

Mensagem de Lei Complementar nº 16.12.003/2025 – GAB

Barbalha/CE, 16 de dezembro de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
Dorivan Amaro dos Santos
Vereador
Presidente da Câmara Municipal de Barbalha/CE
Nesta

Ref. Mensagem Projeto de Lei.

SENHOR PRESIDENTE,

DEMAIS PARES,

De antemão presto os devidos cumprimentos e respeito à Vossa Excelência, bem como aos demais nobres ocupantes da função legislativa que abrillantam esta Augusta Casa, para a seguir expor a apreciação dos ilustres Pares, o Projeto de Lei Complementar acostado.

O Presente Projeto de Lei Complementar **dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Barbalha**. Este diploma legal é a **Lei Urbanística Fundamental** que complementa e instrumentaliza o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), também em aprovação por esta casa.

A aprovação desta Lei Complementar é urgente e inadiável, sendo crucial para assegurar a legalidade, a sustentabilidade e a organização do crescimento físico-territorial de Barbalha para as próximas décadas.

1. Cumprimento da Agenda Legal e Urbanística

Esta Lei Complementar concretiza as diretrizes macro-territoriais estabelecidas no **Plano Diretor (PDDU)**, conforme exigido pelo **Estatuto da Cidade** (Lei Federal nº 10.257/01). Ela traduz a visão estratégica do PDDU em **normas e parâmetros aplicáveis ao dia a dia**, garantindo a supremacia da função social da cidade e da propriedade sobre o interesse meramente individual.

2. Ordenamento Territorial e Uso Racional do Solo

O crescimento de Barbalha exige que o uso do solo seja planejado e não meramente reativo. A nova legislação estabelece:

a) Estrutura de Macro e Microzoneamento: O território é claramente dividido em **Macrozonas (Urbana – MU, Urbanização Específica Sustentável – MUES, e Rural – MR)** (Art. 10) e, internamente, em **Zonas específicas** (Art. 18), cada uma com seus próprios objetivos de adensamento, uso e preservação.

b) Controle de Impacto: O estabelecimento de **Parâmetros de Incomodidade** (Capítulo IX) e a exigência de estudos de impacto (Art. 72 e 73) garantem que as novas atividades (indústria, comércio, serviços) e as edificações sejam compatíveis com a qualidade de vida e o meio ambiente das zonas vizinhas.

c) Combate à Ociosidade: A Lei integra a **Função Social da Propriedade** (Art. 7º, VII) ao criar a estrutura normativa para aplicação dos instrumentos indutores previstos no IPTU (PEUC), combatendo os vazios urbanos e o uso inadequado do solo.

3. Segurança e Sustentabilidade em Empreendimentos

A Lei aperfeiçoa as regras de parcelamento, introduzindo rigor e modernidade nos projetos imobiliários:

- a) **Loteamentos Modernos:** Institui regras detalhadas para modalidades como **Loteamento de Acesso Controlado** e, de forma inovadora, o **Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável** (Arts. 100 e 111). Esta última modalidade, restrita à Macrozona MUES, incentiva empreendimentos com **autonomia em energia, água e gestão de resíduos**, reduzindo a sobrecarga sobre a infraestrutura pública.
- b) **Rigor na Doação de Áreas:** Exige do empreendedor a doação de áreas públicas para fins institucionais e áreas verdes (Arts. 76, 77 e 78), garantindo que o crescimento imobiliário seja acompanhado do necessário provimento de equipamentos comunitários para a população.
- c) **Combate à Irregularidade:** O Capítulo IX estabelece um regime de **sanções administrativas e multas escalonadas** (Art. 169 e seguintes), permitindo que o Município atue de forma rápida e eficiente contra o parcelamento irregular do solo, protegendo o comprador de boa-fé e o patrimônio urbanístico da cidade.

4. Necessidade de Vigência Imediata

A Lei define as **regras** para a construção e o parcelamento, inclusive os parâmetros da Tabela I do Anexo II (coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação, etc.). Para que os novos processos de licenciamento (em 2026) ocorram com segurança e legalidade, é imperativo que esta Lei Complementar entre em vigor o mais breve possível, conforme a necessidade de planejamento urbano de Barbalha.

Pela relevância técnica, o compromisso com a legalidade e a urgência na organização do desenvolvimento territorial, solicitamos a análise e a consequente **aprovação** deste Projeto de Lei Complementar.

Paço da Prefeitura Municipal de Barbalha/CE, em 16 de dezembro de 2025.

Guilherme Sampaio Saraiva
Prefeito Municipal de Barbalha/CE

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04,
DE 16 DE DEZEMBRO DE 2025.**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO
MUNICÍPIO DE BARBALHA, ESTADO DO
CEARÁ DA FORMA QUE INDICA E ADOTA
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARBALHA/CE, no uso de suas atribuições legais e com fundamento na Lei Orgânica do Município de Barbalha/CE, encaminha o presente Projeto de Lei para apreciação da Câmara Municipal e posterior sanção do Prefeito:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei Complementar, regula o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo do Município de Barbalha, Estado do Ceará, com o objetivo de ordenar o crescimento e o desenvolvimento sustentável da cidade, em consonância com as legislações Federais, Estaduais e Municipais regentes.

Parágrafo único. Esta Lei Complementar integra, no que couber, complementa o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Barbalha-PDDU.

Art. 2º Fica sujeito as disposições desta Lei Complementar, à execução de quaisquer modalidades de parcelamento do solo, de edificações públicas ou particulares.

Parágrafo único. O disposto no caput aplica-se, ainda, a quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos ou particulares que afetem, de qualquer forma, direta ou indiretamente, a organização físico-espacial do território do Município de Barbalha.

Art. 3º O parcelamento do solo, a execução, a reforma ou a ampliação de edificações e o exercício de atividades no Município de Barbalha, somente poderão ser iniciadas ou efetuadas mediante licença, expedida pelo órgão municipal competente, devendo observar o regramento estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo, no que couber, ao que estabelece as legislações federais e estaduais.

Art. 4º O uso e ocupação do solo, bem como, os critérios para o desenvolvimento de atividade no Município de Barbalha, estão vinculados às disposições estabelecidas para cada zona urbana.

Parágrafo único. O uso e a ocupação de terrenos localizados na área urbana do Município, dependerá de previa autorização do órgão municipal competente.

Art. 5º Integram esta Lei Complementar, os Anexos I ao III

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 6º A presente Lei Complementar será estruturada e norteada pelos seguintes objetivos gerais:

I - promover, de forma racional, o uso e a ocupação do solo urbano;
II - estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
III - organizar o parcelamento do solo urbano;
IV - regulamentar o parcelamento do solo urbano, em relação aos condomínios;

V - compatibilizar o uso e a ocupação do solo urbano com a hierarquia viária, de modo a garantir a funcionalidade, a acessibilidade e a integração dos espaços urbanos;

VI - promover a integração social, econômica, religiosa e turística entre os espaços urbanos e rurais, públicos ou privados;

VII - proporcionar a implantação do processo de planejamento urbano, adotando uma sistemática de acompanhamento permanente e atualização das legislações urbanísticas;

VIII - desestimular vazios urbanos, estimulando o aproveitamento de áreas subutilizadas e a desertificação planejada;

IX - conter a verticalização desordenada em determinadas regiões do município;

Art. 7º São objetivos específicos desta Lei Complementar:

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

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

III - assegurar a preservação do patrimônio histórico, religioso e cultural da cidade, que represente significância na imagem do núcleo urbano;

IV - racionalizar o uso da infraestrutura instalada, inclusive a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

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

VI - intensificar o processo de ocupação do solo, na medida em que houver ampliação da capacidade da infraestrutura, preservando a qualidade de vida da coletividade;

VII - assegurar que a propriedade imobiliária urbana atenda sua função social, nos termos da Constituição Federal, Constituição do Estado do Ceará, Lei Federal de nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Orgânica do Município e do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 8º O ordenamento territorial consiste em um processo de organização e gestão do uso e ocupação do solo no território do Município de Barbalha, de modo a evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, buscando alcançar o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico, social e ambiental proporcionando qualidade de vida à população.

Art. 9º O ordenamento territorial do Município de Barbalha, será regulamentado de forma abrangente, contemplando a totalidade de sua extensão geográfica.

Parágrafo único. Para fins desta Lei Complementar, entende-se por território do Município, toda a extensão geográfica do Município de Barbalha, compreendendo a zona urbana e a zona rural.

CAPÍTULO IV DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO

Art. 10. O território do Município de Barbalha, está dividido por três Macrozonas, espacialmente delimitadas no Mapa I do Anexo II, desta Lei Complementar, compreendendo:

- I -** Macrozona Urbana – MU;
- II -** Macrozona de Urbanização Específica Sustentável – MUES;
- III -** Macrozona Rural – MR.

CAPÍTULO V DO MACROZONEAMENTO

Art. 11. O Macrozoneamento é a definição de áreas diferenciadas pelo adensamento, formas de uso e ocupação do solo, a qual busca dar, a cada região do município, melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, da mobilidade urbana, das características ambientais e construtivas, objetivando o desenvolvimento harmônico da comunidade e o bem-estar social de seus habitantes.

Parágrafo único. O macrozoneamento tem como objetivo definir diretrizes territoriais, considerando as atuais características e potencialidades da zona rural e da zona urbana do Município.

Art. 12. O Macrozoneamento do Município de Barbalha é estruturado por zonas urbanas, definidas de acordo com suas características históricas, econômicas, sociais, culturais e ambientais.

CAPÍTULO VI DO ZONEAMENTO

Art. 13. O zoneamento integra o Macrozoneamento Urbano – UM e o Macrozoneamento de Urbanização Específica Sustentável – MUES, o qual estabelece diretrizes estratégicas para o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

Parágrafo único. Além do disposto no caput deste artigo, o Zoneamento deverá disciplinar:

I - os padrões de uso e ocupação do solo;

II - coeficiente construtivo;

III - instrumentos e indicativos urbanos.

Art. 14. Constituem objetivos prioritários do Zoneamento:

I - o estabelecimento e a execução de políticas públicas que busquem:

a) prover a melhoria da saúde, a educação e a segurança pública, bem como o conforto, bem-estar e suprir as necessidades da população barbalhense;

b) garantir à proteção e a delimitação das Áreas de Proteção Permanente – APP;

c) garantir a proteção e o interesse ambiental.

II - conter a ocupação de lotes ou glebas:

a) em várzea, à meio encosta e em topo de morros;

b) em áreas inundáveis, de preservação permanente ou que necessitem de recuperação ambiental;

c) em áreas impermeáveis, com acentuado grau de erodibilidade;

d) em áreas cujos aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos não permitam a edificação;

e) em áreas que contenham vegetação arbórea nativa e significativa;

f) em áreas que contenham elementos físicos e paisagísticos que sejam isolados ou naturais;

g) em áreas que integram porções de tecido urbano merecedoras de preservação especial, em razão de suas características singulares, qualidade ambiental e relevância cultural excepcional.

