	-	-	-	-	-	-	-	-	Projeto sujeito a análise preliminar por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor e, quando couber, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e de Órgãos Federais e Estaduais competentes.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

ANEXO IV

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATIVIDADES ESPECIAIS

1. **Aterro Sanitário** – Localizado fora da zona urbana da Cidade de Sobral, com projeto a ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e pelos órgãos estaduais e municipais de meio ambiente.
2. **Casa-abrigo para Crianças** – Localizada em qualquer zona, com exceção da ZR4 e da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema troncal.
3. **Cemitério** – Localização sujeita a análise prévia pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e de acordo com as normas ambientais.
4. **Centro de Atendimento à Criança e ao Adolescente** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4 e da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema troncal.
5. **Centro de Convivência para Idosos** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4 e da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema troncal.
6. **Centro Social** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4 e da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema troncal.
7. **Clube Social** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4, da ZI e do CEUV, desde que em lote de fácil acesso a qualquer via do subsistema troncal.
8. **Comércio de Material Inflamável** – Localizado nas zonas industriais, após parecer favorável da SEMACE.
9. **Corpo de Bombeiros** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4 e da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema troncal.
10. **Crematório** – Localização sujeita a análise prévia pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e de acordo com as normas ambientais.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

11. **Curtume** – Projeto a se previamente analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e pelos órgãos estaduais e municipais de meio ambiente.
12. **Edifício Garagem** – Localizado na ZUM e ZC, dentro do perímetro constante na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Anexo II desta Lei.
13. **Estádio** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4 e da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema troncal.
14. **Hospital e Centro de Saúde** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4 e da ZI, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do subsistema troncal ou rodovia.
15. **Local para Feira e Exposição** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4 e da ZI, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do subsistema troncal.
16. **Penitenciária e Casa Correccional de Menores** – Localizado fora da zona urbana da Cidade de Sobral, com projeto a ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e pelos órgãos estaduais de segurança.
17. **Pólo de Atendimento para Adolescentes** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4 e da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema troncal.
18. **Posto de Combustível** – Localizado em lote com frente para vias coletoras, troncais ou rodovias, após parecer favorável da SEMACE.
19. **Quartel** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4, da ZI e do CEUV, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do subsistema troncal.
20. **Seminário, Convento e Mosteiro** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4, da ZI e do CEUV, desde que em lote de fácil acesso a qualquer via do subsistema troncal.
21. **"Shopping Centers"** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZR4, da ZI e do CEUV, desde que em lote de fácil acesso a qualquer via do subsistema troncal.



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

OBSERVAÇÕES:

1. Os índices urbanísticos a serem aplicados a essas atividades são aqueles inerentes ao uso comercial em ZUM, no que couber, com exceção de edifício garagem, que terá a altura máxima de 42,00 metros.
2. As normas de localização e os índices urbanísticos a serem adotados para atividades especiais não constantes desta relação devem ser estabelecidos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, observando, quando necessário, diretrizes emanadas pelos órgão competentes – federais, estaduais ou municipais – que atuam na área da especificidade da atividade.



**ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

ANEXO V

**LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
VAGAS DE ESTACIONAMENTO POR ATIVIDADE**

1. **Atividades Administrativas Governamentais** – 1 vaga para cada 50,00m² de área útil.
2. **Casas de "Shows", Boates, Casas de Jogos Recreativos, Casas de Brinquedos Mecânicos e Eletrônicos, outros serviços de lazer** – 1 vaga de estacionamento para cada 50,00m².
3. **Comércio Atacadista e Depósitos:**
 - a) até 250,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² de área útil;
 - b) acima de 250,00m² – 1 vaga para cada 100,00m² de área útil.
4. **Comércio Varejista:**
 - a) até 80,00m² de área útil situado em via local, não há necessidade de vaga de estacionamento;
 - b) de 81,00m² a 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² ou fração;
 - c) acima de 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área.
5. **Edifícios de Apartamento** – 1 vaga por apartamento quando esse for menor que 90,00m² e 1,5 vaga quando o apartamento for igual ou maior que 90,00m².
6. **Edifícios de Escritórios e/ou Lojas:**
 - a) até 2.500,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área útil;
 - b) acima de 2.500,00m² – 1 vaga para cada 20,00m² de área útil.
7. **Equipamentos para Cultura e Lazer** – 1 vaga para cada 50,00m² de área útil.
8. **Estádios, Ginásios, e outros equipamentos assemelhados** – 1 vaga para cada 15 lugares.



**ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

9. **Hospedagem** – 1 vaga para cada 5 unidades de hospedagem.
10. **Indústrias** – 1 vaga para cada 100,00m² de área útil.
11. **Motéis** – 1 vaga para cada unidade de hospedagem.
12. **Prestação de Serviços em geral:**
 - a) até 80,00m² de área útil, não há necessidade de vaga de estacionamento;
 - b) de 81,00m² a 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² ou fração;
 - c) acima de 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área.
13. **Prestação de Serviços na Área Educacional:**
 - a) até 1.000,00m² de área útil – 1 vaga de estacionamento;
 - b) acima de 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área.
14. **Serviços Bancários e Financeiros** – 1 vaga para cada 30,00m² de área útil.
15. **Serviços de Alimentação:**
 - a) até 80,00m² de área útil – 1 vaga de estacionamento;
 - b) de 81,00m² a 250,00m² de área útil – 1 vaga para cada 70,00m²;
 - c) de 250,00m² a 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² ou fração;
 - d) acima de 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área.
16. **Serviços de Utilidade Pública** – 1 vaga para cada 80,00m² de área útil.
17. **"Shopping Centers":**
 - a) até 2.500,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² de área útil;
 - b) acima de 2.500,00m² – 1 vaga para cada 30,00m² de área útil.