

LEI COMPLEMENTAR Nº 91 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO
MUNICÍPIO DE SOBRAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL APROVOU E
EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

**TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DESTA LEI**

Art. 1º O Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, localizados nas áreas urbanas do Município de Sobral, dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente e será procedido de acordo com as disposições desta Lei, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações, da legislação estadual pertinente e demais normas aplicáveis, ainda que promulgadas após o início da vigência desta Lei.

Parágrafo único. O Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo estão vinculados às disposições constantes na Lei do Plano Diretor de Sobral, em especial ao Zoneamento Urbano e à Lei do Sistema Viário.

Art. 2º Fica sujeita às disposições desta Lei a execução de quaisquer modalidades de parcelamento, de arruamentos, de edificações públicas e particulares, bem como a realização de projetos, obras e serviços públicos e particulares, que afetem, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial das áreas urbanas do Município de Sobral.

Art. 3º As regras contidas nesta Lei não recaem sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo rural, devendo ser observadas as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, em especial quanto ao licenciamento ambiental do empreendimento.



Parágrafo único. As edificações localizadas em zona rural, para fins de licenciamento para construção, devem atender ao disposto no Código de Ordenamento Urbano no que diz respeito às condições de salubridade, habitabilidade e acessibilidade, bem como respeitar os direitos de vizinhança previstos no Código Civil brasileiro, além de não ocuparem irregularmente espaços públicos ou terrenos privados dos quais não possuam a titularidade.

Art. 4º Conforme disposto no Plano Diretor de Sobral, para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dos tipos 1 e 2, deverá ser elaborado um Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) composto por um conjunto de ações integradas que buscam atender às demandas por melhorias das condições habitacionais, urbanísticas e ambientais das ZEIS supracitadas, desenvolvido pelo Município em conjunto com a população residente das áreas.

Art. 5º A proposta de normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, parte integrante dos PIRFs, deverá considerar a realidade particular e local dos diferentes conjuntos e/ou assentamentos, prevendo:

I - diretrizes para a definição de índices e parâmetros urbanísticos especiais para o parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, incluindo a definição do lote padrão em caso de novos parcelamentos e indicando as áreas máximas e mínimas;

II - definição de índices de controle urbanístico para parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo a partir das diretrizes estabelecidas;

III - normas mínimas específicas para reforma e construção de novas unidades habitacionais, considerando os padrões construtivos observados nas ZEIS e as condições adequadas de habitabilidade;

IV - disposições relativas ao remembramento de lotes, a fim de garantir a contínua destinação dos imóveis em áreas de ZEIS à população de baixa renda, inibindo a especulação imobiliária;

V - usos compatíveis com o residencial e a definição de percentuais permitidos no âmbito das ZEIS tipo 1 e 2, assegurando que o território atenda, primariamente, à finalidade de Habitação de Interesse Social (HIS).

Parágrafo único. Até a elaboração dos PIRFs, deverá aplicar-se às ZEIS 1 e 2 as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo definidas nesta Lei.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 6º Constituem objetivos específicos desta Lei, em consonância com as diretrizes traçadas no Plano Diretor vigente:



I - ordenar as funções e a estrutura físico-territorial das áreas urbanas através do parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, observando os aspectos naturais e culturais do Município;

II - potencializar a fluidez do espaço urbano de modo compatível com os princípios da acessibilidade universal e da mobilidade urbana sustentável;

III - assegurar a preservação e proteção do ambiente natural e construído e do patrimônio cultural do Município;

IV - otimizar o uso da infraestrutura urbana instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, bem como orientar suas expansões de forma coerente e racional, de forma a compatibilizar a densidade demográfica, a infraestrutura e a preservação do meio ambiente natural;

V - assegurar o atendimento à função social e ambiental da cidade e da propriedade;

VI - promover e proteger a saúde, a moradia, a segurança, o conforto e o bem-estar da população.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS, MODALIDADES E PERMISSÕES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 7º As normas de parcelamento do solo, para fins urbanos, têm como objetivo regular a divisão ou unificação do solo urbano, com vistas ao adequado ordenamento territorial, em busca da distribuição espacial equilibrada da população e das atividades econômicas do Município, da concordância entre áreas públicas e privadas e da correção de distorções causadas pelo crescimento urbano desordenado, tendo como premissa a sustentabilidade urbanística e a proteção ao meio ambiente natural.

Parágrafo único. As normas de parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, estabelecidas por esta Lei, têm a finalidade de regulamentar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações, à realidade e particularidades locais do Município.

Art. 8º São modalidades de parcelamento do solo:

I - Loteamento: divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;



II - Desmembramento: divisão da gleba em lotes destinados à edificação que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - Parcelamento integrado à edificação: modalidade em que a construção das edificações nos lotes é realizada concomitantemente às obras de urbanização do parcelamento ou do condomínio;

IV - Remembramento: reagrupamento de lotes para edificar, desde que não interfira com o sistema viário, nem imponha qualquer modificação aos logradouros já existentes;

V - Reparcelamento: transformação do território parcelado, com redimensionamento de áreas de uso público, com ou sem reagrupamento de lotes e glebas e sua posterior divisão em novos lotes, em função de garantir a proporcionalidade entre a infraestrutura e o aumento de densidade urbana.

Parágrafo único. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

Art. 9º O parcelamento do solo, para fins urbanos, só será permitido nas áreas oficialmente reconhecidas como urbanas, de acordo com os perímetros urbanos definidos no Plano Diretor de Sobral.

Parágrafo único. O parcelamento do solo será permitido somente quando abranger a totalidade da área descrita na matrícula.

Art. 10. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a enchentes e inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra enchentes e inundações;

II - em áreas de brejos naturais, exceto quando for obtido o devido licenciamento junto ao órgão ambiental competente;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados e reabilitados para o uso seguro ou naqueles onde a poluição ou degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção, a ser atestado pelo órgão competente;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas determinadas pelas autoridades competentes;

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

VI - em unidades de conservação, salvo disposição em contrário no respectivo plano de manejo;

VII - em áreas sem frente para via pública oficial;

VIII - nas Áreas de Proteção Permanente (APP);

IX - nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA);



X - em terrenos que não apresentem a viabilidade de execução e operação de infraestrutura básica previstas nesta Lei.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Das disposições preliminares

Art. 11. O parcelamento do solo deve ser obrigatoriamente integrado à estrutura urbana existente, mediante conexão com o sistema viário e com as redes dos serviços públicos.

Art. 12. O parcelamento do solo deve proporcionar a articulação de espaços públicos em percursos contínuos de fruição, devendo, para isso, que sejam expedidas Diretrizes Urbanísticas pelo órgão municipal competente que indiquem localizações adequadas às áreas de uso público a serem doadas ao Município.

Art. 13. Na execução do parcelamento do solo, constitui responsabilidade exclusiva do empreendedor a implantação das obras de infraestrutura básica internas ao empreendimento, conforme projetos e cronograma de execução devidamente aprovados, os 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.

§ 1º Considera-se infraestrutura básica para o parcelamento do solo aquela constituída por:

- I - rede pública de abastecimento de água potável;
- II - rede pública de esgotamento sanitário;
- III - sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV - rede de iluminação pública;
- V - rede de energia elétrica pública e domiciliar;
- VI - sistema viário, incluindo os serviços de pavimentação e nivelamento dos logradouros públicos (vias e calçadas);
- VII - arborização de vias e áreas verdes.

§ 2º As obras deverão ser executadas de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) aplicáveis ao caso.

§ 3º Para a elaboração da arborização de vias e áreas verdes, devem ser observados os critérios determinados na Política de Arborização Urbana do Município de Sobral e na legislação municipal, em especial nesta Lei e no Código de Ordenamento Urbano de Sobral.



§ 4º Para a elaboração dos projetos de vias e calçadas públicas devem ser observadas as normas técnicas vigentes, em especial de acessibilidade e qualidade dos revestimentos, e o disposto na Lei do Sistema Viário e no Código de Ordenamento Urbano de Sobral, devendo harmonizar-se com a topografia local.

§ 5º As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo propiciar condições adequadas de acessibilidade.

§ 6º Nas obras de drenagem de águas pluviais, devem ser preservadas as drenagens naturais presentes nas microbacias.

§ 7º Considera-se rede pública de esgotamento sanitário a ligação da rede de esgotamento sanitário do loteamento à rede pública de esgoto existente, de modo a garantir a disponibilização e manutenção de sistemas e instalações operacionais necessárias à coleta, ao transporte, ao tratamento e à disposição final adequadas dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até sua destinação final para produção de água de reuso ou seu lançamento de forma adequada no meio ambiente.

§ 8º Para desmembramentos com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados), não se aplicará a solicitação da infraestrutura básica descrita no *caput*.

Art. 14. Não poderá ser alterado, retificado ou desviado nenhum corpo d'água sem autorização do órgão ambiental competente.

Art. 15. O parcelamento do solo somente poderá ser aprovado se houver disponibilidade de redes públicas de infraestrutura nas vias de acesso e mediante parecer técnico prévio de viabilidade da empresa concessionária dos serviços de água e esgoto.

Parágrafo único. No caso de necessidade de extensão das redes de infraestrutura existentes externas ao imóvel, sua execução deve se dar pelo loteador, de acordo com diretrizes e parâmetros das concessionárias dos serviços.

Art. 16. Nos projetos de parcelamento do solo, o sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia de modo a favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

Art. 17. São parâmetros básicos de parcelamento do Solo:

- I - área mínima e máxima do lote;
- II - testada mínima e máxima do lote;



III - comprimento mínimo e máximo de quadra;
IV - largura mínima das vias;
V - declividade máxima das vias;
VI - percentuais mínimos de doação de áreas de uso público da área da gleba ou lote à Municipalidade.

§ 1º As áreas e testadas mínimas e máximas do lote seguirão ao disposto no Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo, variando a partir da zona urbana em que se encontram, vinculando-se, ainda, à modalidade de parcelamento incidente, conforme disposto nesta Lei.

§ 2º As dimensões mínima e máxima das quadras e os percentuais mínimos de doação de áreas de uso público para o parcelamento do solo obedecerão ao disposto no Anexo II - Parâmetros de Parcelamento do Solo desta Lei.

§ 3º Os parâmetros relacionados nos incisos IV e V são estabelecidos de acordo com a hierarquia viária, definidos pela Lei do Sistema Viário.

Art. 18. Para parcelamento do solo em áreas urbanas que são revestidas total ou parcialmente por vegetação nativa, o órgão ambiental competente deverá emitir parecer técnico sobre a localização das áreas de doação destinada às áreas verdes exigidas pela legislação.

Art. 19. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser aprovados pela poder público municipal, cabendo aos órgãos públicos estaduais, ou quando necessário aos órgãos públicos federais, o exame e a anuência prévia para aprovação pelo Município, 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;

III - Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 20. Observado o disposto na legislação vigente, em especial no Código Florestal e na Lei do Plano Diretor de Sobral, ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APP), será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* que não poderá integrar às áreas de doação destinada às áreas verdes exigidas pela legislação.



Art. 21. Ao longo das faixas de domínio público das ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em legislação específica.

Parágrafo único. O caput deste artigo não se aplicará às rodovias, para as quais será obrigatória a reserva de de uma faixa *non aedificandi* de até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado, nos termos da legislação federal.

Art. 22. Aprovado o projeto de parcelamento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. A partir da data de registro do parcelamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas de uso público doadas à Municipalidade, constantes nos projetos e no memorial descritivo aprovados, se for o caso.

Seção II **Do Loteamento**

Art. 23. Em função de sua finalidade, ficam os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I - Loteamento Residencial: destinado à implantação do uso residencial e dos usos que lhe servem de apoio, como comércios e serviços;

II - Loteamento de Interesse Social: destinado à Habitação de Interesse Social por meio de empreendimentos enquadrados em programas de entidades governamentais federais, estaduais ou municipais;

III - Loteamento Empresarial: destinado a atender a instalação de usos não-residenciais dos mais diversos portes e segmentos operacionais.

§ 1º A gleba a ser loteada deverá abranger a totalidade da área descrita na matrícula, podendo utilizar as diferentes categorias previstas, desde que se aplique, para cada uma delas, os padrões e critérios correspondentes.

§ 2º Será necessária a apresentação e aprovação de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no processo de aprovação de loteamentos em glebas acima de 10ha (dez hectares) ou para loteamentos na categoria empresarial, independente da sua área.

Art. 24. Da área total da gleba objeto de parcelamento deverá ser destinado percentual mínimo à Municipalidade para a implantação de áreas de uso público, compreendidas pelo sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes, de



acordo com os percentuais previstos no Anexo II - Parâmetros de Parcelamento do Solo desta Lei.

§ 1º Entende-se por:

I - áreas verdes: áreas públicas, livres e arborizadas, destinadas a parques e praças e seus equipamentos de apoio;

II - áreas institucionais: áreas públicas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - sistema viário: áreas públicas destinadas aos sistemas de circulação, contemplando pista de rolamento, calçadas e malha cicloviária.