III - criar faixas verdes de amortecimento entre o uso industrial e o uso residencial, constituídas por áreas densamente arborizadas, para funcionar como filtros e permitir convivência harmoniosa entre a indústria e demais funções urbanas;

IV - garantir a proteção do patrimônio cultural, histórico e religioso;

V - disciplinar, conter e adequar o uso e a ocupação de lotes, glebas e edificações tombadas, assegurando sua preservação e compatibilidade com as diretrizes urbanísticas e patrimoniais;

VI - o estabelecimento e a execução de políticas públicas que busquem garantir melhores condições de acessibilidade e mobilidade aos nativos e visitantes;

VII - facilitar a ordenação do sistema viário, do sistema de transporte coletivo e do sistema ciclovário;

VIII - promover a melhoria da fruição e interligação dos espaços públicos, de modo a proporcionar maior interação e acessibilidade dos pedestres com os espaços públicos, o sistema de mobilidade urbana e as áreas verdes e de lazer;

IX - promover a facilitação da instalação de equipamentos sociais, de modo a proporcionar ampla distribuição e a construção de uma rede integrada de equipamentos com diferentes serviços;

X - proteger a saúde física e mental da população, reduzindo os níveis de poluição e/ou degradação ambiental;

XI - garantir a função social da cidade e da propriedade;

XII - conter o espraiamento urbano desordenado, impulsionando a construção de edifícios e o melhoramento dos serviços, equipamentos e infraestrutura urbana em toda a extensão do território do Município de Barbalha;

XIII - estabelecer regramento claro em relação aos parâmetros para a incorporação de estacionamentos de veículos às edificações;

XIV - reestruturar o zoneamento de uso do solo, através de uma estrutura policêntrica, com uso misto e incremento de densidade.

§1º As faixas verdes de amortecimento mencionadas no inciso III, deste artigo, objetivam eliminar ou minimizar os efeitos negativos que as Zonas Industriais possam vir a causar às comunidades residentes ou usuárias de zonas localizadas em posição geograficamente desfavorável em relação a áreas industriais, garantindo à população boas condições de salubridade e conforto ambiental.

§2º As faixas verdes de amortecimento mencionada no inciso III, deste artigo, deverão ter uma largura mínima de 15% (quinze por cento) em relação ao tamanho do lote industrial.

§3º A implantação das faixas verdes de amortecimento, prevista no inciso III, deste artigo, será de inteira responsabilidade do proprietário e a extensão a deverá a ser definida em função de sua localização.

§4º Somente será permitido nas faixas verdes de amortecimento mencionadas no inciso III, deste artigo, usos relacionados e vinculados ao lazer ao ar livre, vedado a construção de qualquer equipamento fechado ou de permanência prolongada;

§5º Na hipótese de inexistência de cobertura vegetal nas faixas verdes de amortecimento mencionadas no inciso III, deste artigo, fica o proprietário obrigado a repor a cobertura vegetal.

Art. 15. Poderá ocorrer a delimitação de novos parâmetros e indicativos de uso e ocupação do solo urbano, desde que haja a aprovação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Seção I Dos Limites das Zonas

Art. 16. Os limites e a localização de cada uma das Zonas Urbanas do Município de Barbalha, estão delimitados no Mapa II do Anexo II, desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As delimitações das Zonas Urbanas contidas na Macrozona Urbana – MU, respeitarão os limites do perímetro urbano do Município de Barbalha, definido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Seção II Do Zoneamento da Macrozona Urbana – MU

Art. 17. O Zoneamento da Macrozona Urbana – MU, divide a área delimitada pelo perímetro urbano do Município de Barbalha, em Zonas Urbanas, estabelecidas levando em consideração os critérios físico-ambientais, culturais e de estruturação viária de cada área, objetivando assegurar o uso racional e equilibrado do espaço urbano.

Art. 18. Integram a Macrozona Urbana – MU:

- I-** Zona Residencial 1 – ZR1;
- II-** Zona Residencial 2 – ZR2;
- III-** Zona Residencial 3 – ZR3;
- IV-** Zona Residencial 4 – ZR4;
- V-** Zona Cultural e Histórica – ZCH;
- VI-** Zona de Comércio e Serviços – ZCS;
- VII-** Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- VIII-** Zona Industrial – ZI;
- IX-** Zona Urbana Distrital – ZUD;
- X-** Zona Especial Ambiental – ZEA;
- XI-** Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Subseção I
Da Zona Residencial 1 – ZR1

Art. 19. A Zona Residencial 1 – ZR1, possui alta densidade demográfica, abrangendo áreas com ocupações consolidadas, contendo loteamentos aprovados ou em vias de aprovação, com foco no uso misto.

Art. 20. Na Zona Residencial 1 – ZR1, será permitido os seguintes usos:

- I** - habitação residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II** - equipamentos públicos e privados de caráter institucional, tais como:
 - a)** educação;
 - b)** saúde;
 - c)** segurança pública;
 - d)** assistência social.

- III** - comércio de pequeno porte voltado ao cotidiano da população, tais como:
 - a)** mercearias;
 - b)** farmácias;
 - c)** padarias.

- IV** - serviços pessoais e profissionais de baixo impacto, tais como:
 - a)** salões de beleza;
 - b)** escritórios;
 - c)** consultórios.

Art. 21. Na Zona Residencial 1 – ZR1, não será permitido os seguintes usos:

- I** - atividades industriais, independentemente do porte;
- II** - comércio atacadista, centros logísticos ou serviços com grande carga de tráfego de veículos pesados;

III - atividade comercial ou industrial artesanal ou semiartesanal que causem impacto ambiental ou violem os parâmetros de incomodidade.

Subseção II
Da Zona Residencial 2 – ZR2

Art. 22. A Zona Residencial 2 – ZR2, possui alta densidade demográfica, contendo ao mesmo tempo ocupações consolidadas e grande número de vazios urbanos, com foco no uso misto.

Art. 23. Na Zona Residencial 2 – ZR2, será permitido os seguintes usos:

- I** - habitação residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II** - equipamentos públicos e privados de caráter institucional, tais como:
 - a**) educação;
 - b**) saúde;
 - c**) segurança pública;
 - d**) assistência social.

III - comércio de pequeno e médio porte;

IV - serviços diversos, excetuando os de médio e alto impacto ambiental.

Art. 24. Na Zona Residencial 2 – ZR2, não será permitido os seguintes usos:

- I** - atividades industriais;
- II** - empreendimentos comerciais de grande porte ou polos geradores de tráfegos de veículos pesados;
- III** - centros de distribuição, depósitos ou transportadoras.

Subseção III
Da Zona Residencial 3 – ZR3

Art. 25. A Zona Residencial 3 – ZR3, possui média densidade demográfica, abrangendo maior parte do território da sede do Município de Barbalha, possuindo ocupações consolidadas, loteamentos aprovados ou em vias de aprovação, com foco no uso misto moderado.

Art. 26. Na Zona Residencial 3 – ZR3, será permitido os seguintes usos:

- I** - habitação residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II** - equipamentos públicos e privados de caráter institucionais, tais como:
 - a**) educação;
 - b**) saúde;
 - c**) segurança pública;
 - d**) assistência social.

III - comércio de pequeno porte;

IV - serviços profissionais e comunitários de baixo impacto.

Art. 27. Na Zona Residencial 3 – ZR3, não será permitido os seguintes usos:

- I** - atividades industriais, independentemente do porte;
- II** - comércio de grande porte;
- III** - loteamentos com fins exclusivamente comerciais ou industriais.

Subseção IV
Da Zona Residencial 4 – ZR4

Art. 28. A Zona Residencial 4 – ZR4, possui baixa densidade demográfica, priorizando habitações unifamiliares e ocupações destinadas a recreação e lazer.

Art. 29. Na Zona Residencial 4 – ZR4, será permitido os seguintes usos:

I - habitação residencial unifamiliar;
II - equipamentos institucionais voltados ao lazer, cultura e educação ambiental;

III - clubes recreativos e áreas de lazer;
IV - hospedagens e pousadas em pequena escala.

Art. 30. Na Zona Residencial 4 – ZR4, não será permitido os seguintes usos:

I - habitação multifamiliar vertical;
II - comércio e serviços não relacionados ao lazer;
III - quaisquer atividades industriais;
IV - empreendimentos que poderão causar impacto ambiental significativo.

Subseção V
Da Zona Cultural e Histórica - ZCH

Art. 31. A Zona Cultural e Histórica – ZCH, localizada na área central da sede do Município de Barbalha, é destinada a preservar e valorizar as manifestações culturais, o patrimônio histórico, artístico, arqueológico, arquitetônico e paisagístico local.

Art. 32. Na Zona Cultural e Histórica – ZCH, será permitido os seguintes usos:

I - habitação unifamiliar e multifamiliar em edificações preservadas ou compatíveis com o entorno;

II - equipamentos públicos e privados de caráter institucional, tais como:
a) educação;
b) saúde;
c) cultural;
d) segurança pública;
e) assistência social.

III - comércio tradicional, artesanal e gastronômico de pequeno porte;

IV - serviços e comércios locais;

V - hospedagens com valor histórico ou arquitetônico.

Art. 33. Na Zona Cultural e Histórica – ZCH, não será permitido os seguintes usos:

I - atividades que impliquem demolição ou descaracterização do patrimônio;

II - empreendimentos imobiliários de grande porte, destinados à instalação de habitações geminadas;

III - comércio atacadista ou de grande circulação;

IV - atividades industriais.

Art. 34. Os níveis e parâmetros de incomodidade previstos para a Zona Cultural e Histórica – ZCH, poderão, excepcionalmente, ser modificados por ato específico do Poder Executivo Municipal, em razão da realização de eventos populares ou religiosos.

Subseção VI
Da Zona de Comércio e Serviços – ZCS

Art. 35. A Zona de Comércio e de Serviços – ZCS, consiste em uma faixa de terra, destinada a possibilitar, de forma específica, o funcionamento de comércio e serviços.

Art. 36. Na Zona de Comercio e de Serviços – ZCS, será permitido os seguintes usos:

- I - habitação residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II - comércio e serviços de médio e grande porte;
- III - equipamentos públicos e privados de caráter institucionais, tais como:
 - a) educação;
 - b) saúde;
 - c) segurança pública;
 - d) assistência social.
- IV - fábricas de pequeno porte e semiartesanais.

§1º Na hipótese em que o lote tiver área de 400m² (quatrocentos metros quadrados), somente será permitido habitação residencial unifamiliar.

§2º Sem prejuízo ao disposto no caput, os usos destinados à instalação de hospitais e pousadas poderão ser autorizados, desde que previamente aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 37. Na Zona de Comércio e de Serviços – ZCS, não será permitido os seguintes usos:

- I - industriais de médio e grande porte;
- II - comércio atacadista de produtos perigosos ou incômodos;
- III - serviços de natureza incompatível com o uso urbano cotidiano, tais como:
 - a) motéis;
 - b) depósitos de sucata ou ferro-velho.

Subseção VII *Da Zona de Expansão Urbana – ZEU*

Art. 38. A Zona de Expansão Urbana – ZEU, é constituída por áreas consolidadas ou não, definidas pela existência de loteamentos, com a presença ou não de infraestrutura urbana, servindo como reserva de território para futuras ocupações.

§1º Na Zona de Expansão Urbana – ZEU, será permitido o uso habitacional residencial unifamiliar e multifamiliar, condicionado à observância de área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados) por lote;

§2º Os parâmetros e indicativos de uso e ocupação do solo e novas delimitações da Zona de Expansão Urbana – ZEU, serão objetos de lei específica, precedida de consulta ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano, observando, ainda, a integração com a malha urbana existente e a compatibilidade com a infraestrutura das zonas urbanas mais próximas.

Art. 39. Até a instituição dos parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Expansão Urbana – ZEU, o disposto na Tabela I do Anexo II, quando à Zona Residencial 3 – ZR3, deverá ser utilizado como referência.

Subseção VIII

Da Zona Industrial – ZI

Art. 40. A Zona Industrial, é área destinada à implantação de indústrias de pequeno e médio porte, objetivando promover o desenvolvimento econômico e a diversificação produtiva do Município de Barbalha.

Art. 41. Os parâmetros e indicativos de uso e ocupação do solo da Zona Industrial – ZI, serão objetos de lei específica.

Art. 42. Na Zona Industrial – ZI, o gabarito máximo das edificações, será de 04 (quatro) pavimentos.

§1º Acima do gabarito fixado no caput, somente será permitida a construção de reservatório de água, caixa de máquinas de elevadores e sistemas de ventilação ou pressurização.

§2º Na Zona Industrial – ZI, o pavimento térreo será considerado na contagem do número de pavimentos.

§3º Nos lotes situados em esquina, considerar-se-á como testada aquela frente voltada para a via pública de maior largura.

§4º Quando se tratar de vias de igual proporção, será adotado como testada a de maior extensão.

Subseção IX *Da Zona Urbana Distrital – ZUD*

Art. 43. A Zona Urbana Distrital – ZUD, corresponde à área urbanizada e adensada do Distrito Estrela, conforme delimitação contida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Barbalha.

Art. 44. Na Zona Urbana Distrital – ZUD, será permitido os seguintes usos:

I - habitações residenciais unifamiliar e multifamiliar;

II - equipamentos públicos e privados de caráter institucionais, tais como:

a) educação;

b) saúde;

c) cultural;

d) segurança pública;

e) assistência social.

III - comércio tradicional, artesanal e gastronômico de pequeno porte;

IV - serviços e comércios locais;

V - hotéis e similares.

Art. 45. Na Zona Urbana Distrital – ZUD, serão permitidos apenas serviços e comércios locais de pequeno porte, cujo o impacto ambiental e nível de incomodidade sejam considerados irrelevantes, a exemplo de:

I - cultivo de pastagem de corte e pisoteio;

II - cultivo de cana-de-açúcar;

III - cultivo de hortifrutigranjeiros;

IV - instalação de parques temáticos sustentáveis;

V - tempos, igrejas e demais locais de culto religioso e de manifestação de fé.

Art. 46. Na Zona Urbana Distrital – ZUD, não será permitido o exercício ou a implantação de qualquer atividade de natureza industrial.

Subseção X
Da Zona Especial Ambiental – ZEA

Art. 47. A Zona Especial Ambiental – ZEA, contém áreas de fragilidade ou interesse ambiental, conforme delimitação contida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Barbalha.

Art. 48. São características da Zona Ambiental – ZEA:

I - áreas verdes públicas ou privadas, praças, parques e unidades de conservação, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços adequados e qualificados ao lazer da população, assim como criar espaços propícios à pesquisa da fauna e da flora nativa;

II - áreas onde se situam as nascentes e cabeceiras dos cursos d'água que integram as bacias hidrográficas do Município de Barbalha, com o objetivo de proteger as características socioambientais existentes;

III - áreas verdes, onde a preservação e conservação decorrem do uso tradicional sustentável de populações que dependem dos recursos naturais para a sua reprodução física e cultural.

Art. 49. Na Zona Especial Ambiental – ZEA, diante da instituição de regulamento apartado, poderá ser instituído Unidade de Conservação - UC ou a criação de corredores ecológicos para a preservação da fauna e da flora, observando o disposto na Lei Federal de nº 9.985, de 18 de julho de 2000, a qual institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC.

Art. 50. Na Zona Especial Ambiental - ZEA, serão permitidos os seguintes usos:

cultivo de pastagem de corte e pisoteio;
cultivo de cana-de-açúcar;
cultivo de frutíferas;
cultivo de hortifrutigranjeiro;
instalações de parques sustentáveis.

Parágrafo único. As permissões tratadas neste artigo, dependerão de análise e licença emitida pelo órgão ambiental municipal competente, consoante legislação pertinente.

Art. 51. Na Zona Especial Ambiental - ZEA, fica permitido a instalação de lagoas de tratamento de efluentes, desde que:

I - haja prévia aprovação do órgão ambiental competente;
II - quando do funcionamento, haja a observância das normas de segurança sanitária e controle de poluentes;

III - haja a adoção de técnicas que minimizem odores, riscos à saúde pública e impactos visuais;

IV - haja o monitoramento da qualidade dos efluentes tratados, conforme padrões estabelecidos pelo órgão regulador.

Subseção XI

Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 52. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, corresponde a uma área destinada à construção de espaços urbanos de moradia digna, com foco na população de baixa renda, objetivando a implantação da Habitação de Interesse Social – HIS, Habitação de Mercado Popular – HMP e Projetos de Requalificação Urbana e Regularização Fundiária.

Art. 53. Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, serão permitidos os seguintes usos:

- I** - habitações residenciais unifamiliares;
- II** - uso misto;
- III** - equipamentos públicos e privados de caráter institucional, tais como:
 - a**) educação;
 - b**) saúde;
 - c**) cultural;
 - d**) segurança pública;
 - e**) assistência social.
- IV** - serviços e comércios locais de pequeno porte.

Art. 54. Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, fica vedado o remembramento de áreas.

Art. 55. Ficam definidas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, as áreas abaixo listadas, demandando requalificação urbanística e edilícia:

Art. 56. Os parâmetros de uso e ocupação do solo e novas delimitações de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, deverão ser fixados por lei específica, após consulta ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Seção III

Da Macrozona de Urbanização Específica Sustentável - MUES

Art. 57. A Macrozona de Urbanização Específica Sustentável – MUES, conforme delimitação contida no Mapa III do Anexo II, criada e delimitada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, corresponde a uma área direcionada à ocupação de baixa densidade, aliada a princípios e objetivos de preservação ambiental, com lotes com baixa taxa de ocupação e alta porcentagem de área permeável.

Art. 58. Compõe a Macrozona de Urbanização Específica Sustentável – MUES:

- I** - Zona de Uso Sustentável – ZUS;
- II** - Zona de Proteção Ambiental – ZPA.

Subseção I

Da Zona de Uso Sustentável – ZUS

Art. 59. A Zona de Uso Sustentável – ZUS, corresponde a uma área destinada ao uso turístico sustentável, possibilitando a ocupação de baixíssima densidade

populacional, com foco na manutenção da qualidade geoambiental, paisagística e uso sustentável dos recursos naturais.

Art. 60. Na Zona de Uso Sustentável – ZUS, serão permitidos os seguintes usos:

- I - habitações residenciais unifamiliares e multifamiliares;
- II - comércios e serviços de pequeno porte;
- III - equipamentos públicos e privados de caráter institucional, tais como:
 - a) educação;
 - b) saúde;
 - c) cultural;
 - d) segurança pública;
 - e) assistência social.
- IV - hotéis e similares.

Art. 61. Na Zona de Uso Sustentável – ZUS, o lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados), nos casos de condomínios de lote.

Parágrafo único. Na Zona de Uso Sustentável – ZUS, fica permitida a implantação de Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável, observando os requisitos mínimos de uso e ocupação do solo previstos nesta Lei Complementar.

Art. 62. Na Zona de Uso Sustentável – ZUS, serão permitidos apenas serviços e comércios locais de pequeno porte, cujo impacto ambiental e nível de incomodado sejam considerados irrelevantes, a exemplo de:

- I - cultivo de pastagem de corte e pisoteio;
- II - cultivo de cana-de-açúcar;
- III - cultivo de hortifrutigranjeiros;
- IV - instalação de parques temáticos sustentáveis;
- V - templos de qualquer culto e de manifestação de fé.

Subseção II *Da Zona de Proteção Ambiental - ZPA*

Art. 63. A Zona de Proteção Ambiental – ZPA, corresponde a uma faixa de terra *non aedificandi* e com proporções assimétricas, conforme delimitação contida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, destinada à preservação de áreas localizadas às bordas da Floresta Nacional do Araripe – FLONA.

Art. 64. Na Zona de Proteção Ambiental – ZPA, serão permitidos os seguintes usos:

I - atividades de baixo impacto ambiental, atividades agropastoris, agroflorestas, coleta, desde que não descaracterize a cobertura vegetal existente ou gere impacto na fauna local;

II - atividades que comprovadamente proporcionem melhorias à proteção das funções ambientais, conforme enumera o inciso II, do art. 3º, da Lei Federal de nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal;

III - atividades de interesse social e aquelas imprescindíveis à manutenção ambiental, como controle de erosão, fogo e enchentes.

Art. 65. Na Zona de Proteção Ambiental – ZPA, aplicam-se os mesmos regramentos quanto ao uso e ocupação do solo previstos para às Áreas de Preservação Permanente – APP's, conforme estabelecido na Lei Federal de nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal ou sucedânea.

Art. 66. Na Zona de Proteção Ambiental – ZPA, não será permitido o desenvolvimento de atividades industriais, comerciais, serviços ou novas residências.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 67. As normas relativas ao parcelamento do solo urbano, objetiva ordenar a expansão do território do Município de Barbalha, garantindo que o processo de fracionamento de áreas seja feito de forma ordenada e legal, assegurando a implantação de infraestrutura básica e a manutenção da qualidade de vida nas áreas urbanizadas.

Parágrafo único. Para fins desta Lei Complementar, entende-se por parcelamento do solo urbano, operações de divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, realizadas pelo poder público ou por particulares em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, sendo estas divisões implantadas segundo projeto previamente aprovado pelo Município de Barbalha.

Art. 68. O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado por meio de loteamento ou desmembramento, admitindo-se sua posterior modificação, desde que observadas, em ambos os casos, as disposições desta Lei Complementar, da legislação Estadual, da Lei Federal de nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, das demais normas aplicáveis.

Art. 69. O órgão municipal competente, somente autorizará o parcelamento do solo urbano no Município de Barbalha, em áreas oficialmente reconhecidas como urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Art. 70. Para fins desta Lei Complementar, consideram-se:

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

II - Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

CAPÍTULO II

DAS VEDAÇÕES E DAS CONDICIONANTES

Art. 71. No Município de Barbalha, é vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes hipóteses:

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

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas e/ou hidrológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - nas Áreas de Preservação Permanente – APP's, conforme estabelecido em legislações estaduais e federais regentes;

VII -nas áreas ou locais que possuem relevante importância histórica, paisagística, cultural, paleológica e arqueológica, ressalvadas as exceções previstas em lei específica.

Art. 72. O Município de Barbalha, a critério do órgão municipal competente, poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental para o parcelamento do solo, objetivando minimizar os impactos negativos do empreendimento e garantir o desenvolvimento sustentável.

Art. 73. Será obrigatório a realização de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, para parcelamentos do solo e atividades potencialmente poluidoras ou que possam causar degradação ao meio ambiente.

Art. 74. O parcelamento do solo, independente da modalidade, deverá ser projetado de modo a possibilitar integração com a estrutura urbana, as conexões do sistema viário, com as redes projetadas dos serviços públicos e ao alinhamento das quadras existentes no perímetro.

Art. 75. O requerimento de parcelamento do solo, independente da modalidade, deverá ser submetido ao Município de Barbalha, o qual será analisado pelo órgão municipal competente.

Art. 76. Para o parcelamento do solo urbano, na modalidade loteamento, será exigido do empreendedor que, dentro dos limites da área da gleba, destine obrigatórios de áreas públicas, classificados conforme as seguintes nomenclaturas:

I - área verde;

II - fundo de terras públicas;

III - área institucional;

IV - área destinada ao sistema viário.