§ 2º Considera-se equipamentos urbanos e comunitários, para efeito desta Lei, os equipamentos públicos cujas edificações e instalações são destinadas às atividades de assistência médica, saneamento, promoção de assistência social, segurança, educação, cultura, esporte, lazer e similares, promovidas pela administração direta do Poder Público ou a ela conveniada.

§ 3º Para efeito de cálculo das áreas mínimas a serem doadas, serão debitadas da área total da gleba as APPs, *areas non aedificandi* e demais áreas que não poderão ser objetos de parcelamento.

§ 4º As áreas de uso público deverão ser entregues ao Município dotadas de infraestrutura básica e acessíveis por meio de logradouro público.

§ 5º A localização das áreas de uso público será definida pelo órgão municipal competente na emissão das Diretrizes Urbanísticas.

§ 6º Dos percentuais dispostos para áreas verdes, até 5% (cinco por cento) poderão ser destinados em alamedas, *boulevards* e canteiros centrais, desde que contenham um círculo inscrito de 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros) em toda a sua extensão, sendo contemplado com ciclovias, equipamentos de lazer com elementos de tráfego calmo e área permeável com arborização.

§ 7º Caso as áreas verdes do loteamento sejam entregues ao município urbanizadas, poderá a gleba ter o seu percentual de doação de áreas verdes reduzidos na proporção de 0,5 para cada metro quadrado de área verde urbanizada, até o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba.

§ 8º Entende-se por área verde urbanizada a área verde que tenha implantado um projeto de intervenção urbana, aprovado pelo órgão municipal competente, para instalação de parques e praças, contendo, no mínimo, arborização, equipamentos de lazer e de apoio e mobiliários urbanos compatíveis com a sua finalidade.



§ 9º As áreas institucionais não poderão ter declividade superior à média das declividades das quadras comerciáveis defrontantes, não podendo, em nenhuma situação, apresentar declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 25. Além do percentual de áreas de uso público, os empreendedores deverão doar ao Município um percentual da gleba loteada o qual constituirá um Fundo de Terras Públicas a ser destinado, preferencialmente, a implantação de projetos habitacionais de interesse social, na seguinte proporção:

I - para doação do terreno na gleba: 5% (cinco por cento) da área total da gleba loteada, debitadas da área total da gleba as APPs, *areas non aedificandi* e demais áreas que não poderão ser objetos de parcelamento;

II - para doação do terreno fora da gleba: 7% (sete por cento) da área total da gleba loteada, debitadas da área total da gleba as APPs, *areas non aedificandi* e demais áreas que não poderão ser objetos de parcelamento;

III - para doação do terreno na gleba de forma conjunta ao parcelamento integrado à edificação de habitações de interesse social: 3% (três por cento) da área total da gleba loteada, debitadas da área total da gleba as APPs, *areas non aedificandi* e demais áreas que não poderão ser objetos de parcelamento.

§ 1º Conforme inciso II, poderá, excepcionalmente, a área referente ao Fundo de Terras Públicas ser oferecida em outro local, à critério do órgão municipal competente, desde que se situe em perímetro urbano, possua equivalência de valor de mercado e seja compatível com a implantação de habitações de interesse social.

§ 2º As áreas de que trata o *caput* poderão ser utilizadas para outras finalidades, desde que como bens de uso comum do povo e com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (COMDUH).

Art. 26. 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.

Parágrafo único. A faixa *non aedificandi* não poderá integrar ao cálculo das áreas de uso público, à exceção do sistema viário sob as linhas de transmissão de alta tensão.

Art. 27. Conforme Anexo II - Parâmetros de Parcelamento do Solo, será exigida contrapartida urbana em forma de investimento equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor equivalente ao custo orçamentado das obras de implementação do empreendimento, em equipamentos públicos comunitários, conforme a necessidade



do Município, a ser definido pelo órgão municipal competente em conjunto com o empreendedor.

Parágrafo único. Os projetos dos equipamentos públicos comunitários tratados no parágrafo anterior, deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e implantados pelo loteador, cuja execução deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, na forma disposta nesta Lei.

Art. 28. Para novos loteamentos que possuam corpos d'água inseridos na gleba, será necessária a implantação de calçadas com largura mínima de 3m (três metros) de forma contínua à área externa da Área de Preservação Permanente (APP), que deverá estar integrado ao sistema viário proposto, configurando a garantia de acesso público à área.

Parágrafo único. Nos casos em que for locado um percentual da área verde do loteamento de forma contígua à APP, o calçamento poderá ser implantado de forma contínua ao limite externo da respectiva área verde.

Art. 29. Os loteamentos deverão estar contíguos à loteamentos implantados ou ao sistema viário oficial existente.

§ 1º O sistema viário do loteamento deverá articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes e harmonizar-se com a topografia local.

§ 2º O projeto do loteamento deverá conter a classificação do seu sistema viário, conforme disposto na Lei do Sistema Viário, observando, em especial, quanto às vias projetadas, à conexão com os bairros vizinhos, à circulação do transporte público coletivo e à malha cicloviária do Município.

§ 3º A classificação viária do loteamento deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente e, posteriormente, publicada em decreto, a fim de que integre ao Sistema Viário Oficial do Município.

Art. 30. Os loteamentos poderão ser entregues em fases, devendo as áreas de uso público estarem proporcionais às parcelas de gleba que terá a intervenção, conforme Anexo II - Parâmetros de Parcelamento do Solo, e desde que estejam claramente definidas no processo de aprovação e nas plantas apresentadas.

§ 1º Após aprovação em fases, não poderá a parcela da gleba remanescente ser submetida a um outro tipo de parcelamento.

§ 2º Quando uma gleba maior que 10ha (dez hectares) for aprovada em fases menores ou iguais a 10ha (dez hectares), poderão ser adotadas as regras e percentuais relativos à categoria pretendida, desde que estejam condicionadas a um



cronograma de implantação aprovado pelo órgão municipal competente, considerado o impacto da urbanização da gleba por completo, devendo ainda ser aprovado o seu devido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 31. Após a aprovação do projeto de loteamento, as áreas institucionais e áreas verdes poderão ter sua função ou locação alterada mediante aprovação do órgão municipal de planejamento urbano e desde que observe a legislação federal, estadual e municipal pertinente e não reduza os percentuais aprovados no projeto homologado.

Art. 32. Os loteadores deverão apresentar, para análise e aprovação do órgão municipal competente, o projeto de arborização das vias e áreas verdes dos loteamentos, obedecendo aos critérios estabelecidos nesta Lei, no Código de Ordenamento Urbano e na Política de Arborização Urbana do Município de Sobral.

§ 1º O projeto de arborização deverá prever o plantio de mudas nas calçadas, canteiros centrais e áreas verdes projetadas de, no mínimo, 20 (vinte) árvores por hectare, considerando a área total do loteamento.

§ 2º As mudas para plantio deverão atender às seguintes especificações:

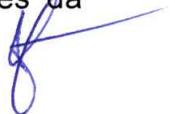
- I - Altura mínima do fuste: 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- II - Altura mínima total: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- III - Diâmetro do tronco: 0,05m (cinco centímetros);
- IV - Estar livre de pragas e doenças;
- V - Possuir raízes bem formadas e com vitalidade;
- VI - Estar viçosa e resistente, capaz de sobreviver a pleno sol;
- VII - Possuir fustes retilíneos, rijos e lenhosos sem deformações ou tortuosidades que comprometam o seu uso na arborização urbana.

§ 3º Preferencialmente deverão ser mantidas as espécies arbóreas existentes, podendo ser contabilizadas no quantitativo do projeto de arborização, devendo ser indicadas sua localização e espécie.

§ 4º O projeto de arborização aprovado deverá estar executado para fins recebimento final do Loteamento pelo Poder Público Municipal.

Subseção I **Do Loteamento Residencial**

Art. 33. Quando localizados limítrofes, ou nas proximidades de áreas degradadas ambientalmente ou de ocupação irregular reconhecidas pelo Município, os loteamentos residenciais poderão ter parâmetros de ocupação e de doação de áreas de uso público diferenciados daqueles previstos em legislação através da



aplicação do instrumento de Operação Urbana Consorciada, visando a integração do loteamento com obras de melhorias e requalificação dessas áreas.

Subseção II **Do Loteamento de Interesse Social**

Art. 34. Os loteamentos de interesse social devem se enquadrar em programas de entidades governamentais federais, estaduais ou municipais, observando as seguintes subcategorias:

I - loteamento residencial de interesse social: destinado à produção de Habitação de Interesse Social, conforme legislação pertinente, onde os padrões urbanísticos são fixados especialmente para fomentar a construção de habitação para a população de baixa renda;

II - reassentamento popular: destinado à produção de moradia para a população de baixa renda removida de áreas de risco ou que precisa ser reassentada em função da urbanização de núcleos habitacionais, sendo sua realização restrita ao Poder Público.

§ 1º A implantação desta categoria de loteamento deve considerar os procedimentos relativos à regularização fundiária e urbanística previstos para as ZEIS 2 - Conjunto.

§ 2º A produção habitacional nesta categoria de loteamento deve considerar as modalidades de produção de Habitação de Interesse Social (HIS) no Município, conforme estabelecido no Plano Diretor de Sobral, Código de Ordenamento Urbano e demais legislações pertinentes.

Art. 35. Esta categoria de loteamento será permitida somente nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

§ 1º Nesta categoria de loteamento, os lotes poderão ter área mínima menor que 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima menor que 5m (cinco metros), conforme zona em que se inserir, tendo seus parâmetros estabelecidos no Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo ou de acordo com o seu respectivo PIRF.

§ 2º Para a implantação desta categoria de loteamento nas demais zonas urbanas, será necessária a aprovação do projeto no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (COMDUH), a partir do qual poderão ser aplicados, em sua construção, os parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação da ZEIS 3 - Vazio.



§ 3º É vedada a aplicação das outras categorias de loteamentos nas ZEIS, devendo ser observada ainda a proporcionalidade de usos proposta no art. 86.

Art. 36. Nos Loteamentos Residenciais de Interesse Social deverão ser destinados, pelo menos, 15% (quinze por cento) da área total da gleba para áreas verdes e áreas institucionais públicas, conforme percentual a ser definido pelas Diretrizes Urbanísticas expedidas pelo órgão municipal competente.

§ 1º Os percentuais a serem distribuídos entre áreas verdes e áreas institucionais devem ser definidos considerando um percentual mínimo de 5% (cinco por cento) para cada tipo de área de uso público.

§ 2º Quando comprovada a inviabilidade técnica de doação de áreas verdes e institucionais na área objeto do loteamento, poderá ser feita a doação destas em outros locais, desde que comprovada a existência de equipamentos públicos no entorno que atendam a nova demanda gerada, conforme análise e aprovação expedida pelo órgão municipal competente.

Art. 37. Nos Reassentamentos Populares, considerando a especificidade da subcategoria, o órgão municipal competente deverá indicar, por meio de Diretrizes Urbanísticas, os percentuais a serem destinados para as áreas verdes e áreas institucionais, a medida da necessidade da população a ser reassentada e da área onde serão reassentadas.

Art. 38. Em loteamentos de interesse social, as áreas verdes deverão ser entregues ao Município urbanizadas, não sendo aplicada a redução do percentual de áreas verdes apresentada no art. 24.

Art. 39. Os loteamentos de interesse social ficam isentos de apresentar a doação do percentual da gleba para o Fundo de Terras Públicas do Município.

Art. 40. Nos loteamentos de interesse social, o percentual de destinação ao sistema viário está condicionado às diretrizes urbanísticas emitidas para a área a ser loteada, compatível com a legislação municipal, em especial, a Lei do Sistema Viário.

Parágrafo único. Para esta categoria de loteamento, as dimensões mínimas das vias poderão divergir do indicado na Lei do Sistema Viário, desde que observadas as seguintes condições:

I - os passeios deverão atender às dimensões mínimas de 2m (dois metros), sendo adotada a largura mínima para a faixa livre de 1,20m (um metro e vinte centímetros);



II - em vias locais, a pista de rolamento não poderá ter largura inferior a 7m (sete metros).

Art. 41. Somente serão considerados concluídos e aptos a serem habitados os Loteamentos de Interesse Social quando forem entregues e atestados pelos órgãos competentes as obras da infraestrutura básica e das edificações, conforme projeto aprovado.

§ 1º A aprovação do projeto do Loteamento de Interesse Social é condicionada à apresentação, em conjunto, do projeto das edificações que ocuparão os lotes.

§ 2º Ficam isentos da necessidade da apresentação do projeto das edificações e da sua respectiva construção os Loteamentos de Interesse Social que optarem pela produção Habitacional de Interesse Social na modalidade de Lotes Urbanizados, conforme disposto no Código de Ordenamento Urbano.