Art. 77. Para o parcelamento do solo urbano, na modalidade loteamento, estando a área ou a gleba inserida na Macrozona Urbana – MU, será exigido do empreendedor, a destinação de áreas públicas, nos seguintes percentuais:

I - 5% (cinco por cento) para a área institucional;

II - 5% (cinco por cento) para o fundo de terra pública;

III - 15% (quinze por cento) para área verde;

IV - 20% (vinte por cento) para o sistema viário.

Art. 78. Para o parcelamento do solo urbano, na modalidade loteamento, estando a área ou a gleba inserida na Macrozona de Urbanização Específica Sustentável – MUES, será exigido do empreendedor, a destinação de áreas públicas, nos seguintes percentuais:

- I - 5% (cinco por cento) para a área institucional;
- II - 5% (cinco por cento) para o fundo de terra pública;
- III - 20% (vinte por cento) para área verde;
- IV - 20% (vinte por cento) para o sistema viário.

Art. 79. As áreas públicas, conforme mencionado nos arts. 77 e 78, deverão ser destinados dentro dos limites da extensão territorial da área ou gleba loteada.

Art. 80. O empreendedor estará isento da obrigação de doar áreas públicas quando realizar o parcelamento do solo em terrenos ou glebas com áreas inferior à 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§1º Além do disposto no caput deste artigo, não será exigido do empreendedor, a doação de áreas públicas:

I - na hipótese em que o parcelamento do solo tiver como finalidade à implantação ou ampliação do sistema viário existente;

II - na hipótese em que o parcelamento do solo, na modalidade desmembramento, tiver como finalidade, a instalação da infraestrutura básica do empreendimento.

Art. 81. No Município de Barbalha, somente será autorizado à execução do parcelamento do solo urbano, independentemente da modalidade, quando observadas as disposições previstas na presente Lei Complementar e demais legislações aplicáveis à matéria, compatíveis com a política urbana municipal prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano vigente.

Art. 82. Na hipótese de via de acesso às áreas ou as glebas, objetos de parcelamento do solo urbano, que não suportem o novo fluxo de veículos, o empreendedor, responsável pela execução do projeto, deverá apresentar solução viária a ser executada às suas expensas, provendo articulação viária com a via coletora ou arterial mais próxima, de forma a mitigar os impactos de circulação de veículos.

Art. 83. A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas dentro do perímetro urbano, somente ocorrerá após autorização do órgão municipal competente.

Parágrafo único. Fica vedada a alteração do uso da propriedade rural para fins urbanos, nas áreas inseridas dentro da Macrozona Rural – MR.

CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS URBANOS

Art. 84. No Município de Barbalha, os loteamentos observarão as seguintes modalidades:

I - loteamento residencial: subdivisão de terra em unidades juridicamente independentes, destinadas, predominantemente, para a construção de casas ou edifícios residenciais, munidos de infraestrutura básica;

II - loteamentos de uso misto: subdivisão de terra em unidades juridicamente independentes, destinadas ao uso associado de construções de casas e edifícios com comércios, serviços ou equipamentos institucionais;

III - loteamento empresarial: subdivisão de terra em unidade juridicamente independentes, destinadas, predominantemente, à instalação de empreendimentos econômicos, como industriais, centros logísticos, depósitos, escritórios e comércios;

IV - loteamento de interesse social: subdivisão de terra em unidades juridicamente independentes, destinadas predominantemente à habitação de população de baixa renda, podendo ser implantado em áreas urbanas ou de expansão urbana, com regras específicas que flexibilizam exigências urbanísticas para viabilizar o acesso à moradia digna, podendo ou não estarem vinculados a Programas de Habitação de Interesse Social – PHIS, promovidos por órgãos do governo, em qualquer das esferas.

Art. 85. Fica proibido o parcelamento do solo, na modalidade de loteamento, em glebas já decorrentes de loteamento aprovado e registrado no Município de Barbalha, de modo a assegurar a conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos e garantir o devido aproveitamento das áreas públicas anteriormente destinadas.

Art. 86. A modalidade de loteamento prevista no inciso I e III do art. 84, desta Lei Complementar serão enquadradas nas espécies descritas a seguir, conforme suas características urbanísticas, funcionais e jurídicas:

I - loteamento de acesso controlado: espécie de loteamento, caracterizado pela existência de unidades autônomas e áreas comuns, delimitadas por barreiras físicas, cujo controle de acesso será regulado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

II - condomínio de acesso fechado: espécie de loteamento, caracterizado pela existência de unidades autônomas e áreas comuns, delimitadas por barreiras físicas e dotadas de sistema de controle de entrada e saída, cujo acesso é restrito exclusivamente a moradores, visitantes autorizados e prestadores de serviços previamente identificados;

III - condomínio de acesso fechado autossustentável: espécie de loteamento, somente admitido na Macrozona de Urbanização Específica Sustentável – MUES, caracterizado pela existência de unidades autônomas e áreas comuns, delimitadas por barreiras físicas e dotadas de sistema de controle de entrada e saída, cujo acesso é restrito exclusivamente a moradores, visitantes autorizados e prestadores de serviços previamente identificados, com a busca por autonomia em relação ao abastecimento de recursos essenciais, como energia, água e gestão de resíduos, mediante a adoção de práticas sustentáveis, tecnologias limpas e infraestrutura ambientalmente responsável;

IV - condomínio edilício: formado pelo conjunto de edificações, isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estipuladas pelo Código de Obras e Edificações.

V - condomínios de lotes: modalidade de parcelamento do solo, caracterizada pela existência de unidades autônomas constituídas por terrenos individualizados, destinados à edificação, vinculados a áreas comuns e à administração condominial, sendo cada lote considerados propriedade exclusiva, com matrícula própria, enquanto as áreas comuns permanecem sob domínio coletivo, sujeitas às normas do Código de Obras e Edificações do Município e demais legislações pertinentes.

Art. 87. Não será permitido nos loteamentos urbanos:

I - lotes com fundo para as faixadas de drenagem dos vales;

II - execução de obras, sem a prévia autorização do órgão ambiental competente, de retificação, aterramento ou tubulação do curso d'água e/ou fundo de vale;

III - execução de obras em todo o cruzamento de transposição de fundo de vale, a qual acarrete o aumento de vazão e velocidade da água nos leitos dos rios;

IV - desrespeito aos limites da Área de Preservação Permanente – APP.

Art. 88. Os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

I - dimensão mínima da quadra de 100m (cem metros);

II - dimensão máxima da quadra de 250m (duzentos e cinquenta metros);

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatório a reserva da faixa non aedificandi, conforme disposição prevista em regulamento específico, salvo maiores exigências previstas em legislações específicas;

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 89. Nos loteamentos, o percentual de áreas livres de uso público, não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba.

Parágrafo único. Para fins desta Lei Complementar, se considera áreas livre de uso público, as áreas verdes e institucionais, bem como as destinadas ao sistema viário do loteamento.

Art. 90. As faixas non aedificandi, referente às Áreas de Preservação Permanente – APP's, não deverão ser computadas para o cálculo de áreas livres de uso público ou áreas públicas.

Art. 91. O percentual de área do loteamento destinado ao fundo de terras públicas, em caráter excepcional, poderá ser doado em local diverso da área ou gleba loteada, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - avaliação técnica realizada pelo órgão municipal competente;

II - situar-se no Município de Barbalha;

III - permitir a implantação de um programa habitacional, considerando a equivalência da infraestrutura instalada em relação ao terreno original;

IV - existir equivalência monetária entre a área do loteamento e a área da doação.

Art. 92. Não serão computadas como áreas verdes, os canteiros centrais das vias, as rótulas viárias ou similares.

§1º Além do disposto no caput, as divisas laterais ou dos fundos dos lotes deverão ser separadas das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente – APP por vias públicas, com área de manobra para retorno.

§2º As áreas verdes deverão possibilitar a implantação de praças e/ou equipamento esportivo, recreativo ou cultural ao ar livre.

Art. 93. Após a aprovação do projeto de loteamento, as áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ter sua função alterada, salvo nas hipóteses previstas na legislação regente.

Art. 94. A área institucional, a área verde e área do fundo de terra pública, não poderão ter declividade superior à média da declividade das quadras limítrofes.

Art. 95. A área institucional, a área verde e área do fundo de terra pública, deverão apresentar frente mínima de 10m (dez metros) e ter acesso à via pública.

Art. 96. Os projetos dos equipamentos urbanos e serviços públicos a serem implantados pelo loteador deverão ser previamente aprovados por órgão competente e a concessionária responsável pela prestação dos serviços.

Art. 97. Nos loteamentos destinados ao uso industrial, com lotes maiores de 10.000m² (dez mil metros quadrados), o percentual descrito no art. 77, desta Lei Complementar, somente poderá ser revisto após emissão de parecer do Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 98. O Poder Público Municipal poderá, suplementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos e à passagem de redes de infraestrutura, assim considerados os serviços de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 99. Os padrões de parcelamento definidos para os diferentes níveis das zonas de ocupação urbana serão revistos nos casos de implantação de programas de urbanização de áreas ocupadas desordenadas e sem infraestrutura, desde que as propostas se façam acompanhar de projetos para execução de infraestrutura básica e instalação de equipamentos comunitários essenciais, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Seção I Do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 100. Para fins de aprovação, o projeto de implantação de Loteamento de Acesso Controlado deverá atender, além das exigências legais e urbanísticas, aos seguintes requisitos:

- I** - observância da proporção de áreas públicas exigidas para os loteamentos;
- II** - apresentação de projeto técnico contemplando, no mínimo:
 - a**) sistema viário interno e de acesso, com definição clara das vias de circulação, calçadas, acessos de veículos e pedestres, respeitando as normas de mobilidade e acessibilidade;
 - b**) rede de abastecimento de água potável, com reservatório e pressão compatíveis;
 - c**) sistema de esgotamento sanitário, com tratamento e disposição final adequados;
 - d**) drenagem pluvial urbana, com dispositivos de retenção e controle de vazão;
 - e**) rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com as normas da concessionária;
 - f**) pavimentação das vias internas, observando o padrão mínimo definido pelo Município;
- I** - preservação da qualidade ambiental e paisagística, mediante a utilização de materiais e técnicas construtivas sustentáveis, capazes de reduzir os impactos ambientais e promover a valorização estética ecológica do empreendimento.

Art. 101. Nos Loteamentos de Acesso Controlado, a área institucional deverá estar situada fora dos limites do controle de acesso, com frente para via pública, garantindo acesso irrestrito à coletividade.

Art. 102. As áreas públicas, tanto internas como externas ao perímetro de controle de acesso da gleba a ser parcelada, deverão observar os mesmos padrões de urbanização, pavimentação e iluminação pública, assegurando uniformidade e integração com o entorno urbano.

Art. 103. O projeto de Loteamento de Acesso Controlado, incluindo a implantação de cercamento com controle de acesso e dos dispositivos de entrada e saída, quando houver, bem como qualquer modificação posterior ao projeto originalmente aprovado, deverá ser submetido à apreciação e aprovação do órgão municipal competente.

Art. 104. Os parâmetros de uso e ocupação do solo a serem observados para edificações dentro do Loteamento de Acesso Controlado deverão atender os preceitos desta Lei Complementar e demais legislação aplicáveis à matéria.

Art. 105. Nas áreas destinadas ao sistema de lazer, poderão ser instalados equipamentos próprios de lazer, tais como:

I - parque infantil;

II - piscina, pista de corrida e caminhada;

III - quadra de esporte, salão de festas e outras benfeitorias de apoio à administração do empreendimento.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no caput, deverá ser observado a taxa de permeabilidade mínima estabelecida para a respectiva zona, de modo a garantir adequada absorção das águas pluviais e a sustentabilidade ambiental da área.

Seção II Do Condomínio de Acesso Fechado

Art. 106. Aplica-se aos Condomínios de Acesso Fechado, no que couber, as disposições previstas para os Loteamentos de Acesso Controlado, especialmente quanto aos requisitos técnicos previstos no inciso I, III e IV do art. 100, as exigências urbanísticas, ambientais e de integração com o entorno urbano.

Parágrafo único. Os projetos de implantação de Condomínio de Acesso Fechado deverão preservar a qualidade ambiental e paisagística, utilizando materiais e técnicas construtivas sustentáveis, de modo a reduzir os impactos ambientais e promover a harmonia com a paisagem local.

Art. 107. Nos Condomínios de Acesso Fechado, à área institucional deverá estar situada fora dos limites do cercamento, com frente para via pública, garantindo acesso irrestrito a coletividade.

Art. 108. As áreas públicas, tanto internas como externas aos limites do cercamento, deverão observar os mesmos padrões de urbanização, pavimentação e iluminação pública, assegurando uniformidade e integração com o entorno urbano.

Art. 109. As áreas públicas de circulação interna serão objeto de concessão de direito real de uso por tempo indeterminado, formalizada por meio de Decreto Municipal, cuja averbação será obrigatória no registro do Condomínio de Acesso Fechado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. No momento do protocolo do processo administrativo de licenciamento ambiental para a implementação de Condomínio de Acesso Fechado, o empreendedor deverá requerer formalmente a concessão de direito real de uso, por prazo indeterminado, das áreas públicas de circulação interna.

Art. 110. Na hipótese de instituição de Condomínio de Acesso fechado, o(s) possuidor(es) ou proprietário(s), serão responsáveis, integralmente, pela gestão, manutenção e operação das áreas públicas de circulação interna, cabendo-lhes:

I - realizar a manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna;

II - implementar e manter a sinalização das vias de circulação interna, conforme normas técnicas vigentes;

III - executar os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;

IV - administrar a portaria, a vigilância e a comunicação externa;

V - arcar com as despesas relativas à implantação, manutenção e eventual ampliação do fechamento físico do loteamento;

VI - assegurar o livre acesso e a atuação desimpedida das autoridades e entidades públicas, para fins de fiscalização, prestação de serviços e atendimento emergencial;

VII -prestar outros serviços correlatos que lhe sejam atribuídos pelo Poder Público Municipal, mediante instrumento próprio.

Parágrafo único. Na hipótese de Condomínio de Acesso fechado, a manutenção da infraestrutura básica implantada e os serviços internos de conservação, segurança e operação, deverão ser mantidos com recursos próprios do empreendimento, de forma a mitigar a dependência de serviços públicos municipais.

Seção III Do Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável

Art. 111. O Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável, espécie de loteamento, somente admitido na Macrozona de urbanização Específica Sustentável – MUES, caracterizado pela existência de unidades autônomas e áreas comuns, delimitadas por barreiras físicas e dotadas de sistema de controle de entrada e saída, cujo acesso é restrito exclusivamente a moradores, visitantes autorizados e prestadores de serviços previamente identificados, com a busca por autonomia em relação ao abastecimento de recursos essenciais, como energia, água e gestão de resíduos, mediante a adoção de práticas sustentáveis, tecnologias limpas e infraestrutura ambientalmente responsável.

Parágrafo único. O Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável, terá como princípio fundamental, a busca pela autonomia, de modo a mitigando a utilização dos serviços público e os impactos ambientais, possibilitando e promovendo o uso eficiente de recursos naturais e um estilo de vida sustentável.

Art. 112. Não será autorizado o parcelamento do solo para a implantação de condomínios de acesso fechado autossustentáveis, em glebas ou áreas cuja metragem total da área seja inferior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Parágrafo único. Além do disposto no caput, não será autorizado o parcelamento do solo para implantação de Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável, destinados a usos comerciais, industriais ou com edificações geminadas.

Art. 113. Para a implantação do Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável, deverão ser observados os seguintes requisitos mínimos de uso e ocupação do solo:

- I - taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento);
- II - coeficiente básico de aproveitamento: 1% (um por cento)
- III - gabarito máximo: 12m (doze metros)
- IV - taxa de permeabilidade: 25% (vinte e cinco por cento);
- V - frente mínima do lote: 10m (dez metros);
- VI - recuo frontal mínimo: 5m (cinco metros);
- VII - recuo de fundo mínimo: 3m (três metros);
- VIII - recuo lateral mínimo: 3m (três metros) cada lado.

Art. 114. No Condomínios de Acesso Fechado Autossustentável, somente será permito usos residenciais, com modalidade de habitação unifamiliar.

Art. 115. Os Condomínios de Acesso Fechado Autossustentáveis, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - sistema próprio de gestão dos resíduos, com a implementação de coleta seletiva, compostagem ou tratamento de resíduos orgânicos, objetivando reduzir a geração de lixo e o impacto ambiental;

II - instalação e manutenção de geradores de energia renováveis, podendo ser através de painéis solares, objetivando reduzir a dependência de fontes externas de energia;

III - instalação e manutenção do sistema de captação, tratamento e armazenamento de água proveniente da chuva, de pias e de chuveiros, direcionando-as para fins não potáveis, como irrigação, descargas de vasos sanitários e lavagem de carros;

IV - instalação e manutenção, quando possível, de hortas coletivas e/ou jardins para a produção de alimentos, além da preservação de áreas verdes, objetivando prover a sustentabilidade e o bem-estar dos moradores;

V - instalação e manutenção de sistema de utilização de tecnologia para monitoramento do consumo de energia e água, gestão do tráfego e segurança, otimizando a eficiência e reduzindo custos;

VI - instalação e manutenção de pavimentação permeável das vias de circulação internas.

Art. 116. Aplicar-se-ão, de forma subsidiária, no que couber, aos Condomínios de Acesso Fechado Autossustentáveis, os regramentos pertinentes aos Loteamentos de Acesso Controlado e Condomínios de Acesso Fechado, previstos nesta Lei Complementar e legislações suplementares.

Seção IV Do Condomínio Edilício

Art. 117. Aplica-se aos Condomínios Edilícios, no que couber, as disposições previstas para os Loteamentos de Acesso Fechado, quanto aos requisitos técnicos previstos no art. 100, as exigências urbanísticas, ambientais e de integração com o entorno urbano.

Parágrafo único. O projeto técnico deverá ser acompanhado de memorial descritivo, quadro de áreas, planta de situação, planta de implantação, planta das unidades e área comuns, além da minuta da conservação condominial e do registro interno, para fins de análise e aprovação do órgão municipal competente.

Art. 118. Poderão haver, em Condomínios Edilícios, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condomínios, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 119. Institui-se o Condomínio Edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei específica:

I - a descrição e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das demais partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 120. A convenção que constitui o Condomínio Edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiro, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 121. Além das cláusulas referidas no art. 119 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direito relativos às unidades autônomas.

Art. 122. As situações não previstas nesta Seção, bem como os caso omissos relativos à constituição, administração, direitos e deveres dos condôminos, serão regulados subsidiariamente pelas disposições da Lei Federal de nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Seção V Do Condomínio de Lotes

Art. 123. Aplica-se aos Condomínios de Lotes, no que couber, as disposições previstas para os Loteamentos de Acesso Fechado, quanto aos requisitos técnicos previstos no art. 100, as exigências urbanísticas, ambientais e de integração com o entorno urbano.

Parágrafo único. O projeto técnico deverá ser acompanhado de memorial descritivo, quadro de áreas, planta de situação, planta de implantação, planta das unidades e área comuns, além da minuta da conservação condominial e do registro interno, para fins de análise e aprovação do órgão municipal competente.

Art. 124. Os Condomínios de Lotes poderão ser residenciais, comerciais, industriais ou misto, desde que compatíveis com o zoneamento e as diretrizes previstas nos Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano vigente no Município.

Art. 125. Os condomínios de Lotes poderão ser implantados em terrenos únicos, sendo constituído por unidades autônomas representadas por lotes individualizados, além de áreas comuns destinadas à circulação, lazer, serviços e infraestrutura compartilhada.

§1º O condomínio de lotes deverá ter o seu perímetro cercado ou murado.

§2º A fração ideal de cada condômino, poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio, respeitando os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para a Zona, previstos nesta Lei Complementar.

§3º Somente será admitido condomínio de lotes para fins residenciais, em zonas urbanas definidas em lei.

Art. 126. Aos imóveis resultantes de condomínio de lotes é garantida a autonomia para o licenciamento individual de suas construções, aplicando-se, no que couber, os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar e nas normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações.

Art. 127. Nos condomínios de lotes, as vias de circulação interna, isto é, aquelas que não são de uso público, deverão ser integradas em um sistema que permita o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização de sistema viário público.

Parágrafo único. Caberá ao empreendedor e ao condomínio a implantação e manutenção de toda infraestrutura, do sistema viário e demais áreas livres.

Art. 128. Os condomínios de lotes situados em terrenos localizados em áreas loteadas, aprovadas pelo Município, devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, ficarão isentos de doações de áreas verdes, institucionais e Fundo de Terras Públicas, caso tenham sido doados quando da aprovação do loteamento.

Art. 129. A totalidade das áreas institucionais, do fundo de terras públicas e de áreas verdes, acessíveis à população do Município, não poderão ser áreas privativas do condomínio.

Art. 130. Será de inteira responsabilidade do incorporador a implantação de toda a infraestrutura do empreendimento, inclusive:

I - implantação da pavimentação, podendo ser asfáltica, através de blocos intertravados, paralelepípedo, pedra tosca ou concreto armado;

II - implantação da rede de iluminação;

III - implantação, manutenção e conservação de rede de águas quando o condomínio de lotes tiver um único ponto de medição, sendo que, no caso de ligação independente por lote, a manutenção ficará a cargo da concessionária responsável pelo abastecimento de água e coleta de esgoto;

IV - a manutenção e conservação das vias internas de circulação e da sinalização de trânsito;

V - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;

VI - prevenção de sinistros;

VII -os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessários;

VIII - realizar o fechamento do condomínio de lotes;

IX - outros serviços atinentes que se fizerem necessários.

Art. 130. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos do condomínio de lotes estão previstas nesta Lei Complementar e no Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. A convenção de condomínio ou qualquer ato constitutivo, poderá estabelecer restrições construtivas mais rigorosas do que as previstas na legislação municipal, sendo vedado a adoção de normas mais permissivas.

Art. 131. Não poderão existir condomínios de lotes cuja área fechada seja superior à 600.000m² (seiscentos mil metros quadrados)

Art. 132. Caso a área em que se deseja implantar o condomínio de lotes seja confinante à um outro condomínio de lotes ou loteamento de acesso controlado existente ou que estejam aprovados ou em fase aprovação, deverá ser previsto no projeto uma via separando os empreendimentos em todo o perímetro confinante.

CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS RURAIS

Art. 133. Os projetos de parcelamento do solo rural, na forma prevista nesta Lei Complementar, deverão conter, obrigatoriamente, previsão, destinação e implantação, por parte do Empreendedor, as seguintes obras, benfeitorias e instalações:

I - sistema viário interno compatível com o leito das vias existentes, devidamente estabilizados e cascalhados, podendo ser utilizada pavimentação permeável ou semipermeável;

II - georreferenciamento dos módulos rurais resultantes do parcelamento, com:

a) a comprovação da certificação de imóvel rural devidamente regularizado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;

b) a inscrição junto ao Cadastro Ambiental Rural – CAR;

III - rede de abastecimento de água potável, com reservatório e infraestrutura adequada à demanda dos módulos rurais;

IV - sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgoto sanitário, conforme normas ambientais vigentes;

V - rede de energia elétrica e iluminação pública, em conformidade com os padrões técnicos ambientais vigentes;

VI - sistemas de captação, distribuição e disposição final de águas pluviais;

VII - preservação e demarcação das áreas de proteção permanente e da reserva legal, conforme legislação ambiental aplicável;

VIII - implantação de sinalização interna e identificação dos lotes, conforme projeto técnico aprovado.

Art. 134. Para a análise final do processo de parcelamento de gleba destinada ao uso rural, o empreendedor deverá apresentar, obrigatoriamente, a manifestação de ciência ou anuência dos órgãos ambientais competentes nas esferas estadual ou federal, conforme o caso, relativa ao loteamento ou condomínio de lotes rurais.

Art. 135. Na hipótese de parcelamento do solo rural, sob a forma de loteamento de módulo rural ou condomínio de módulos rurais, a área de reserva legal deverá corresponder a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba do imóvel objeto do parcelamento.

Art. 136. A Área de Reserva Legal deverá ser instituída dentro dos limites da gleba rural objeto de parcelamento, observando-se o percentual mínimo previsto no art. 135, desta Lei Complementar.

§1º Além do disposto no caput, o empreendedor deverá promover a descrição técnica da área de Reserva Legal no registro de matrícula do imóvel rural a ser parcelado, com a devida averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§2º No ato da averbação da Área de Reserva Legal, deverá constar expressamente nos assentamentos a obrigatoriedade de sua preservação e manutenção, conforme os parâmetros estabelecidos pela legislação pertinente.

§3º Não será exigida a implantação de sistema viário no entorno da Área de Reserva Legal, salvo quando expressamente determinado pelos órgãos ambientais competentes, em razão de interesse público ou necessidade técnica devidamente justificada.

§4º Na hipótese em que a Área de Reserva Legal não estiver integralmente recoberta por vegetação nativa, o possuidor ou proprietário do imóvel ficará obrigado a promover a sua recomposição, observando os moldes, prazos e critérios estabelecidos pelo órgão ambiental competente.

Art. 137. Após a aprovação e implantação do parcelamento de gleba rural para fins de loteamento ou condomínio de módulos rurais, estando o empreendimento devidamente registrado e averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, as áreas resultantes do parcelamento permanecerão classificadas como integrantes da Zona Rural, ainda que localizadas em zona de expansão urbana.

Parágrafo único. A classificação referida no caput não altera as características da Macrozona Rural – MR, aplicando-se, no que couber, a legislação estadual e federal vigente relativa ao uso e ocupação do solo rural.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 138. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, através do órgão competente, que sejam definidas as diretrizes para o uso do solo, apresentando, para esse fim:

I - documentação pessoal do proprietário do imóvel;

II - registro imobiliário do imóvel;

III - requerimento padrão, contendo os seguintes dados:

a) localização do imóvel, com amarração através de coordenadas geográficas e de um ponto de referência perfeitamente identificado que se situe próximo à gleba, em escala mínima de 1:10.000 (um para dez mil);

b) planta do imóvel, em três vias, devidamente assinadas por profissional responsável, na faixa de escala situada entre 1:500 (um para quinhentos) e 1:2.000 (um para dois mil), com registro no CREA, de responsabilidade técnica do autor do levantamento;

c) planta planialtimétrica contendo curvas de nível de metro em metro, com base em uma referência de nível - RN oficial, quando houver alguma declividade nas proximidades da gleba, demarcação do perímetro do imóvel, indicação de todos os confrontantes da gleba a ser loteada, segundo descrição oficial constante no título aquisitivo de propriedade e domínio, ângulos e norte magnético, acompanhadas das respectivas cadernetas de campo, planilha de cálculo e memorial descritivo;

d) localização de cursos de água, bosques, construções existentes e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

e) indicação das vias de circulação existentes no entorno da gleba ou incidentes sobre a área, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados;

f) tipos de uso predominante a que o loteamento se destina;

g) características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

h) certidão atualizada da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

i) certidão negativa de débitos de tributos imobiliários.

Art. 139. O processo de aprovação dos projetos de loteamento será precedido pela definição das diretrizes de que trata o art. 140, com prazo de até 60 (sessenta) dias para análise do órgão municipal competente, a contar da data de protocolo do requerimento, devidamente instruído.

§1º As diretrizes fixadas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de sua fixação, conforme previsto no parágrafo único do art. 7º da Lei Federal de nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§2º O prazo previsto no caput, para análise e aprovação do projeto de loteamento, poderá ser prorrogado, por uma única vez, por igual período.

§3º O prazo previsto no caput, para análise a aprovação do projeto de loteamento, somente poderá ser prorrogado quando demonstrado, através de despacho administrativo, exarado pelo gestor do órgão municipal competente, a complexidade do caso, a necessidade de se obter documentos ou informações adicionais.

Art. 140. Atendidas as exigências pertinentes à documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo assinalado, fixará dentre outras, as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada:

I - zonas de usos predominantes na gleba, com a indicação dos usos compatíveis;

II - indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstas;

III - traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:

a) das principais vias de comunicação, existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal;

b) dos locais preferenciais para praças e áreas verdes;

c) dos locais preferenciais destinados a equipamentos comunitários;

d) das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais;

e) das faixas *non aedificandi* de que trata esta Lei Complementar.

Art. 141. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memoriais descritivos e cronograma de execução das obras, com duração máxima de 4 (anos) anos, será apresentado ao órgão municipal competente, acompanhado do título de propriedade, de certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão de ônus real e negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, além do competente instrumento de garantia.

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

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

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas e ângulos;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - as áreas das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

VI - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;

VII - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII - o projeto executivo das galerias de águas pluviais, quando houver;

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

X - os detalhes do projeto e outras informações necessárias à implantação do empreendimento.

§3º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente:

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

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

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

IV - o quadro-resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao fundo de terras públicas;

V - as descrições dos lotes, conforme exigências cartorárias;

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

Art. 142. É obrigatório, no loteamento, a implantação da infraestrutura básica, constituída pela instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e obras de pavimentação das vias públicas, com observância às características funcionais, geométricas e paisagísticas das vias estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

Art. 143. Constitui responsabilidade exclusiva do proprietário do loteamento, executar as obras de implantação da infraestrutura básica, constante nos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. A execução das obras de implementação da infraestrutura básica, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do proprietário do empreendimento, na forma definida nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 144. Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado deverá apresentar requerimento formal à Prefeitura Municipal de Barbalha, acompanhado:

I - da documentação pessoal do proprietário do imóvel;

II - da certidão atualizada de matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo as seguintes informações:

- a) indicação das vias existentes dos loteamentos próximos;
- b) indicação do tipo de uso predominante no local;
- c) indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 145. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

Art. 146. Será permitido o desmembramento de lote com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou gleba, em novos lotes destinados à edificação, com aproveitamento dos logradouros existentes, sem a abertura, prolongamento, ampliação ou modificação dos já existentes.

CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 147. Os projetos de parcelamento do solo, independente da espécie, somente poderão ser executadas após a aprovação do órgão municipal competente.

Art. 148. Caberá ao órgão estadual, ou, quando necessário, ao órgão federal competente, estabelecer, mediante decreto, o exame e a anuência dos projetos de parcelamento do solo, a serem aprovados pelo órgão municipal competente, nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, como, por exemplo, em 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 100 ha (cem hectares).

Art. 149. O órgão municipal competente terá um prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação da documentação exigível, para aprovação ou rejeição, devidamente fundamentada, das obras de urbanização.

Parágrafo único. A aprovação ou rejeição, devidamente fundamentada, que trata o caput, somente poderá ser prolatada quando expedido relatório de vistoria in loco.

Art. 150. Os casos omissos, no que tange aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, serão objeto de regulamentação específica.

Art. 151. Aprovado o projeto de loteamento, o órgão municipal competente expedirá um termo de verificação da execução das obras de infraestrutura, com vistas a aferir a execução e pavimentação das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, no caso de inviabilidade do sistema de fossa/sumidouro, abastecimento d'água e eletrificação.

§1º É obrigatório ao empreendedor a apresentação de cronograma para execução das obras de infraestrutura básica, definidas no *caput* deste artigo, as quais deverão ser implementadas no prazo máximo de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia.

§2º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§3º Poderá o empreendedor solicitar a dilação de prazo para ajuste do cronograma de execução cuja aprovação dependerá da anuência técnica.

Art. 152. A execução das obras de infraestrutura básica, deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, enquadrando-se em, pelo menos, uma das seguintes espécies:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia.

Art. 153. A garantia a que se refere o art. 152, terá o valor máximo equivalente ao custo das obras orçamentadas, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 154. A garantia que se refere o art. 152, aceita pelo órgão municipal competente, poderá ser liberada na medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I - 30% (trinta por cento) concluída a abertura das vias, assentamento de meios-fios e de rede de águas pluviais;

II - 30% (trinta por cento) concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

III - 40% (quarenta por cento) concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 155. Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverão ser destinados, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área útil do loteamento para esse fim.

Parágrafo único. Na hipótese em que trata o *caput*, deverá o empreendedor, fazer constar nas cópias das plantas do projeto de loteamento, a indicação da localização da parcela da gleba a ser dada em garantia hipotecária ao Município, além da descrição e caracterização da área, levando em consideração o sistema viário, as quadras e os lotes projetados;

Art. 156. Na hipótese tratada no art. 155, o órgão municipal competente, deverá fornecer ao interessado, para efeitos 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. 157. Após prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, o órgão municipal competente, quando for o caso, baixará ato administrativo declarando aprovado o loteamento.

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

Art. 158. A construção de qualquer edificação em lote de terreno resultante de loteamento aprovado, fica condicionada à inscrição desse lote no Registro Imobiliário competente.

Parágrafo único. Além da condicionante prevista no *caput*, para a execução de construção de qualquer edificação em lote de terreno resultante de loteamento aprovado, será necessária a comprovação, mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal, da finalização da execução das obras de infraestrutura básica.

Art. 159. Os terrenos ou glebas a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município ou regularizado por ato do Poder Executivo, mediante critérios previamente definidos pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 160. A ocupação de terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento do solo aprovado ou regularizado, nos moldes indicados no art. 159, poderá ser admitida quando atendidas às seguintes condições:

I - corresponder às dimensões especificadas no título aquisitivo de propriedade, desde que não ultrapassem a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;

II - fizer frente para logradouro público, constante de planta do sistema cartográfico municipal ou aquele reconhecido pelo órgão municipal competente;

III - sejam destinadas à construção de uma única unidade imobiliária, não integrante de qualquer empreendimento corporativo.