Subseção III **Do Loteamento Empresarial**

Art. 42. Os loteamentos empresariais destinam-se a instalação de atividades econômicas, não-residenciais, como indústrias, comércio atacadista, de armazenagem e depósitos, serviços tecnológicos, consórcios de saúde, laboratórios educacionais, de forma a auxiliar na Política de Desenvolvimento Econômico do Município.

Parágrafo único. É vedado o uso residencial nesta categoria de loteamento.

Art. 43. Esta categoria de loteamento será permitida somente na Zona Especial de Promoção Econômica (ZEPE) ou em imóveis que possuam frente para vias regionais, troncais ou arteriais, conforme Lei do Sistema Viário.

§ 1º A localização desta categoria de loteamento deverá receber parecer autorizativo da Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente (SEUMA) ou órgão municipal correspondente, vinculado à aprovação de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 2º Para a implantação desta categoria de loteamento nas demais zonas urbanas, será necessária a aprovação do projeto no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (COMDUH), a partir do qual poderão ser aplicados, em sua construção, os parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação da ZEPE.

Art. 44. Nesta categoria, devido sua finalidade, os percentuais referentes às Áreas Institucionais e Fundo de Terras Públicas deverão ser doados externamente ao empreendimento, conforme Anexo II - Parâmetros de Parcelamento do Solo, em local a ser aprovado pelo órgão municipal competente, respeitadas as condicionantes impostas nesta Lei.

Parágrafo único. Os imóveis externos a serem doados devem localizar-se em perímetro urbano, possuir equivalência de valor de mercado e ser compatível com a implantação de habitações de interesse social e de equipamentos urbanos e comunitários.

Seção III **Do Desmembramento**

Art. 45. O desmembramento é restrito a glebas que detenham área inferior ou igual ao tamanho da quadra máxima permitida na zona onde se encontra.

Parágrafo único. Quando a gleba a ser desmembrada tiver uma área superior ao da quadra máxima permitida no zoneamento, será aplicado ao processo de aprovação as disposições estabelecidas para os loteamentos, visto que será necessária a abertura, prolongamento ou ampliação dos logradouros públicos para configuração das quadras, conforme definido nesta Lei.

Art. 46. Os lotes resultantes do desmembramento devem ter frente para logradouro público e respeitar os parâmetros básicos de parcelamento do solo previstos no Anexo II - Parâmetros de Parcelamento do Solo.

Parágrafo Único. A aprovação do projeto de desmembramento ficará condicionada à existência de infraestrutura básica, conforme definido nesta Lei.

Art. 47. Para o desmembramento, há isenção de doação dos percentuais destinados às áreas de uso público.

§ 1º A isenção prevista no *caput* deste artigo dependerá de análise, pelo órgão competente, da certidão narrativa do Cartório de Imóveis competente, a ser apresentada pelo requerente, em que ateste não ter havido parcelamento à revelia da legislação pertinente, considerando a Lei Federal nº 6.766, de 13 de março de 1979.

§ 2º Em caso do não atendimento ao parágrafo anterior, o órgão municipal competente deverá solicitar as adequações que se façam necessárias, como intervenções no sistema viário limítrofe ao imóvel, doações de áreas institucionais e/ou áreas verdes ou outras formas de compensações urbanísticas, tais como



construção ou reforma de equipamentos públicos comunitários, definidas nas Diretrizes Urbanísticas a serem emitidas.

Art. 48. Considera-se desdobro a subdivisão de um lote oriundo de um parcelamento do solo para a formação de novos lotes sem abertura de novas vias ou prolongamento das vias existentes.

§ 1º Os lotes resultantes do desdobro deverão respeitar os parâmetros mínimos estabelecidos em legislação federal e devem possuir frente para logradouro público oficial.

§ 2º O desdobro de lotes, quando em áreas localizadas em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), podem ter áreas e dimensões inferiores ao lote mínimo, desde que vinculado a programas públicos de habitação de interesse social ou de regularização fundiária, devendo o lote resultante permitir edificações com condições de salubridade e habitabilidade.

Art. 49. Para fins de desdobro de lotes, será excepcionalmente permitido quando os imóveis resultantes estejam vinculados a edificações autônomas já existentes anteriormente à esta Lei, que tenham acessos independentes e mediante pedidos vinculados a processos de Regularização Fundiária Urbana ou Regularização de Edificação e deverá passar por análise e aprovação da Comissão Especial de Diretrizes (CED), que avaliará o impacto do desdobro proposto e poderá solicitar adequações nos moldes apresentados nesta Seção.

§ 1º A comprovação da existência das edificações deverá ser feita por meio de documento público ou de demonstração de serviço público vinculados às edificações de forma autônoma.

§ 2º Fica autorizado o desdobro de lotes em imóveis públicos quando evidenciado interesse da administração, em especial aquele destinado a programas de desenvolvimento econômico.

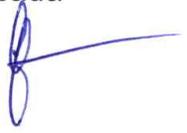
§ 3º Será permitido o desdobro de imóveis oriundos de alienações realizadas pelo Poder Público Municipal, condicionados a conveniência e oportunidade, que será averiguada pelo órgão municipal competente.

Seção IV

Do Parcelamento Integrado à Edificação

Art. 50. O parcelamento integrado à edificação deve ter as áreas doadas ao Município equivalentes ao previsto para o loteamento residencial de pequeno porte, independente da área da gleba, ficando dispensada a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 51. O loteamento integrado à edificação poderá ser autorizado mediante fases, desde que as áreas públicas doadas estejam proporcionais à cada fase do parcelamento.



Seção V
Do Remembramento

Art. 52. Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar até o limite das dimensões máximas de quadra estabelecidas nesta Lei e desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

Parágrafo único. É permitido o remembramento de lotes existentes, mesmo que o lote resultante possua área inferior ao limite mínimo exigido para a Zona em que se encontre.

Art. 53. Remembramento com desdobro de lotes é a unificação e posterior subdivisão de dois ou mais lotes contíguos para a formação de novos lotes.

Parágrafo único. É possível o remembramento com desdobro de lotes, desde que os lotes resultantes tenham frente para logradouro público e respeitem os parâmetros básicos de parcelamento do solo previstos no Anexo II - Parâmetros de Parcelamento do Solo e Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo e o disposto para o desdobro na Seção II - Do Desmembramento, do Capítulo I deste Título.

Art 54. É vedado o remembramento de lotes em Zonas Especiais de Interesse Social dos tipos 1 e 2 em que os fins não atendam à construção de habitação de interesse social ou de equipamentos públicos necessários ao atendimento da população destas áreas.

Parágrafo único. Excetua-se desta regra empreendimentos de uso não residencial de pequeno porte permitidos para as zonas, conforme Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo.

Seção VI
Do Reparcelamento

Art. 55. O Reparcelamento possibilita a transformação do território já parcelado, possibilitando um reajuste de terras e conformando um novo desenho urbano.

§ 1º O Município, através do órgão municipal competente, promoverá, quando necessário, o reparcelamento de áreas urbanas, podendo, para isso, utilizar-se da aplicação do instrumento de Operação Urbana Consorciada, visando a integração do reparcelamento com obras de melhorias e requalificação dessas áreas.



§ 2º A aprovação do reparcelamento fica condicionada ao enquadramento em uma das formas de parcelamento estabelecidas, devendo atender aos parâmetros e regras previstas nesta Lei.

§ 3º Nesta modalidade de parcelamento é necessária a apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 56. Em casos de modificação total ou parcial do loteamento, que implique na alteração do arruamento aprovado ou existente e realocação das áreas públicas com nova distribuição das áreas resultantes sob a forma de lotes, o reparcelamento só será admitido após o cancelamento do registro do loteamento, atendendo o disposto no art. 23 da Lei Federal nº 6.766/1979.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 57. O parcelamento do solo, dentro dos perímetros urbanos definidos na Lei do Plano Diretor, deverá ser protocolado na Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente (SEUMA) ou órgão municipal correspondente e terá as seguintes fases processuais:

I - nas modalidades de loteamento, parcelamento integrado à edificação e reparcelamento:

- a) Diretrizes Urbanísticas;
- b) Aprovação do Projeto Urbanístico e dos Projetos Complementares;
- c) Aprovação das Garantias Hipotecárias;
- d) Pagamento da Taxa de Homologação;
- e) Emissão do Alvará de Execução do Loteamento (Termo de Homologação);
- f) Início das obras e vistorias;
- g) Aprovação e recebimento final (Termo de Recebimento de Infraestrutura).

II - na modalidade de desmembramento:

- a) Diretrizes Urbanísticas;
- b) Aprovação do Projeto;
- c) Pagamento da Taxa de Desmembramento;
- d) Emissão da Certidão de Desmembramento.

III - nas modalidades de remembramento:

- a) Aprovação do Projeto;
- b) Pagamento da Taxa de Remembramento;
- c) Emissão da Certidão de Desmembramento.

§ 1º A documentação que deverá compor cada fase do procedimento para parcelamento do solo será regulamentada em Decreto.



§ 2º Para todo parcelamento deverá ser apresentada certidão de viabilidade/existência de rede de abastecimento de água e coleta de esgoto e levantamento georreferenciado do imóvel, subscrito por profissional legalmente habilitado em Conselho de Classe, com conteúdo, acurácia e precisão posicional a serem fixados por ato normativo do Poder Executivo.

Art. 58. Os projetos de parcelamento do solo nas modalidades de loteamento, parcelamento integrado à edificação e reparcelamento sujeitar-se-ão ao licenciamento perante o órgão ambiental competente.

Art. 59. O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento, desmembramento, loteamento integrado à edificação e reparcelamento, será precedido de Diretrizes Urbanísticas, emitidas pelo órgão municipal competente a pedido do interessado, a partir da entrega de documentação que permita a adequada caracterização registral, cadastral e geográfica da área a ser parcelada.

Parágrafo único. As Diretrizes Urbanísticas expedidas vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado por igual período, a contar da data de aprovação, desde que não ocorra mudanças na legislação pertinente.

Art. 60. Fica criada a Comissão Especial de Diretrizes (CED), responsável pela análise e deliberação acerca das restrições edilícias e urbanísticas para o parcelamento do solo, específicas para cada imóvel, por meio da expedição de Diretrizes Urbanísticas.

§ 1º A CED será regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal, em até 365 dias da aprovação desta Lei.

§ 2º A expedição de Diretrizes Urbanísticas deverá incluir:

- I - a localização de áreas não edificáveis;
- II - a localização de áreas suscetíveis à ocupação e áreas com restrição ambiental, como as Áreas de Preservação Permanente (APP) e unidades de conservação ambiental;
- III - a localização e parâmetros geométricos das vias estruturadoras do tráfego e de conexão com os bairros vizinhos, inclusive os ajustes necessários no sistema viário existente e as diretrizes relativas à acessibilidade;
- IV - diretrizes para a localização e implantação das obras de infraestrutura, inclusive com relação à conexão com as redes públicas já existentes;
- V - eventuais exigências complementares de infraestrutura em função das especificidades da área a ser urbanizada (obras de contenção geotécnica, vegetação, tratamentos de resíduos sólidos e líquidos, conexão com as redes de infraestrutura existentes, armazenamento de água etc.);



VI - a localização e diretrizes para a implantação dos sistemas de lazer e para a arborização das vias;

VII - a localização e destinação das áreas institucionais;

VIII - diretrizes com relação à vegetação caso a área do empreendimento seja revestida total ou parcialmente por vegetação de porte arbóreo.

§ 3º Na hipótese prevista no inciso VIII o órgão ambiental competente deverá emitir parecer técnico, a ser encaminhado à Comissão Especial de Diretrizes, sobre a melhor alternativa para a mínima destruição da vegetação, considerando o enquadramento da área em uma ou mais das hipóteses definidas pela legislação específica de proteção à vegetação.

§ 4º Poderá ser solicitado de outros órgãos públicos pareceres técnicos sobre as questões relativas às suas competências.

§ 5º As Diretrizes Urbanísticas expedidas poderão estabelecer exigências complementares a esta Lei, desde que devidamente justificadas pela análise técnica de compatibilidade entre a infraestrutura instalada na região e as peculiaridades do empreendimento.

Art. 61. Após emissão das Diretrizes Urbanísticas, o requerente poderá solicitar aprovação do projeto urbanístico compatível com as diretrizes expedidas, ao órgão municipal competente.

Art. 62. Após aprovação do projeto urbanístico, a autorização para a execução do parcelamento, quando houver execução de infraestrutura básica, deve ser precedida da aprovação dos projetos complementares pelo órgão municipal competente, acompanhada do instrumento de caucionamento dos próprios lotes do empreendimento, proporcionais aos custos da obra, podendo à medida que as obras de infraestrutura forem sendo concluídas, o empreendedor solicitar a liberação parcial de lotes caucionados.