Art. 161. Poderá o Município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata o art. 159, mesmo sem o atendimento cumulativo das condições nele previstas, quando a ocupação decorrer da implantação de equipamentos de interesse público ou social, de iniciativa do Poder Público ou de instituição sem fins lucrativos.

Parágrafo único. As instituições a que se refere o *caput*, a serem beneficiadas pela dispensa nele prevista, deverão ter suas atividades vinculadas, preferencialmente, à educação e saúde, com atendimento universal e gratuito.

Art. 162. Mesmo atendidas as condições previstas nos arts. 159 e 160, não serão admitidas ocupações, quando se tratar de:

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

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 163. No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação do sistema viário, o loteamento deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções.

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

§2º Na ocupação dessas áreas, o Índice de Aproveitamento - IA e a fração do lote incidirão sobre a área total do lote, desde que seja dada ao Município a área necessária à modificação do sistema viário.

CAPÍTULO VIII DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 164. Fica estabelecido às seguintes categorias de usos:

I - uso residencial;

II - uso não residencial;

III - uso misto.

§1º O uso residencial é subdividido em:

I - habitação unifamiliar;

II - habitação multifamiliar.

§2º A categoria de Uso Não Residencial – NR compreende todas as atividades de comércio varejista e atacadista, agropecuária, serviços, industrial, institucional e de infraestrutura.

Art. 165. São condições para instalação do Uso Não Residencial – NR:

I - disponibilidade de vagas para estacionamento:

a) de veículos;

b) de bicicletas;

c) destinadas a pessoas com deficiência, idosos e pessoas com mobilidade reduzida, de caráter permanente ou temporária.

II - disponibilidade de espaço para carga e descarga;

III - disponibilidade de área de embarque e desembarque de pessoas;

IV - observância quanto ao horário de funcionamento;

V - observância quanto às proporções dos logradouros públicos.

Art. 166. As categorias de uso não residencial serão classificadas de acordo com o seu nível de incomodidade por zona, de acordo com o Tabela I do Anexo III desta Lei Complementar.

§1º Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser observadas as condições de instalações de atividades mais restritas, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso.

§2º O quantitativo de vagas de estacionamento para os diferentes tipos de Uso Não Residencial - NR, deverá constar em regulamento específico, observando os parâmetros de incomodidade descritos na Tabela I do Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 167. Os Usos Não Residenciais - NR deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos à:

I - ruídos;

II - vibração associada;

III - radiação;

IV - odores;

V - gases, vapores e materiais particulados.

§1º Os parâmetros de incomodidade mencionados no caput deste artigo, deverão sofrer variações, observando o regramento estabelecido para cada zona, bem como, o horário em que tais atividades serão exercidas.

§2º Os parâmetros de incomodidade estabelecidos no caput deste artigo, em caráter de excepcionalidade, através de legislação específica, poderão ser alterados, ponderando o interesse público e o bem-estar da população.

Art. 168. A instalação de atividade de Uso Não Residencial – NR deverá observar as diretrizes fixadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Barbalha, para cada zoneamento.

CAPÍTULO IX DO PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO

Art. 169. Aqueles que realizarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pelo órgão municipal competente, ou, executar em desacordo com o projeto aprovado, ficarão sujeitos às seguintes sanções administrativas:

I - multa, aplicada no momento da vistoria inicial, no valor de 5.000 (cinco mil) Unidades Fiscais de Referência de Barbalha – UFIRM até 10.000 (dez mil) UFIRMs:

II - intimação, lavrada simultaneamente com a imposição da multa, para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresentem a documentação que comprove a regularidade do parcelamento do solo.

Art. 170. A multa estabelecida pelo não atendimento à intimação, prevista no inciso II, do art.169, será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que haja comunicação expressa do responsável, ao órgão competente, comprovando a regularização ou paralisação total da execução do parcelamento, incluindo quaisquer obras ou edificações nele inserido.

Art. 171. Na ausência de documentos que comprovem a regularidade do parcelamento do solo, no local das obras, além da aplicação de multa e intimação, serão adotadas as seguintes medidas:

I - apreensão de máquinas, veículos e demais equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento do solo;

II - apreensão ou inutilização de materiais de construção.

Art. 172. Nos casos das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes sanções administrativas:

I - multa e embargo de cada edificação, conforme previsto no Código de Obras e Edificações, vigente na época da constatação da irregularidade;

II - apreensão ou inutilização dos materiais de construção;

III - intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações em parcelamento não consolidados, no prazo de até 7 (sete) dias.

Art. 173. A inobservância da intimação prevista no inciso III do art. 172, acarretará em demolição das obras, ampliações ou edificações, ficando as dispensas a cargo do infrator.

Art. 174. A qualquer tempo, pode ser apreendido todo o material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, a exemplo de plantas, propostas de negócio, faixas e papéis de propaganda.

Art. 175. Para efeito do disposto neste Capítulo, entende-se por infrator o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, o possuidor do imóvel, ou, ainda, as associações, cooperativas ou imobiliárias que promoveram a ocupação irregular.

Art. 176. A oferta, venda, promessa de venda ou qualquer forma de comercialização de lotes de parcelamento irregular do solo, comprovada através de propaganda em qualquer veículo de comunicação, feito por pessoa física ou jurídica, está sujeita às seguintes sanções administrativas:

I - multa de 5000 (cinco mil) UFIRMs a serem aplicadas através de processo administrativo, instruído por documentos comprobatórios da comercialização do parcelamento irregular do solo;

II - intimação, lavrada simultaneamente à imposição da multa, para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresentem a documentação que comprove a regularidade do parcelamento do solo, ou a paralisação da comercialização dos lotes.

Parágrafo único. A multa pelo não atendimento à intimação prevista no inciso II, do caput deste artigo, será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que seja comunicada pelo responsável, por escrito, ao órgão municipal competente, a comprovada regularização ou paralisação total da comercialização de lotes do parcelamento irregular do solo.

Art. 178. Aplicar-se-á a este capítulo, naquilo que não for conflitante, as disposições do Código de Obras e Edificações do Município quanto aos procedimentos fiscais e as normas básicas sobre o processo administrativo no âmbito da administração pública municipal.

TÍTULO III **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 179. Os prazos fixados nesta Lei Complementar serão contínuos, excluindo-se na sua contagem o dia de início e incluindo-se o de vencimento.

Art. 180. Nas edificações existentes com uso inadequado, serão permitidas somente obras de manutenção relativas à segurança, conservação e higiene, ficando vedado acréscimos de área construída e/ou pavimentada.

Art. 181. O processo de aprovação de loteamento ou desmembramento, unificação, desdobra, remembramento ou remanejamento do solo, protocolado antes da data de início da vigência desta Lei Complementar e sem despacho decisório final, será apreciado integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo.

§ 1º O disposto no caput, será aplicado somente aos processos que obtiverem a aprovação final no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da notificação do interessado para o cumprimento de exigências.

§ 2º O não cumprimento do prazo previsto no § 1º deste artigo ou a inércia do interessado implicará a caducidade do processo, o qual, se reaberto, deverá ser integralmente reanalisado conforme as disposições desta Lei Complementar.

Art. 182. Os imóveis edificados e consolidados na Zona de Proteção Ambiental – ZPA, até a aprovação desta Lei Complementar, não serão alcançados, desde que atendidas as legislações aplicáveis à matéria,

Art. 183. O órgão municipal competente de análise e aprovação de projetos, por solicitação do interessado e quando um determinado uso não estiver previsto nesta Lei Complementar, poderá classificá-lo como uso semelhante e compatível para uma determinada zona.

§1º O enquadramento a que se refere o caput deste artigo, acompanhado de justificativa, deverá ser encaminhado ao Conselho Municipal do Plano Diretor para fins de análise e deliberação.

§2º Na hipótese prevista no caput deste artigo, deverão ser adotados os parâmetros e indicativos de uso e ocupação do solo da zona urbana mais restrita, observando o propósito e a integridade do tipo de zona em que ficar situado.

Art. 184. Os loteamentos implantados no Município de Barbalha, até a publicação desta Lei Complementar, poderão adotar a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado, podendo ajustar as características urbanísticas existentes, desde que cumpridas as exigências previstas nesta Lei Complementar e autorizado pelo Município.

Art. 185. Para implementação do disposto nesta Lei Complementar, poderá o Poder Executivo celebrar convênios, acordos e ajustes com órgãos e entidades federais e estaduais, objetivando melhorar e ampliar a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das demais exigências fixadas nesta Lei Complementar.

Art. 186. A execução das disposições desta Lei Complementar será feita sem prejuízo da observância de outras leis nas esferas federal e estadual, desde que mais restritivas.

Art. 187. O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta Lei Complementar, visando o acesso da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização do espaço habitado.

Art. 188. Aplicam-se a esta Lei Complementar, de forma subsidiária, no que couber, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações, a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, Código Civil Brasileiro e demais legislações aplicadas à matéria.

Art. 189. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a regulamentar esta Lei Complementar, bem como baixar todos os atos necessários à sua aplicação.

Art. 190. Esta Lei Complementar entra em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Paço da Prefeitura Municipal de Barbalha/CE, em 16 de dezembro de 2025.

Guilherme Sampaio Saraiva
Prefeito Municipal de Barbalha/CE

ANEXO I **GLOSSARIO**

- 1. Acessibilidade:** Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informações e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado, de uso coletivo, tanto na zona urbana com na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- 2. Adensamento Construtivo:** Aumento da concentração do número de edificações em determinada área do município de Barbalha.
- 3. Adensamento Populacional:** Aumento da concentração do número de pessoas em determinada área do Município de Barbalha;
- 4. Águas Residuais:** São águas produzidas pelo metabolismo das cidades e que correm pelos sistemas de drenagem, tais como as ligações inadequadas de esgotos, lavagem de vias e calçadas, rebaixamento de lençóis freáticos, entre outras, com essencial necessidade de tratamento para redução nos impactos ambientais, proteção de demais recursos hídricos e para a preservação da saúde pública;
- 5. Alinhamento:** é a linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logrador público;
- 6. Área Construída:** é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, consideradas para efeitos de cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- 7. Área de Preservação Permanente - APP:** Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, bem como de facilitar o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar da população barbalhense;
- 8. Área de Risco:** Área passível de ser atingida por fenômenos ou processos naturais e/ou induzidos que causem efeito adverso. Os habitantes dessas áreas estão sujeitos a danos à integridade física, perdas materiais e patrimoniais.
- 9. Área de Uso Restrito:** Áreas de inclinação entre 25° (vinte e cinco graus) e 45° (quarenta e cinco graus) em que se é permitido o manejo florestal sustentável e o exercício de atividades, agrossilvipastoris bem como a manutenção da infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades, observadas boas práticas agronômicas, sendo vedada a conversão de novas áreas, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e de interesse social;
- 10. Área Destinada ao Sistema Viário:** Porção de terra que abrange ruas, avenidas, estradas e outros elementos que compõem a rede de transporte e circulação de pessoas e veículos em uma área urbanizada ou rural, incluindo os acostamentos, faixas de rolamento, ciclovias, calçadas, áreas de estacionamento, entre outros componentes;
- 11. Área Institucional:** Áreas oriundas do parcelamento do solo, de domínio público com percentuais fixados na Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, destinadas à instalação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- 12. Área Urbana Consolidada:** Aquela que atende os seguintes critérios:

- a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
- b) dispor de sistema viário implantado;
- c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
- e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
 1. drenagem de águas pluviais;
 2. esgotamento sanitário;
 3. abastecimento de água potável;
 4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
 5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