Parágrafo único. Quando da execução da infraestrutura, deverá ser solicitado, no mínimo, 3 (três) vistorias parciais para o órgão municipal competente, antes da entrega definitiva do parcelamento, para que quando da conclusão, seja dado o atestado da entrega das infraestruturas e da implementação adequada do projeto urbanístico.

Art. 63. O projeto aprovado e homologado deverá ser implementado no prazo constante do cronograma de execução, não ultrapassando o período máximo de 4 (quatro) anos, ou até 8 (oito) anos, em caso de sua prorrogação, sob pena de caducidade da aprovação podendo ser prorrogado nos seguintes casos:



I - a pedido do loteador em caso de alteração de projeto devidamente aprovado pela Administração, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79;

II - em virtude de caso fortuito, força maior, fato da natureza imprevisível ou, se previsível, de consequências incalculáveis sobre a loteamento que interfira diretamente no cronograma de execução do projeto de parcelamento do solo urbano.

§ 1º A prorrogação prevista neste artigo será analisada pela Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente (SEUMA) ou órgão municipal correspondente, e só poderá ocorrer uma única vez e será limitada a até 4 (quatro) anos.

§ 2º Quando ultrapassar o período previsto por lei, o projeto estará sujeito a uma nova aprovação atendendo os termos da legislação vigente.

Art. 64. Os projetos de loteamento só serão considerados concluídos e aptos a serem habitados ou utilizados mediante processo formal e autônomo de certificação dos lotes e entrega das obras da infraestrutura básica através do qual esteja documentalmente comprovado por cada órgão competente o cumprimento da legislação aplicável bem como a execução do projeto aprovado.

Parágrafo único. O procedimento administrativo para fiscalização e certificação de acompanhamento e conclusão das obras do loteamento e entrega da infraestrutura pública aprovada de que trata este artigo será regulamentado mediante Decreto.

Art. 65. Os órgãos licenciadores podem requerer suporte técnico de outros órgãos municipais para análise de projetos de infraestrutura, bem como, para o acompanhamento da execução da obra, observando as exigências das normas técnicas oficiais e padrões adotados pelo município.

Art. 66. As obras para execução da infraestrutura básica para o parcelamento do solo devem iniciar após licenciamento urbano e ambiental e demais autorizações indicadas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. O profissional responsável pela execução da obra deverá informar à Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente (SEUMA) ou órgão municipal correspondente, a previsão e o início das obras de infraestrutura.

Art. 67. Durante a execução das obras de infraestrutura, serão necessárias vistorias e termos de aprovação parcial relacionados a pavimentação, obras de drenagem, e instalações da rede pública de abastecimento de água e esgotamento sanitário.



Parágrafo único. A entrega final das infraestruturas ao município dependerá do atendimento pelo empreendedor ao solicitado nos termos de vistorias parciais de que trata o *caput* deste artigo, que devem ser elaborados por profissional competente para tal.

Art. 68. A execução das obras de infraestrutura 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 municipais competentes.

§ 2º Caso a garantia hipotecária seja dada no próprio empreendimento, deverá ser apresentada uma planta indicativa dos lotes a serem hipotecados ou, no caso de área em local diverso, o interessado deverá apresentar matrícula atualizada do imóvel livre e desembaraçada de qualquer ônus, a fim de possibilitar a análise de admissibilidade da garantia pelo órgão municipal competente.

§ 3º A garantia prestada, aceita pelo órgão municipal competente, poderá ser liberada à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- I - 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meios-fios e de rede de águas pluviais;
- II - 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica; e
- III - 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação, incluindo as calçadas, e demais infraestruturas previstas.

§ 4º Após 4 (quatro) anos, caso não seja prorrogado o seu Termo de Homologação, ou até 8 (oito) anos, em caso de sua prorrogação, a garantia prestada será revertida, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, em favor do Município, a contar da data de publicação da Homologação do Loteamento, devendo o valor ser utilizado para dotar de infraestrutura o loteamento.

Art. 69. Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado, 40% (quarenta por cento) do custo orçamentado das obras em área útil do loteamento para esse fim ou área urbana equivalente em outro local situado no Município, observada a equivalência pecuniária entre o orçamento das obras ainda não executadas, observado o seguinte:



I - nas cópias das plantas do projeto de loteamento, o Poder Público Municipal, 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 - o Poder Público Municipal 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. 70. Após prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, o órgão municipal competente, quando for o caso, baixará ato administrativo declarando aprovado o loteamento.

Art. 71. 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 completa execução das obras previstas para o loteamento, devidamente comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipais.

Art. 72. Os casos omissos, no que tange a procedimentos administrativos para aprovação e implantação de projetos de parcelamento do solo serão objeto de regulamentação específica.

CAPÍTULO IV **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Art. 73. Este capítulo dispõe sobre os procedimentos necessários e aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana no Município de Sobral, com base nos princípios e regramentos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017 e nos decretos nº 9.310/2018 e nº 9.597/2018, ou demais normativas que venham a substituí-las.

§ 1º A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é compreendida enquanto um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, objetivando a regularização de assentamentos irregulares, bem como a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia digna.

§ 2º O Município poderá admitir, no âmbito da Reurb, o uso misto de atividades, visando promover a dinamização de usos no núcleo urbano a ser regularizado, bem como a geração de emprego e renda.

Art. 74. A Reurb deverá obedecer às seguintes fases procedimentais:



- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo;
- V - decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;
- VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município; e
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 75. Estão legitimados a requerer o processo de Reurb:

- I - a União, o Estado e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - o Ministério Público.

§ 1º O Município poderá dar início ao procedimento por meio da provocação dos demais legitimados.

§ 2º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 76. A Reurb compreende duas modalidades:

- I - Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), que se destina a atender núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;
- II - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos irregulares ocupados por população não enquadrada na hipótese descrita no inciso anterior.



§ 1º Cabe ao Poder Executivo Municipal, através do órgão responsável pela regularização fundiária, classificar a modalidade de Reurb de cada requerimento considerando os critérios para a definição da população de baixa renda dispostos na Lei do Plano Diretor e de demais normativas que tratam do assunto.

§ 2º A classificação do interesse da regularização como Reurb-S ou Reurb-E visa à identificação dos responsáveis pela elaboração do projeto de regularização fundiária, implantação ou adequação das obras de infraestrutura mínima, além do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 77. A regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) deverá abranger:

- I - as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do tipo 1 e 2;
- II - demais áreas que ainda não são de conhecimento público, desde que definidas através de ato do Poder Executivo Municipal e que sejam ocupadas, predominantemente, por população de baixa renda.

Art. 78. Para fins de Reurb-S, a administração pública municipal, por meio de órgão técnico competente, poderá flexibilizar as exigências relativas aos parâmetros urbanísticos e construtivos no âmbito dos parcelamentos, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (COMDUH).

Art. 79. Para a implementação da Reurb-E, ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I - fica permitida a regularização de loteamentos irregulares ou clandestinos com lotes com metragem mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - a sua aplicação deverá se dar somente nas áreas ocupadas e consolidadas até a data de promulgação desta Lei;
- III - não será admitida em áreas de preservação permanente ou de interesse ambiental;
- IV - não será admitida sobre áreas públicas;
- V - serão mantidos os parâmetros de parcelamento referentes às áreas objetos de Reurb-E.

§ 1º Para enquadramento na regularização de que trata este artigo, o interessado deverá comprovar que o loteamento dispõe de vias e calçadas



pavimentadas e dotadas de infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais e rede de iluminação pública e energia elétrica pública e domiciliar, assim como a anterioridade da sua implantação em relação à data de publicação desta Lei.

§ 2º Após o enquadramento como Reurb-E, o processo de regularização será precedido de Diretrizes Urbanísticas, emitidas pelo órgão municipal competente a pedido do interessado, a partir da entrega de documentação que permita a adequada caracterização registral, cadastral e geográfica da área.

§ 3º A documentação e o procedimento administrativo necessários ao processo de Reurb-E serão definidos por regulamentação específica.

§ 4º Poderão ser exigidos compensações urbanísticas para o percentual de áreas de uso público em desacordo com o disposto nesta Lei.

Art. 80. Para fomentar e viabilizar a implementação dos procedimentos necessários à realização da Reurb-S, o órgão municipal competente poderá estabelecer convênios ou outros instrumentos congêneres com órgãos federais, estaduais, organizações não-governamentais e instituições internacionais.

TÍTULO III DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS CONCEITOS E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 81. Para efeito desta Lei, o uso do solo no Município será classificado em função de sua categoria e de sua natureza.

Art. 82. Ficam definidas as seguintes categorias e grupos de uso do solo:

I - Residencial, dividido nos seguintes grupos:

- a) Unifamiliar;
- b) Multifamiliar Horizontal;
- c) Multifamiliar Vertical.

II - Não Residencial, dividido nos seguintes grupos:

- a) Comercial;
- b) Serviços;
- c) Industrial;
- d) Institucional.



Art. 83. Todos os usos e atividades a serem desenvolvidas no Município devem ocorrer com o adequado controle dos riscos de poluição sonora, do ar, da água, do solo e do subsolo e de acordo com a legislação ambiental.

Parágrafo único. Considera-se poluição, para os efeitos desta Lei, a presença, o lançamento e a liberação de toda e qualquer forma de matéria ou energia, capaz de tornar ou vir a tornar as águas, o ar, o solo e o subsolo, classificando-se em:

- I - impróprios, nocivos ou ofensivos à saúde;
- II - inconvenientes ao bem estar público;
- III - danosos à fauna e à flora;
- IV - prejudiciais à segurança, ao uso e ao gozo da propriedade, e às atividades normais da comunidade.

Art. 84. Para o devido licenciamento, os usos e as atividades deverão ser realizados em imóveis com a acesso a via pública oficial.

Art. 85. Admite-se a implantação de condomínios edilícios estando limitados ao tamanho máximo da quadra onde se encontra.

§ 1º O condomínio edilício é constituído por unidades autônomas edificadas e áreas comuns dos condomínios.

§ 2º No processo de licenciamento, deverá ser solicitada ao Município a Certidão de Viabilidade que ateste a possibilidade de conexão das redes de infraestrutura do empreendimento pretendido com a rede pública existente.

Art. 86. Deverá ser observada, nas ZEIS do tipo 3, a proporcionalidade da produção dos usos residenciais e não-residenciais, conforme o disposto a seguir:

I - ao Uso Residencial de Habitação de Interesse Social (HIS) deverá ser reservado, no mínimo, o percentual de 60% (sessenta por cento) da área útil da gleba ou lote;

II - ao Uso Residencial de Mercado Popular (HMP) poderá ser reservado, no máximo, o percentual de 20% (vinte por cento) da área útil da gleba ou lote;

III - aos Usos Não Residenciais poderá ser reservado, no máximo, o percentual de 20% (vinte por cento) da área útil da gleba ou lote.

§ 1º Para enquadramento em HIS ou HMP deve ser observado o disposto no Plano Diretor de Sobral, no Código de Ordenamento Urbano e nas demais legislações municipais pertinentes.



§ 2º É admitida dentro dos percentuais expostos a utilização do uso misto na mesma edificação, observadas as condições impostas para esse uso nesta Lei e nas legislações municipais pertinentes.

CAPÍTULO II DOS USOS RESIDENCIAIS

Art. 87. A categoria de Uso Residencial divide-se nos seguinte grupos e subgrupos:

I - Residencial Unifamiliar (R1), que corresponde a uma unidade habitacional por imóvel com acesso a via pública oficial;

II - Residencial Multifamiliar Horizontal (R2), que corresponde a utilização do lote por mais de uma unidade habitacional, onde:

a) R2.1, corresponde a 2 (duas) unidades habitacionais implantadas justapostas ou sobrepostas no mesmo lote, com frente e acesso independente para uma via pública oficial, limitada a 2 (dois) pavimentos;

b) R2.2, corresponde ao condomínio residencial horizontal, constituído por unidades autônomas, com acesso independente por via particular de circulação de veículos ou pedestres internas ao conjunto, sendo vedado o acesso direto da unidade autônoma pela via pública oficial.

III - Residencial Multifamiliar Vertical (R3), que corresponde a edifício com o agrupamento vertical de unidades habitacionais ou a edifícios residenciais verticais em condomínio.

§ 1º O uso residencial multifamiliar horizontal (R2.2) ou vertical (R3) somente poderá ser implantado em lotes com área igual ou inferior à quadra máxima permitida na respectiva zona urbana inserida.

§ 2º Exceto na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), somente será permitido o uso residencial multifamiliar horizontal (R2.1) em unidades habitacionais justapostas no caso do lote apresentar a testada mínima de 8,00m (oito metros).

Art. 88. Será necessária a apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para usos residenciais multifamiliares quando se tratar de empreendimentos com mais de 100 (cem) unidades habitacionais.

Art. 89. Para o uso residencial multifamiliar vertical localizados em vias arteriais ou coletoras, a exigência, expressa no Código de Ordenamento Urbano, de possuir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da extensão do muro da divisa frontal em gradil ou material que permita a visibilidade externa e interna, poderá ser comutada pela implantação do uso misto no térreo na mesma proporção, fomentando Fachadas Ativas.

Parágrafo único. Deverá ser observado o número mínimo de vagas de estacionamento para todos os usos implantados.

Art. 90. O programa de necessidades mínimo que compõe este uso é definido pelo Código de Ordenamento Urbano.

CAPÍTULO III DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS

Art. 91. Os Usos Não Residenciais são subdivididos em grupos e subgrupos, a seguir individualizados:

I - comercial:

- a) comércio e serviços múltiplos (CSM);
- b) atacadista (CA);
- c) varejista (CV);
- d) inflamável (INF).

II - serviços:

- a) hospedagem (H);
- b) prestação de serviços (PS);
- c) alimentação e lazer (SAL);
- d) educação (SE);
- e) bancários e afins (SB);
- f) oficinas e especiais (SOE);
- g) saúde (SS);
- h) utilidade pública (SUP);
- i) urbo-agrário (SUA).

III - industrial:

- a) atividade adequada ao meio urbano (IA);
- b) atividade incômoda ao meio urbano (II);
- c) atividade nociva ou perigosa ao meio urbano (ANP).

IV - institucional:

- a) equipamento para atividade administrativa governamental (IG);
- b) equipamento para atividade insalubre (EI);
- c) equipamento para atividade religiosa (EAR);
- d) equipamento para atividade de cultura e lazer (EACL);
- e) equipamento para atividade de defesa e segurança (EADS);
- f) equipamento para atividade de transporte (EAT).

§ 1º Cada subgrupo é composto por um conjunto de atividades afins.

§ 2º As atividades estarão em consonância com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), podendo esta ser consultada para solucionar possíveis dúvidas em relação



às divisões e subdivisões dos usos e atividades, exceto quanto aos usos residenciais e institucionais.

§ 3º As atividades não relacionadas no CNAE serão enquadradas a uma categoria, grupo e subgrupo correspondente pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) ou órgão municipal correspondente, com a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (COMDUH).

§ 4º Após a realização dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das ZEIS tipo 1 e 2, os parâmetros de usos estabelecidos pelos PIRFs deverão substituir aqueles dispostos no Anexo III - Parâmetros de Uso do Solo, seguindo as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 92. Conforme sua natureza, as atividades serão classificadas, quanto aos parâmetros de incomodidade, em:

I - atividades que não causam incomodidade ou que servem de apoio ao uso residencial, divididas em:

- a) baixo risco;
- b) atrativo de vizinhança.

II - atividades toleráveis ou de baixa incomodidade;

III - atividades incômodas, que somente poderão se instalar mediante a apresentação e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

IV - projetos especiais, que, por sua natureza ou porte, demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município e mediante aprovação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (COMDUH), podendo, ainda, por sua incomodidade, nocividade ou porte, se instalar somente nas zonas designadas por esta Lei.

Parágrafo único. Para as atividades incômodas já instaladas na data de publicação desta Lei, admite-se a permanência e sua expansão desde que comprovada a sua viabilidade, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), demais estudos ambientais cabíveis e aprovação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (COMDUH), sendo obrigatória a implantação de medidas mitigadoras que reduzam os impactos urbanos e ambientais efetivos ou potenciais a serem definidos nesses estudos.

Seção I **Das Atividades de Baixo Risco**

Art. 93. As atividades de baixo risco são aquelas enquadradas, pelos órgãos responsáveis, como risco leve, irrelevante ou inexistente, cujo efeito específico é dispensar a necessidade de todos os atos públicos de liberação da



atividade econômica para plena e contínua operação e funcionamento do estabelecimento, em consonância com a legislação federal.

Parágrafo único. A classificação das atividades econômicas e os critérios que enquadram os estabelecimentos como de baixo risco devem ser estabelecidos por meio de publicação de ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 94. As edificações destinadas às atividades de baixo risco devem atender às condições de salubridade, habitabilidade, acessibilidade, resguarde o direito à vizinhança, estabelecido no Código Civil brasileiro, além de não ocuparem espaço público ou estarem sobre terrenos que o requerente não comprove a titularidade.

Parágrafo único. Em caso atividades de baixo risco que se instalem através da mudança de uso em uma edificação existente, poderá ser solicitado laudo que assegure o conforto ambiental, segurança, acessibilidade, salubridade e habitabilidade da utilização do imóvel em conformidade com a atividade exercida, elaborado por profissional legalmente habilitado, que conclua pela possibilidade da mudança de uso, sendo também consideradas eventuais sobrecargas e as condições de segurança da edificação e dos que dela vierem a servir.

Seção II **Das Atividades Atrativas de Vizinhança**

Art. 95. As atividades atrativas de vizinhança são aquelas atividades que, uma vez estabelecidas, atuam auxiliando a população que mora, estuda ou trabalha em seu entorno imediato, se constituindo de atividades rotineiras de comércio, serviços de alimentação e lazer, prestação de serviços que podem incentivar a caminhabilidade e utilização dos espaços públicos.

§ 1º As atividades que enquadram à finalidade do *caput* são as seguintes:

- I - Supermercados, mercadinhos varejistas, hortifrutis e similares;
- II - Comércio varejista de animais vivos para criação doméstica e acessórios para criação animal, como *Pet Shops* e similares;
- III - Salão de beleza, massagem, outros tratamentos estéticos e similares;
- IV - Farmácias;
- V - Venda de artigos do vestuário e acessórios e similares;
- VI - Bares e restaurantes;
- VII - Padarias;
- VIII - Comércio varejista de utensílios domésticos.

§ 2º Novas atividades poderão ser consideradas como atrativas de vizinhança, desde que enquadradas pela SEUMA ou órgão municipal

correspondente, com a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (COMDUH).

Art. 96. Aplica-se às atividades enquadradas como atrativas de vizinhança, para área construída de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a flexibilidade quanto aos Recuos de Frente e Laterais, podendo zerar, desde que observado o cumprimento da Taxa de Permeabilidade Mínima e da Taxa de Ocupação Máxima da zona em que se encontra.

Parágrafo único. As atividades que optarem por implantar-se no alinhamento do imóvel devem manter uma relação de permeabilidade visual com o espaço público, fomentando fachadas ativas com acesso amplo e aberto para o logradouro público.

Seção III **Dos Projetos Especiais**

Art. 97. São considerados Projetos Especiais (PE), para os efeitos desta Lei, os empreendimentos, públicos ou privados, que por sua natureza ou porte, demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município, incluindo as seguintes atividades, além daquelas especificadas no Anexo III - Parâmetros de Uso do Solo:

I - Aeroporto: a se localizar fora de perímetro urbano;
II - Aterro Sanitário: a se localizar fora de perímetro urbano;
III - Curtume: a se localizar fora de perímetro urbano;
IV - Presídios e similares: a se localizar fora de perímetro urbano;
V - Extração: a se localizar fora de perímetro urbano;
VI - Cemitérios e Crematórios: podendo se localizar dentro do perímetro urbano, com exceção das seguintes zonas:

- a) ZEIA;
- b) ZRO;
- c) ZEIS;
- d) ZEIP;
- e) ZEIC;
- f) ZEIT;
- g) ZPP.

VII - Terminais rodoviários e similares: podendo se localizar em qualquer zona urbana, desde que em imóveis que possuam frente para vias regionais, troncais, arteriais ou coletoras, conforme Lei do Sistema Viário, com exceção das seguintes zonas:

- a) ZEIA;
- b) ZRO;
- c) ZEIP;

d) ZEIC.

VIII - Locais para eventos e exposições: podendo se localizar em qualquer zona urbana, desde que em imóveis que possuam frente para vias regionais, troncais, arteriais ou coletoras, conforme Lei do Sistema Viário.

§ 1º Os usos não residenciais classificados como adequados no Anexo III - Parâmetros de Uso do Solo, que possuam área acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) serão enquadrados como Projetos Especiais e deverão ser aprovados pelo COMDUH, podendo, ainda, ser solicitado a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 2º As demais atividades enquadradas como Projetos Especiais só poderão ser implantadas após parecer favorável do COMDUH, desde que atendidas às exigências e restrições específicas definidas por esta Lei, podendo, ainda, ser solicitado a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 3º Os Projetos Especiais deverão apresentar estudos ambientais, nos termos da legislação ambiental federal, estadual e municipal em vigor, para análise da concessão da licença ambiental junto ao órgão competente e, posteriormente, do alvará de construção.

CAPÍTULO IV DOS USOS MISTOS

Art. 98. Para um empreendimento se destinar ao uso misto, o mesmo deverá ser composto pelo uso residencial com uma ou mais atividades dos usos não residenciais inseridos no mesmo imóvel, estando ou não contidos na mesma edificação, e sua implantação será admitida se atender às seguintes condições:

I - não abriguem atividades incômodas ou incompatíveis com o uso residencial;

II - não exponham os moradores a riscos ou condições insalubres;

III - todas as atividades contidas no empreendimento deverão ser adequadas individualmente à zona e/ou à categoria viária onde estão implantadas;

IV - os parâmetros urbanos de ocupação, as normas e restrições que incidirão sobre o empreendimento são os relativos à atividade que causar maior impacto ao meio urbano, quando os usos estiverem contidos na mesma edificação;

V - os parâmetros urbanos de ocupação, as normas e restrições que incidirão sobre o empreendimento são os relativos a cada uma das atividades, quando estiverem contidas em edificações distintas, aplicando-se a todos os casos as normas relativas a recuos dispostas nesta Lei;

VI - o número de vagas para o empreendimento será calculado para cada atividade isoladamente.



Parágrafo único. Quando o uso misto for realizado em unidades residenciais em habitações multifamiliares, aplicam-se ainda as seguintes condições:

- I - Haja autorização do condomínio;
- II - As atividades a serem licenciadas sejam compatíveis para o exercício conjunto com o uso habitacional;
- III - Não onerem ou sobrecarreguem o próprio condomínio;
- IV - Não haja armazenamento de bens ou mercadorias em áreas comuns.

CAPÍTULO V

DA ADEQUABILIDADE DOS USOS E ATIVIDADES NO TERRITÓRIO

Art. 99. A adequabilidade da implantação dos usos e atividades previstas no Município se dará em função ou do Zoneamento Urbano ou da classificação viária onde se situa o imóvel, conforme constante no Anexo III - Parâmetros de Uso do Solo, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. A adequabilidade a partir da classificação viária se sobrepõe àquela apresentada para o zoneamento urbano, desde que o imóvel possua frente para uma via arterial ou coletora, sendo ela paisagística ou não.

Art. 100. A classificação relativa aos usos e as atividades constantes nos grupos e subgrupos quanto aos portes, para efeito de aplicação desta Lei, dividem-se em:

- I - pequeno porte: área de construção até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - médio porte: área de construção superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) até 1000m² (mil metros quadrados);
- III - grande porte: área de construção superior a 1000m² (mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- IV - excepcional porte: área de construção superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Os usos não residenciais acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) serão enquadrados como Projetos Especiais.

Art. 101. Quando um empreendimento se situar em terreno voltado para mais de uma via e tiver sua adequabilidade de uso em função da sua categoria viária, a sua implantação deverá ser adequada a pelo menos uma das vias e deverá observar as seguintes condições:



I - atender ao disposto no Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo relativo aos parâmetros urbanos de ocupação, as normas e restrições incidentes na zona em que se insere;

II - o acesso principal do empreendimento, em especial a entrada e saída de veículos, deve localizar-se na via de menor classificação funcional.

TÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 102. As normas de ocupação do solo urbano objetivam a regulação do dimensionamento das edificações em relação ao lote onde serão construídas, estando vinculadas aos usos e aos portes permitidos de acordo com esta Lei.

Parágrafo único. O estabelecimento de parâmetros urbanísticos de ocupação do solo é associado ao Zoneamento Urbano, previsto na Lei do Plano Diretor de Sobral.

Art. 103. Os terrenos ou lotes a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo, exceto nos casos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. Em nenhuma hipótese a ocupação de terreno ou o exercício de atividade, mesmo que licenciados pelo Município, gerarão, por si só, um parcelamento do solo.

CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS E NORMAS DE OCUPAÇÃO

Art. 104. A ocupação do solo no território municipal observará os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação do solo:

- I - Taxa de Permeabilidade (T.P.);
- II - Taxa de Ocupação (T.O.) para:
 - a) Solo;
 - b) Subsolo.
- III - Índice de Aproveitamento (I.A.), definido pela Lei do Plano Diretor;
- IV - Recuos mínimos, subdivididos em:
 - a) Recuo de Frente;
 - b) Recuo de Fundos;
 - c) Recuos Laterais.
- V - Altura Máxima da Edificação;
- VI - Área Mínima e Máxima do Lote;



VII - Testada Mínima e Máxima do Lote.

§ 1º A Taxa de Permeabilidade corresponde ao percentual mínimo do lote a ser mantido com solo permeável, de modo a contribuir para a qualidade ambiental do espaço urbano, em especial a melhoria da retenção e da infiltração de água no solo, do escoamento das águas pluviais, do microclima e a ampliação da vegetação.

§ 2º A Taxa de Ocupação representa o percentual máximo do lote que poderá ser ocupado por edificações, com vistas à regulação do equilíbrio entre espaços construídos e vazios e à promoção de adequadas condições de ventilação e insolação.

§ 3º O Índice de Aproveitamento corresponde ao potencial construtivo permitido do lote, indicando a área de construção admitida em função da área total do lote, sendo um parâmetro urbanístico regulador da densidade urbana.

§ 4º Os Recuos mínimos correspondem à distância mínima a ser mantida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, com vistas à promoção de adequadas condições de ventilação e insolação.

§ 5º A Altura Máxima da Edificação visa à regulação da paisagem urbana construída e corresponde à distância máxima vertical tomada do início da fachada até 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) e os elementos de composição da fachada (platibandas e frontões).

§ 6º A Área Mínima e a Testada Mínima do Lote visam definir as dimensões mínimas dos lotes, com vistas a garantir de condições favoráveis de salubridade e habitabilidade para a sua utilização e evitar interferências negativas na paisagem urbana.

§ 7º A Área Máxima do Lote e a Testada Máxima objetivam adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno e evitar a descontinuidade do sistema viário, possibilitando uma melhor caminhabilidade em lotes com dimensões e proporções equivalentes ao comprimento máximo da quadra.

§ 8º Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo de cada zona, definidos em função do meio ambiente, da infraestrutura básica e das densidades existentes e projetadas para cada zona urbana, estão descritos detalhadamente no Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

§ 9º Após a realização dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das ZEIS tipo 1 e 2, os parâmetros de usos estabelecidos pelos PIRFs



deverão substituir aqueles dispostos no Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo, seguindo as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 105. Será permitida a adoção dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo estabelecidos para ZEIS 3 em ZOP, ZAP e ZAM, desde que a ocupação tenha fins de Habitação de Interesse Social (HIS) e que seja empreendida pelos órgãos da administração pública direta, nas três esferas do Poder Executivo.

Art. 106. Admite-se, em todas as zonas, que o uso multifamiliar horizontal do tipo R2.1 poderá utilizar-se dos parâmetros do uso residencial unifamiliar definido para a zona onde se insere o imóvel, respeitados os usos do Anexo III - Parâmetros de Uso do Solo.

Art. 107. As obras complementares das edificações possuem flexibilidades em relação à aplicação dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, devendo ser observado o regramento disposto no Código de Ordenamento Urbano do Município.

Art. 108. No cálculo da Taxa de Permeabilidade, deverá ser observado, para as diferentes formas de pavimentação, incluindo superfícies semipermeáveis que permitam razoável infiltração de água pelo solo, os seguintes percentuais de permeabilidade:

- I - piso em grama: 100%;
- II - piso em brita solta, cascalhos ou terra batida: 100%;
- III - piso drenante: 90%;
- IV - piso "verde" em bloco de concreto vazado: 60%;
- V - piso em pedra portuguesa, paralelepípedo sem rejuntamento e intertravado em concreto ou similares: 25%.

§ 1º Os pisos em superfície rampada para acessos de veículos com inclinação superior a 10%, serão considerados impermeáveis.

§ 2º Pisos que comprovadamente apresentem uma capacidade de infiltração e cujos coeficientes de permeabilidade não foram mencionados neste artigo poderão ser estabelecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente (SEUMA) ou órgão municipal correspondente, após análise e parecer, consultados os órgãos técnicos competentes, caso necessário.

§ 3º Poderão integrar-se à Taxa de Permeabilidade com percentual de 50% (cinquenta por cento) superfícies de jardins que apresentem vegetação nas coberturas de edificações (Telhados Verdes), com uma camada de solo mínima de 0,30m (trinta centímetros), desde que a água de escoamento seja coletada e direcionada para um poço de infiltração das águas pluviais, a fim de auxiliar no



conforto térmico da edificação, no microclima urbano e na maior retenção da água da chuva.

Art. 109. Conforme estabelecido no Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo, será permitida a construção de subsolos, respeitados a Taxa de Ocupação do Subsolo, a Taxa de Permeabilidade e os Recuos Mínimos exigidos para a zona.

§ 1º A altura do subsolo não será computada para fins de cálculo da Altura Máxima da Edificação desde que não ultrapasse 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura com relação ao nível mais alto do passeio por onde existe acesso.

§ 2º No caso de utilização de subsolos, estes deverão observar o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para todas as divisas do lote, independentemente da zona em que se insere.

Art. 110. A área de construção computável no cálculo do Índice de Aproveitamento é calculada de acordo com a soma das áreas parciais das unidades autônomas.

§ 1º Entende-se por área parcial da unidade a área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

§ 2º Para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento, consideram-se áreas não computáveis:

I - obras complementares, segundo regramento definido no Código de Ordenamento Urbano do Município;

II - garagens sob pilotis e subsolos quando utilizados para estacionamentos de veículos;

III - áreas comuns de hall, escadas, elevadores e salões de festas em edificações residenciais multifamiliares;

IV - áreas comerciais e de serviços implantadas no pavimento térreo de edificações de uso misto (Fachada Ativa).

§ 3º As edificações podem ter balanços sobre o Recuo de Frente, podendo ser utilizado como varanda ou circulação comum, não sendo considerado no cálculo do Índice de Aproveitamento, com a seguinte regra:

I - Recuo mínimo de 3m (três metros): balanço máximo de 1m (um metro);

II - Recuo mínimo de 5m (cinco metros): balanço máximo de 2m (dois metros).



Art. 111. Em edificações com usos comerciais e de serviços de pequeno porte, elementos de cobertura poderão ocupar o Recuo de Frente, sem computar no Índice de Aproveitamento, desde que não apresentem fechamentos frontais na fachada, fomentando Fachadas Ativas.

Art. 112. Será aplicado, para as atividades atrativas de vizinhança de pequeno porte e para o uso residencial unifamiliar, a flexibilidade quanto aos Recuos de Frente e Laterais, podendo zerar, desde que observado o cumprimento da Taxa de Permeabilidade Mínima e da Taxa de Ocupação Máxima da zona em que se encontra.

Parágrafo único. Para edificações de uso misto, a flexibilidade quanto aos Recuos de Frente e Laterais incidirá sobre imóveis com área construída de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para atividades atrativas de vizinhança de pequeno porte e com área construída livre para o uso residencial unifamiliar.

Art. 113. A ocupação dos terrenos deverá respeitar as seguintes normas:

I - nas edificações que possuam até 4 (quatro) pavimentos, as medidas de todos os recuos serão as estabelecidas no Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo desta Lei;

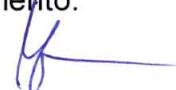
II - nas edificações que possuam de 5 (quatro) a 10 (dez) pavimentos, as medidas de todos os recuos estabelecidos no Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo desta Lei deverão ser acrescidas de 20cm (vinte centímetros) por pavimento excedente, devendo o recuo resultante ser aplicado a todos os pavimentos da edificação, a partir do térreo;

III - nas edificações que possuam mais de 10 (dez) pavimentos, as medidas de todos os recuos deverão observar a relação de 14% da altura máxima edificação;

IV - em todos os pavimentos, a distância mínima entre blocos deverá ser igual ou superior a 2 (duas) vezes o recuo lateral exigido, considerando os acréscimos decorrentes da verticalização.

§ 1º Nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, aplica-se, até o primeiro pavimento, com altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), o disposto no inciso I do caput deste artigo, desde que o uso seja destinado a atividades comerciais, devendo os recuos frontais serem incorporados aos respectivos passeios e não podendo receber nenhum tipo de limite ou vedação em relação às vias.

§ 2º Na aplicação das normas estabelecidas neste artigo, deverá ser respeitada a altura máxima de 13m (treze metros) para o piso do quarto pavimento.



Art. 114. Admitem-se recuos com dimensões variadas, desde que sejam respeitadas concomitantemente as seguintes regras:

I - a fórmula geométrica em que S/L deve ser igual ou maior ao Recuo decorrente da verticalização, onde:

a) S: área resultante de polígono delimitado pelo segmento de divisa do lote, segmento(s) de fachada(s) e linhas de projeções ortogonais destes segmentos de fachadas sobre a divisa do lote;

b) L: comprimento da projeção ortogonal do(s) segmento(s) de fachada(s) sobre o segmento da divisa do lote.

II - a média ponderada dos recuos não seja inferior ao recuo mínimo obtido pelo disposto no inciso III do art. 113;

III - a menor distância para a divisa do lote não seja inferior ao Recuo Mínimo de Frente, Fundos ou Laterais para a zona, sem os acréscimos decorrentes da verticalização.

Art. 115. As escadas só poderão ocupar um recuo lateral desde que não exceda 20% (vinte por cento) do comprimento da edificação, não apresente abertura para o lote vizinho a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou não ultrapasse 7m (sete metros) de comprimento.

Art. 116. Para o uso residencial unifamiliar e para atividades atrativas de vizinhança de pequeno porte em que o imóvel esteja localizado em terreno de esquina e apresente testada menor que 12m (doze metros), é necessária a adoção de apenas um Recuo de Frente, podendo a outra frente utilizar o parâmetro para Recuo Lateral.

Art. 117. As edificações, quanto à sua altura, obedecerão ao disposto na presente Lei.

§ 1º Nas edificações situadas em terrenos inclinados, a altura será tomada a partir do ponto situado ao meio da fachada onde esteja o acesso principal da edificação, onde esta encontra o terreno ou passeio circundante, indo igualmente até o ponto mais alto da cobertura.

§ 2º Quando um imóvel fizer frente para duas ou mais vias, a altura máxima da edificação será medida a partir da cota altimétrica do passeio correspondente à testada do lote com maior dimensão.

Art. 118. Em ZEPE 1, as edificações acessórias, a exemplo de condensadores, fornos verticais, caixas d'água ou outros equipamentos específicos, poderão atingir Altura Máxima da Edificação superior ao estabelecido no Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo.



Art. 119. A ocupação de glebas ou lotes, situados em duas ou mais zonas, desde que o uso seja adequado às zonas nas quais incidir, observará os parâmetros urbanos de ocupação, as normas e restrições que incidirão para a zona de maior percentagem de inserção na sua área.

Parágrafo único. A pedido do interessado e mediante aprovação da Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente (SEUMA) ou órgão municipal correspondente, os imóveis que se situam em áreas limítrofes entre ZOP, ZAP ou ZAM poderão ser incluídos na zona limítrofe ao seu terreno.

Art. 120. No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliações de vias integrantes do Sistema Viário Oficial do Município, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a estas intervenções.

Parágrafo único. Na ocupação destas áreas, os parâmetros urbanísticos, como Taxa de Permeabilidade, Taxa de Ocupação, Recuos Mínimos e Índice de Aproveitamento, incidirão sobre a área remanescente da gleba ou lote.

TÍTULO V DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 121. Para a realização dos Estudos de Impacto de Vizinhança devem ser observadas as regras fixadas no Plano Diretor, sendo exigidas nas situações conforme disposto na legislação municipal, em especial nesta Lei.

Parágrafo único. Os casos omissos e demais procedimentos que se fizerem necessários serão objeto de regulamentação específica.

Art. 122. Os Estudos de Impacto de Vizinhança deverão ter aprovação prévia dos órgãos municipais competentes e deverão ser encaminhados para aprovação definitiva no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (COMDUH), o qual poderá solicitar do empreendedor os ajustes que julgar necessários.

Parágrafo único. O procedimento de licenciamento somente poderá ser aprovado e finalizado quando constar a aprovação e divulgação dos respectivos EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), conforme preconizado no Plano Diretor de Sobral.

TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 123. Fica autorizado o Executivo Municipal a:

I - Conceder alvará de construção em terrenos com área menor do que a exigida para a zona, desde que não sejam inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), encravados em loteamentos devidamente legalizados em data anterior a aprovação desta Lei, sob os quais não haja pendências tributárias municipais, observados os índices compatíveis com o tamanho do lote;

II - Conceder alvará de construção em terrenos encravados com área inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que sejam resultantes de loteamento espontâneo em data anterior a aprovação desta Lei, sob os quais não haja pendências tributárias municipais, observados os índices compatíveis com o tamanho do lote;

III - Conceder alvará de construção quando a ocupação de glebas ou terrenos não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado incorrer na implantação de equipamentos de interesse público ou social, exclusivamente à educação e saúde, de iniciativa do Poder Público ou de instituição sem fins lucrativos.

Parágrafo único. Mesmo atendendo às condições fixadas no *caput*, não será permitida a concessão do Alvará quando se tratar de áreas com restrições ambientais ou áreas sujeitas a alagamentos e inundações.

Art. 124. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos, com os respectivos conteúdos:

- I - Anexo I - Glossário;
- II - Anexo II - Parâmetros de Parcelamento do Solo;
- III - Anexo III - Parâmetros de Uso do Solo;
- IV - Anexo IV - Parâmetros de Ocupação do Solo.

Art. 125. Esta Lei Complementar entra em vigor no prazo de 30 (trinta dias), a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a:

- I - Lei Complementar nº 06, de 01 de fevereiro de 2000;
- II - Lei Complementar nº 33, de 15 de dezembro de 2010;
- III - Lei Complementar nº 35, de 13 de junho de 2012;
- IV - Lei Complementar nº 77, de 28 de setembro de 2021;
- V - a Lei Complementar nº 60, de 18 de julho de 2018, salvo quanto ao Zoneamento Urbano e aos Parâmetros Urbanísticos nela previstos, cuja revogação somente dar-se-á após decorridos 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias da publicação oficial desta Lei.

§ 1º Durante a vigência dos Parâmetros Urbanísticos previstos na Lei Complementar nº 60, de 18 de julho de 2018, nos termos do inciso V deste artigo, será facultado ao cidadão a escolha entre a adoção destes ou dos previstos nesta Lei.



§ 2º Perpassado o prazo de que trata o inciso V deste artigo, apenas será permitido a adoção dos Parâmetros Urbanísticos previstos nesta Lei.

§ 3º Uma vez praticado a faculdade prevista no §1º deste artigo, fica vedado a alteração da opção realizada por parte do cidadão.

§ 4º O disposto no parágrafo anterior não se aplica no caso em que a alteração da opção se der dos Parâmetros Urbanísticos previstos na Lei Complementar nº 60/2018 para os Parâmetros Urbanísticos previstos nesta Lei e for solicitada após o prazo de que trata o inciso V deste artigo.

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em 17 de novembro de 2023.



Ivo Ferreira Gomes
Prefeito Municipal

VISTO
Município de Sobral

Rodrigo Mesquita Araújo
Procurador Geral do Município - OAB/CE Nº 20.301

ANEXO I DA LEI COMPLEMENTAR Nº 91 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023

GLOSSÁRIO

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Acessibilidade - Possibilidade e condição de alcance para utilização com segurança e autonomia de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados, de uso coletivo, tanto na zona rural ou urbana, para todas as pessoas, em especial aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Acréscimo ou Ampliação - Obra realizada em uma edificação existente que resulta no aumento no aumento de área construída total.

Alinhamento ou Frente do Lote - A divisa do lote que está lindeira à via pública oficial.

Altura Máxima da Edificação - Parâmetro de ocupação do solo que determina a distância máxima vertical tomada do início da fachada até 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).

Alvará - Documento expedido pelo Poder Público Municipal que licencia a execução de obras ou funcionamento de atividades, sujeitas à fiscalização municipal.

Aprovação do Projeto - Ato administrativo que precede ao licenciamento da construção.

Área ou faixa *non aedificandi* - Área pública ou privada onde não se pode edificar.

Área Coberta - Medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, nela incluída superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas.

Área Comum - Locais destinados, dentro de um lote, ao uso comum em condomínios verticais ou horizontais, como estacionamentos, área de lazer, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos, casa de gás, guarita, etc.

Área Construída - Totalidade das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e obras complementares, inclusive áreas comuns, à exceção de beirais, marquises, áreas abertas sob pérgolas e saliências.

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

Áreas Institucionais - áreas públicas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

Área Parcial da Unidade - Área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

Área Parcial da Edificação - Soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação, para cálculo do Índice de Aproveitamento.



Área Parcial do Pavimento - Soma das áreas parciais das unidades situadas no mesmo pavimento.

Área Permeável - Área do terreno onde se permite que as águas da chuva sejam absorvidas pelo solo no intuito de possibilitar a drenagem natural.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica – Súmula de um contrato firmado entre o profissional de engenharia ou agronomia e o cliente para a execução de uma obra ou prestação de um serviço, que fica registrada no CREA.

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

Área Verde - áreas públicas, livres e arborizadas, destinadas a parques e praças e seus equipamentos de apoio.

Área Verde Urbanizada - Área verde que tenha implantado um projeto de intervenção urbana, aprovado pelo órgão municipal competente, para instalação de parques e praças, contendo, no mínimo, arborização, equipamentos de lazer e de apoio e mobiliários urbanos compatíveis com a sua finalidade.

Atividade Econômica - Combinação de ações que resulta em certos tipos de produtos ou, ainda, uma combinação de recursos que gera bens e serviços específicos.

Atividade Incômoda - Atividades que possam produzir poluentes ambientais e/ou sonoros, além de conturbações no tráfego, proporcionando incômodo à vizinhança no entorno da edificação.

Balanço - Avanço da edificação ou de elementos da edificação sem apoio. Saliência ou corpo que se projeta para além da prumada de uma construção, sem estrutura de sustentação aparente.

Beiral - Prolongamento da cobertura além das paredes externas da edificação, não sendo considerado como área construída até o limite de 1m (um metro) de largura.

Calçada ou Passeio - Parte do logradouro destinado ao trânsito de pedestres.

Canteiro Central - Espaço compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamento, objetivando separá-las fisicamente.

Casas Justapostas - Edificação destinada à atividade residencial multifamiliar permitindo que, no mesmo lote, dois proprietários possam conviver em um espaço dividido com paredes externas total ou parcialmente contíguas, cada uma das quais dispondo de acessos individualizados para o logradouro e no seu aspecto externo se apresenta como uma unidade arquitetônica homogênea.

Casas Sobrepostas - Edificação destinada à atividade residencial multifamiliar permitindo que, no mesmo lote, dois proprietários possam conviver em um espaço dividido em dois pavimentos, de forma independente, em um lote e cada casa dispondo de acessos individualizados para o logradouro.

Ciclofaixa - Faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadas ou contíguas às vias de circulação.

Ciclovia - Via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicicletas ou seus equivalentes, não motorizados.

Circulação - Designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos.



Circulação Horizontal - Espaços de circulação horizontal, tais como corredores e halls.

Circulação Vertical - Elementos de circulação vertical, tais como as escadas, as rampas e os elevadores.

Cota - Indicação ou registro numérico de dimensões.

Degradação ambiental - a alteração adversa das condições características do meio ambiente.

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

Desenho Urbano - Aspecto global dos volumes construídos nas zonas urbanas e suas relações, incluindo os espaços públicos.

Desmembramento - Divisão da gleba em lotes destinados à edificação que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Divisa ou Limite do lote - Linha limítrofe de um imóvel.

Edificação - Construção destinada a qualquer uso, seja qual for a função, o mesmo que prédio.

Equipamentos Urbanos e Comunitários - Equipamentos públicos cujas edificações e instalações são destinadas às atividades de assistência médica, saneamento, promoção de assistência social, segurança, educação, cultura, esporte, lazer e similares, promovidas pela administração direta do Poder Público ou a ela conveniada.

Estacionamento - Área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso público, coletivo, privativo ou particular, constituído pelas áreas de vagas e circulação de pessoas e veículos.

Estudo de Impacto Ambiental (EIA) - Juntamente com seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) são documentos técnicos multidisciplinares com objetivo de realizar avaliação ampla e completa dos impactos ambientais significativos e indicar medidas mitigadoras correspondentes.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - Estudo realizado pelo proprietário ou empreendedor, visando proceder a análise dos impactos que um determinado empreendimento ou atividade provoca no seu entorno imediato, listando-os de acordo com categoria e grau de impacto sob as condições ambientais, urbanísticas e sociais do tecido urbano e da população diretamente atingida.

Fachada Ativa - Corresponde à ocupação do térreo de uma edificação por uso não residencial com acesso aberto à população e ao logradouro público.

Faixa de domínio público - Conjunto de áreas declaradas de utilidade pública ao longo de rodovias, ferrovias e entre outros elementos de interesse público.

Fiscalização - Atividade desempenhada pelo Poder Público, em obra, serviço ou qualquer outra atividade, com o objetivo de cumprir ou fazer cumprir as determinações estabelecidas em lei.

Fundo de Terras Públicas - Percentual da gleba loteada a ser destinada, preferencialmente, a implantação de projetos habitacionais de interesse social.



Fundos do Lote - Divisas do lote opostas à frente, conforme estabelecido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação.

Gabarito - Medida que determina a altura até a laje de cobertura do último pavimento ocupado.

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

Habitação - Parte ou todo de uma edificação destinada à atividade residencial.

Habitação de Interesse Social - Edificação projetada para atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada.

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

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

Índice de Aproveitamento - Quociente entre a área parcial da edificação e a área total do terreno.

Infraestrutura - Conjunto de elementos que prestam serviços urbanos como aqueles destinados ao abastecimento d'água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica pública e domiciliar, escoamento de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e vias de circulação pavimentadas ou não.

Laterais do Lote - Divisas do lote com outro imóvel em situação não oposta à frente, conforme estabelecido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação.

Leito Carroçável - Parte da via pública destinada à circulação dos veículos incluindo a(s) faixa(s) de estacionamento.

Lindeiro - Que se limita ou é limítrofe.

Logradouro ou Espaço Público - As áreas livres de propriedade pública e de uso comum da população.

Lote - Parcela ou subdivisão de gleba servido de infraestrutura básica destinada à edificação com, pelo menos, um acesso à via pública oficial.

Lotes Urbanizados - Parcela ou subdivisão de gleba destinada à produção de Habitação de Interesse Social em que estão asseguradas as condições mínimas de infraestrutura urbana para fins de edificação em regime de mutirão ou autogestão.

Loteamento - Divisão de gleba em lotes destinados à edificação, servido de infraestrutura básica, com abertura de novas vias públicas, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas já existentes.

Meio-fio - Estrutura composta de blocos de cantaria ou concreto que separa a calçada do leito carroçável.

Meio Ambiente - conjunto de elementos, processos e dinâmicas biológicos, físicos, químicos e sociais que criam condições e mantêm a vida em todas as suas formas.

Mobiliário Urbano - Objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem, complementares às funções urbanas, implantados em espaços públicos de forma permanente que visa proporcionar maior nível de conforto, segurança e urbanidade à população usuária, a exemplo de abrigos, paradas de ônibus, lixeiras, bancos, etc.

Obra - Toda construção, reforma, recuperação ou ampliação, realizada por execução direta ou indireta.



Parâmetros de Ocupação do Solo - Taxas, quocientes, índices e outros indicadores estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo com o objetivo de disciplinar a ocupação do solo urbano no município.

Parcelamento Integrado à Edificação - modalidade de parcelamento do solo urbano em que a construção das edificações nos lotes é realizada concomitantemente às obras de urbanização do parcelamento ou do condomínio.

Parcelamento do Solo Urbano - Processo de divisão ou unificação do solo urbano, mediante loteamento, desmembramento, parcelamento integrado à edificação, remembramento ou reparcelamento, estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Patrimônio cultural - Conjunto de todos os bens, manifestações populares, cultos, tradições tanto materiais quanto imateriais, que reconhecidos de acordo com sua ancestralidade, importância histórica e cultural de uma região adquirem um valor único e de durabilidade representativa simbólica/material para determinado grupo, comunidade ou população.

Pavimento - Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.

Pavimento Térreo - Aquele cujo piso se situa até 1,50m (um metro e cinquenta centímetro) acima do nível médio do trecho da via com menor nível altimétrico para a qual o lote tem frente.

Perímetro urbano - é a fronteira que separa a área urbana da área rural no território de um Município.

Plano Diretor - O Plano Diretor, como parte integrante do processo de planejamento municipal, é previsto na Constituição Federal (1988) e no Estatuto da Cidade (2001) como o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão da cidade. Dele resulta um conjunto de leis que tem como objetivo ordenar a cidade para o pleno desenvolvimento das suas funções sociais e para a garantia do bem-estar de seus habitantes.

Platibanda - Extensão vertical da fachada que contorna a edificação com a função de conter as calhas, também utilizado para encobrir a coberta ou outros elementos situados acima desta.

Poluição - Degradação da qualidade ambiental resultante de atividades, obras, ou empreendimentos que direta ou indiretamente:

- a) prejudiquem a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- b) criem condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- c) afetem desfavoravelmente a biota;
- d) afetem as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente; e
- e) lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos.

Porte - Classificação de usos e atividades de forma a relacioná-las ao tamanho da sua área construída.

Praça - Logradouro público delimitado por vias públicas e/ou pelos 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.

Preservação - Manutenção no estado da substância de um bem e desaceleração do processo natural de degradação.

Primeiro Pavimento - Pavimento situado imediatamente acima do pavimento térreo.

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

Projeto Completo - Projeto contendo todos os elementos necessários à sua execução, inclusive detalhes construtivos e memoriais.

Projeto Especial - Empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandam análise específica quanto à sua implantação, conforme estabelecido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Quadra - Espaço delimitado pelo cruzamento de três ou mais vias, subdivisível em lotes para edificação.

Recuo ou Afastamento - Distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, excluídos os beirais, marquises e elementos componentes da fachada, e a divisa do lote, podendo ser classificado em lateral, de fundos ou de frente.

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 ou do uso da edificação.

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) - Súmula de um contrato firmado entre o profissional de arquitetura e urbanismo e o cliente para a execução de uma obra ou prestação de um serviço, que fica registrada no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo).

Remembramento - Reagrupamento de lotes para edificar, desde que não interfira com o sistema viário, nem imponha qualquer modificação aos logradouros já existentes.

Reparcelamento - Transformação do território parcelado, com redimensionamento de áreas de uso público, com ou sem reagrupamento de lotes e glebas e sua posterior divisão em novos lotes, em função de garantir a proporcionalidade entre a infraestrutura e o aumento de densidade urbana.

Sistema Viário - áreas públicas destinadas aos sistemas de circulação, contemplando pista de rolamento, calçadas e malha cicloviária.

Subsolo - Pavimento enterrado ou semi-enterrado situado abaixo do pavimento térreo com piso em nível igual ou inferior a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura do nível médio do trecho da via com menor nível altimétrico para a qual o lote tem frente.

Taxa de ocupação - Percentual expresso pela relação entre área da projeção da edificação e a área do lote, não sendo computados os elementos componentes das fachadas, tais como pérgulas, jardineiras, marquises e beirais.

Taxa de permeabilidade - Percentual expresso pela relação entre a área do lote ou gleba sem pavimentação impermeável, permitindo a infiltração de água e sem construção no subsolo, e a área total do terreno.

Telhado Verde - é um sistema construtivo que consiste em uma cobertura vegetal feita com grama e plantas, e pode ser instalado em lajes ou sobre telhados



convencionais, auxiliando no conforto térmico da edificação, no microclima urbano e na maior retenção da água da chuva.

Terreno - Área da gleba ou lote.

Testada do Lote - Distância horizontal da divisa do lote com a via pública oficial.

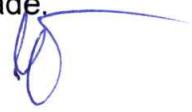
Uso Adequado - Uso compatível às características estabelecidas para uma determinada zona urbana ou categoria do sistema viário oficial do Município.

Uso Inadequado - Uso incompatível às características estabelecidas para uma determinada zona urbana ou categoria do sistema viário oficial do Município.

Uso misto - Situação em que numa mesma edificação ocorre mais de um tipo de uso, sendo composta por uma atividade residencial com uma atividade não residencial.

Via Pública - Espaço público que compreende as calçadas e o leito carroçável destinado à circulação de veículos ou pedestres.

Vistoria - Inspeção efetuada pelo Poder Público com objetivo de verificar as condições exigidas em lei para uma obra, edificação, arruamento ou atividade.





ANEXO II DA LEI COMPLEMENTAR Nº 91 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

ANEXO II - PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO									
MODALIDADE DO PARCELAMENTO	ÁREA VERDE (%)	ÁREA INST. (%)	SISTEMA VIÁRIO (%)	FUNDO DE TERRA (%)	EIV	COMPRIMENTO MÍN. DA QUADRA (m)	COMPRIMENTO MÁX. DA QUADRA (m)	CONTRAPARTIDA URBANA	
Loteamento Residencial	Até 10ha	5	20	5 (1)	Não	50	250	Empreendimentos acima de 100 lotes residenciais Sim	
	Mais de 10ha	15	5		Sim				
Loteamento Residencial de Interesse Social		15 (2)	Conforme Diretrizes Urbanísticas expedidas pelo órgão competente		Somente em loteamentos com área acima 10ha	36	150	Conforme regimento do loteamento residencial	
	Reassentamento Popular	Conforme Diretrizes Urbanísticas expedidas pelo órgão competente (2)			Não				
Loteamento Empresarial	20 (3)	5 (4)	5	5 (5)	Sim		500 (4)	Isento	Isento
Parcelamento Integrado à Edificação								Isento	Isento

Aplica-se os mesmos parâmetros para Loteamentos Residenciais de Pequeno Porte

Observações:

- (1) O percentual de doação pode variar, conforme regimento apresentado no Art. 25.
 - (2) As áreas verdes deverão ser entregues ao Município urbanizadas e equipadas com mobiliários urbanos públicos, indicadas pelo Município a partir das Diretrizes Urbanísticas.
 - (3) Quando o loteamento for implantado no entorno de áreas residenciais, as áreas verdes deverão circundar o loteamento, formando um cinturão verde.
 - (4) Deverão ser localizar em áreas externas ao loteamento.
 - (5) Perfazendo uma área máxima de 40.000m².
- Para outros fins, em especial institucional, industrial e de comércio e serviços enquadrados como projetos especiais, as dimensões de quadra poderão ser superiores às descritas, desde que não interfiram na fluidez do sistema viário existente ou projetado, devendo ainda ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança com projeção das densidades e análise dos usos e atividades para a devida aprovação do loteamento.

ANEXO III DA LEI COMPLEMENTAR Nº 91 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023

PARÂMETROS DE USO DO SOLO

QUADRO 1 - ADEQUABILIDADE POR CATEGORIA VIÁRIA

ANEXO III - PARÂMETROS DE USO DO SOLO					
QUADRO I - ADEQUABILIDADE POR CATEGORIA VIÁRIA					
USOS		VIAS			
GRUPOS	SUBGRUPO	ARTERIAIS	COLETORAS	ARTERIAIS PAISAGÍSTICAS	COLETORAS PAISAGÍSTICAS
Residencial	Residencial Unifamiliar	A	A	A	A
	Residencial Multifamiliar Horizontal	A	A	A	A
	Residencial Multifamiliar Vertical	A	A	A	A
Comercial	Comércio e Serviços Múltiplos	A	AP/AM	AP/AM	AP
	Comércio Atacadista	A	AP	I	I
	Comércio Varejista	A	A	AP/AM	AP
	Inflamável	A	AP/AM	AP**	I
Serviços	Hospedagem	A	A	AP/AM	AP/AM
	Prestação de Serviços	A	A	A	A
	Alimentação e Lazer	A	A	A	A
	Educação	A	A	AP/AM	AP/AM
	Bancários e Afins	A	A	A	A
	Oficinas e Especiais	A	A	I	I
	Saúde	A	A	AP/AM	AP/AM
	Utilidade Pública	A	A	A	A
	Urbo-Agrário	PE	PE	PE	PE
Industrial	Atividade Adequada ao Meio Urbano	A	AP/AM	I	I
	Atividade Incômoda ao Meio Urbano	I	I	I	I
	Atividade Nociva ou Perigosa	I	I	I	I
Institucional	Equipamento para Atividade Administrativa Governamental	A	AP/AM	AP/AM	AP/AM
	Equipamento para Atividade Insalubre*	PE	PE	PE	PE
	Equipamento para Atividade Religiosa	A	A	A	A
	Equipamento para Atividade de Cultura e de Lazer	A	A	A	A
	Equipamento para Atividade de Defesa e Segurança	A	A	A	A
Misto	Equipamento para Atividade de Transportes	A	A	I	I
	Residencial e Comercial	A	A	A	A
	Residencial e Serviços	A	A	A	A

Observações:

- * Instalações de Saneamento Básico enquadradas como Equipamento para Atividade Insalubre ficam dispensadas de Projeto Especial e serão consideradas Adequadas.
- ** Não serão permitidos serviços de troca de óleo e lavagem de veículos nos postos de combustíveis em vias arteriais paisagísticas.
- O acesso principal do empreendimento, em especial a entrada e saída de veículos, deve localizar-se na via de menor classificação funcional.

LEGENDA		PORTES	A PARTIR (m²)	ATÉ (m²)
SÍMBOLO	CLASSIFICAÇÃO	Pequeno	0	250
A	Adequado para Todos os Portes	Médio	250,01	1500
AP	Adequado Pequeno Porte	Grande	1500,01	5000
AM	Adequado Médio Porte	Projeto Especial	5000,01	-
AG	Adequado Grande Porte	OBS. Será utilizada a área do terreno para usos industriais e		
PE	Projeto Especial			
I	Inadequado			

ANEXO III DA LEI COMPLEMENTAR Nº 91 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023

PARÂMETROS DE USO DO SOLO

QUADRO 2A - ADEQUABILIDADE POR ZONAS URBANAS (SEDE)

GRUPOS	ZEP	ZCR	ZOP	ZAP	ZMS	ZPEL	ZPF2	ZEB1	ZEB7	ZEB3	ZFP1	ZFP2	ZFP3	ZEA-APP	ZEA1	ZEA2	ZEA3	ZONAS	
																		ZEB4	ZEB5
Residencial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
Comercial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
Serviços	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
Industria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
Instituições	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
Misto	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													
	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL	A1/AL													

ANEXO III DA LEI COMPLEMENTAR Nº 91 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023

PARÂMETROS DE USO DO SOLO

QUADRO 2B - ADEQUABILIDADE POR ZONAS URBANAS (DISTRITOS)

ANEXO III - PARÂMETROS DE USO DO SOLO																							
QUADRO II - ADEQUABILIDADE POR ZONAS URBANAS DOS DISTRITOS																							
GRUPOS	SUBGRUPO	USOS																					
		ZEB 1	ZEB 2	ZEB 3	ZEA - APP	ZEA 1	ZEA 2	ZEA 3	ZOO	ZAO	ZET	ZBIC											
Residencial	Residencial Unifamiliar	AP	AP	AP																			
	Residencial Multifamiliar Horizontal	AP/AM	AP/AM	A																			
	Residencial Multifamiliar Vertical	AP	AP	A																			
Comercial	Comércio e Serviços Multiplo	AP	AP	AP																			
	Comércio Especializado	AP/AM	AP/AM	AP/AM																			
	Comércio Especializado	AP	AP	AP																			
Serviços	Hoteleiros	AP	AP	AP																			
	Prestação de Serviços	AP	AP	AP																			
	Alimentação e Lazer	AP	AP	AP/AM		AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**
Industrial	Bancários e Afins	AP	AP	AP																			
	Cinemas e Esportivos	AP	AP	AP																			
	Utilidade Pública	AP/AM	AP/AM	AP/AM		AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**	AP**
Institucional	Atividades Artísticas ou Mus. Urbanas	AP	AP	AP																			
	Atividade Ocupacional ou Mus. Urbano	AP	AP	AP																			
	Atividade Recreativa ou Pedagógica	AP	AP	AP																			
Misto	Equipamento para Atividade Administrativa Governamental	AP/AM	AP/AM	AP/AM																			
	Equipamento para Atividade Institucional*	PE	PE	PE																			
	Equipamento para Atividade Religiosa	AP/AM	AP/AM	AP/AM																			
Misto	Equipamento para Atividade de Cultura e de Lazer	PE	PE	PE																			
	Equipamento para Atividade de Defesa e Segurança	PE	PE	PE																			
	Equipamento para Atividade de Transportes, Residência e Comercial	AP/AM	AP/AM	AP/AM																			
	Residência e Serviços	AP/AM	AP/AM	AP/AM																			

Observações:
 * Instalações de Saneamento Básico enquadradas como Equipamento para Atividade Institucional de Projeto Especial e serão consideradas Adequadas.
 ** Além dos portos definidos como adequados para esses usos, os demais serão considerados como Projetos Especiais.
 *** Projeto Especial, observados os casos de Utilidade Pública, de Interesse Social ou de Baixo Impacto Ambiental previstos na Lei Federal nº 12.051, de 15 de maio de 2012, e suas alterações.

PORTES	A PARTIR (m²)	ÁTE (m²)
Residencial	0	250
Misto	250	500
Equipamento	1.000,01	5.000
Especial	5.000,01	-

CBS: Sem utilização e área do terreno para Projeto Especial

SÍMBOLO	LEGENDA	CLASSIFICAÇÃO
A	Adequado para todos os F-cores	
AP	Adequado para F-cores	
AM	Adequado para F-cores	
AG	Adequado para F-cores	
PE	Adequado para F-cores	
+	Projeto Especial	



SANÇÃO PREFEITURAL Nº 2389/2023

Ref. Projeto de Lei Complementar Nº 006/2023
Autoria: **Poder Executivo Municipal.**

Após análise do Projeto de Lei Complementar em epígrafe, o qual “**Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Sobral e dá outras providências**”, aprovado pela augusta Câmara Municipal de Sobral, pronunciamonos por sua **SANÇÃO EXPLÍCITA E IRRESTRITA.**

Publique-se.

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em 17 de novembro de 2023.



Ivo Ferreira Gomes
Prefeito Municipal

VISTO
Município de Sobral

Rodrigo Mesquita Araújo
Procurador Geral do Município - OAB/CE Nº 20.301