13. Área Verde: Áreas oriundas do parcelamento do solo, de domínio público com percentuais fixados na Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, reservadas para a cobertura vegetal, como árvores, arbustos e gramados, que desempenham papel na qualidade de vida na cidade, influenciando na temperatura, no equilíbrio do clima, na qualidade do ar, na saúde física e mental da população, na promoção de oferta de espaços de lazer e da biodiversidade das espécies locais;

14. Áreas Limítrofes: Áreas essenciais para o planejamento territorial e urbano de forma que ajudam a definir zonas de transição entre municípios, estabelecem diretrizes para o crescimento urbano e garantem a integração regional, também podendo ser utilizadas de forma estratégica para a preservação ambiental e o desenvolvimento de infraestrutura;

15. Atividade Econômica: Qualquer atividade voltada para a produção, distribuição, consumo e troca de bens e serviços com o objetivo de satisfazer as necessidades e gerar riqueza;

16. Azimute: é uma medida de direção horizontal, definida em graus;

17. Calçada ou Passeio: É a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e de bicicletas quando este for dotado de ciclofaixa, segregada e em nível diferente à via dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;

18. Coeficiente de Aproveitamento: É a relação entre a área edificada, excluída a área não computável e a área do lote, podendo ser:

a) **Coeficiente de Aproveitamento Básico:** Resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) **Coeficiente de Aproveitamento Máximo:** Aquele que não pode ser ultrapassado;

c) **Coeficiente de Aproveitamento Mínimo:** Abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

d) **Coeficiente de Aproveitamento Bruto:** É a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta;

19. Densidade Demográfica: Índice que mede a relação entre a população absoluta e a área territorial, expressa em habitantes por quilômetro quadrado (hab./km²);

20. Direito de Preempção: Instrumento de Política Urbana que dá ao Poder Público Municipal, o direito de preferência na aquisição de um imóvel urbano que seu proprietário deseja vender a um terceiro;

21. Diretrizes: Conjunto de regras e orientações legais e técnicas que definem como o espaço urbano, incluindo o uso, a ocupação do terreno, o tamanho e a altura dos edifícios, a infraestrutura e a gestão da cidade, devem ser planejados e controlados;

22. Empreendedor: o responsável pela implantação do parcelamento do solo, podendo ser:

a) O proprietário do imóvel a ser parcelado;

b) O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

e) A cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

23. Empreendimento: Projeto ou operação que implique no uso, na ocupação ou na modificação do solo urbano, com o objetivo de construir ou desenvolver atividade imobiliária;

24. Equidade Territorial: É o ato de buscar a distribuição justa de serviços públicos, infraestrutura e oportunidades, reduzindo as desigualdades socioeconômicas entre as diferentes regiões urbanas, garantindo melhor qualidade de vida;

25. Espaços Urbanos: São instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos;

26. Estudo de Impacto Ambiental – EIA: Documento técnico obrigatório que avalia os potenciais danos de uma obra ou atividade ao meio ambiente, visando prevenir e mitigar esses impactos antes do início do projeto;

27. Estudo de Impacto de Vizinha – EIV: Documento técnico e multidisciplinar exigido para empreendimentos e atividades que podem afetar a qualidade de vida e as condições urbanísticas de uma determinada área;

28. Fachadas Ativas: fachadas que permitem a interação direta entre a área privada de uma edificação e a faixa pública, ambos com permeabilidade física e visual;

29. Faixa de Terra *non aedicandi*: Porção de área assimétrica, onde não é permitido a ocupação imobiliária e a edificação;

30. Fragilidade Geomorfológica: Refere-se à vulnerabilidade de um determinado terreno a processos erosivos e modificações naturais ou antrópicas. Se apresentarem alto nível de fragilidade geomorfológica, tais áreas estarão mais suscetíveis

a deslizamento, erosão e degradação ambiental, exigindo planejamento adequado para a minimização de impactos;

31. Fundo de Terras Públicas: Áreas oriundas do parcelamento do solo, de domínio público, com percentuais fixados na Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo que são destinadas, preferencialmente, à construção de habitação ou assentamentos populares;

32. Habitação Multifamiliar: É um tipo de construção ou edificação destinada a abrigar mais de uma família, partilhando paredes, telhados ou espaços comuns com outras unidades habitacionais;

33. Habitação Unifamiliar: É uma construção ou edificação destinada a abrigar apenas uma família, caracterizada por ser uma casa ou residência isolada, sem partilhar paredes, telhados ou espaços comuns com outras unidades habitacionais;

34. Instrumentos de Política Urbana: São ferramentas, instrumentos ou mecanismos utilizadas pelo poder público, para melhor gerenciar e orientar o desenvolvimento urbano da cidade;

35. IPTU Progressivo no Tempo: Instrumento de Política Urbana, responsável por aumentar, de forma gradativa, a alíquota do Imposto Predial e Territorial urbano – IPTU;

36. IPTU verde: Incentivo fiscal, regulamentado por legislação específica, com o objetivo de prover a sustentabilidade na propriedade privada;

37. Lote: Terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

38. Loteamento Implantado: É o empreendimento imobiliário que já passou por todas as etapas de planejamento, aprovação e registros legais, resultando na divisão de uma área de terras em lotes menores

39. Operações Urbanas Consorciadas – OUC: Instrumento de Política Urbana que permite a realização de grandes projetos de transformação urbana através de uma parceria entre o poder público, a iniciativa privada e a sociedade;

40. Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC: Instrumento de Política Urbana que permite a um proprietário construir para além do limite básico estabelecido na legislação regente, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira ao município;

41. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória: Instrumento de Política Urbana, o qual obriga o proprietário a dar um uso adequado ao seu imóvel, seja através do parcelamento, da construção ou da utilização de uma edificação existente e vazia;

42. Regularização Fundiária: É um processo que legaliza a ocupação de imóveis, sejam urbanos ou rurais, integrando áreas informais ao contexto jurídico da cidade e do campo garantindo o acesso à moradia digna, à segurança da posse e à cidadania;

43. Retenção Especulativa de Imóveis Urbanos: Ocorre quando proprietários mantêm propriedades vazias ou subutilizadas para esperar a valorização do imóvel, o que restringe a oferta e pode aumentar os preços no mercado imobiliário;

44. Servidão Administrativa: Instrumento de Política Urbana, o qual impõe restrições sobre um imóvel privado, permitindo que a administração pública utilize a propriedade para fins de utilidade pública e interesse coletivo;

45. Sistema de Transporte Público Coletivo: É um conjunto de sistemas e redes estruturados e integrados com objetivo de transportar passageiros no ambiente intermunicipal, intramunicipal e interestadual;

46. Tecnologia Vernacular: Refere-se às ferramentas, processos e técnicas criadas e adaptadas localmente por uma comunidade, utilizando recursos disponíveis e conhecimento tradicional para resolver problemas específicos;

47. Termo de Compromisso: Trata-se de um documento Jurídico que formaliza o acordo entre o poder público e um particular para a realização de obrigações e ações necessárias para o cumprimento da política urbana municipal;

48. Tombamento de Imóvel: Ato administrativo exarado pelo Poder Público que reconhece e protege um bem de valor histórico, cultural, arquitetônico ou ambiental, como um imóvel, para previr sua destruição ou descaracterização;

49. Transformação do Direito de Construir – TDC: Instrumento de Política Urbana Municipal, o qual permite que um proprietário de imóvel transfira seu direito de construir não utilizado para um outro terreno que possa recebê-lo;

50. Uso Misto: Combinação de diferentes funções urbanas em um mesmo espaço, buscando a promoção de bairros mais dinâmicos, reduzindo deslocamentos e incentivando a ocupação equilibrada de imóvel;

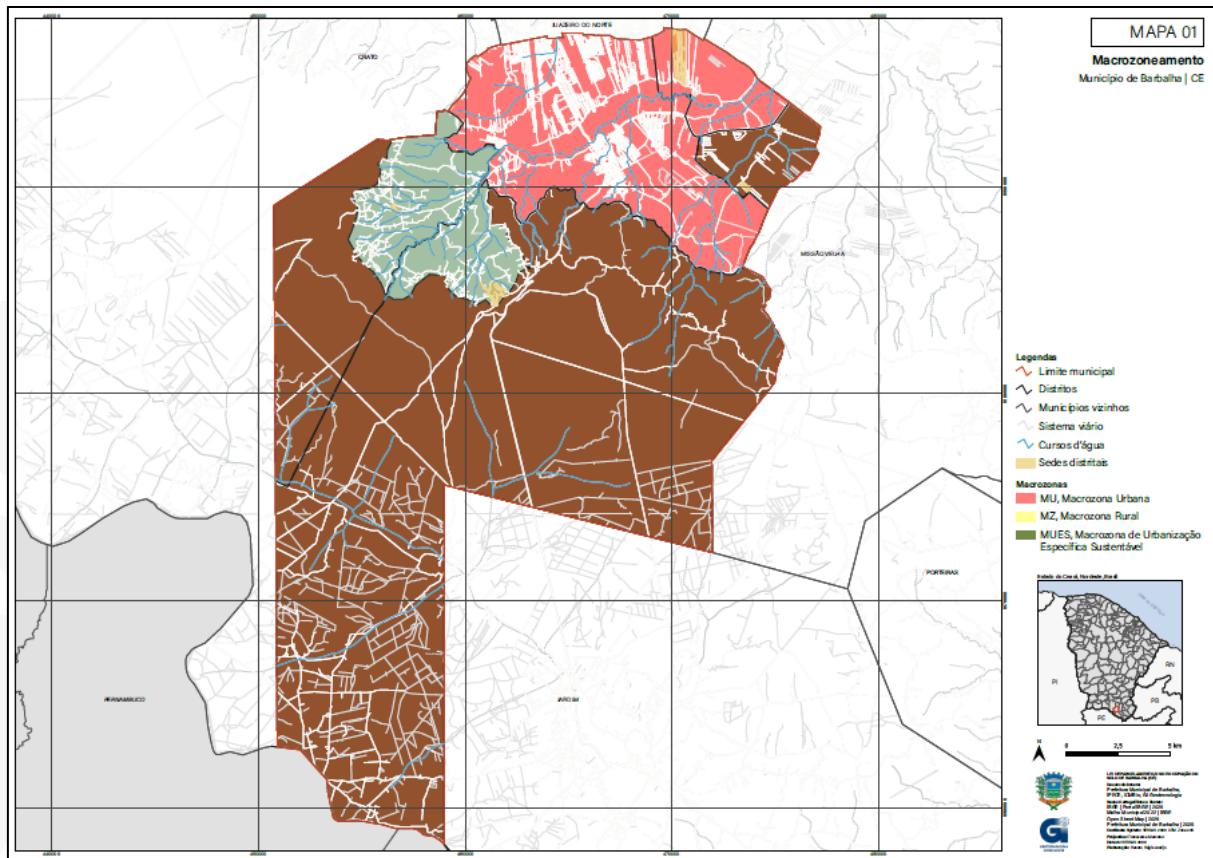
51. Usos Residenciais: destinação de um imóvel ou área para moradia, podendo ser habitado por uma ou mais de uma família;

52. Vazios Urbanos: São áreas dentro do perímetro de uma cidade que estão desocupadas, subutilizadas ou abandonadas, como terrenos sem edificação, prédios antigos abandonados ou deteriorados que não cumprem sua função social ou não atingem o aproveitamento mínimo especificado na legislação regente;

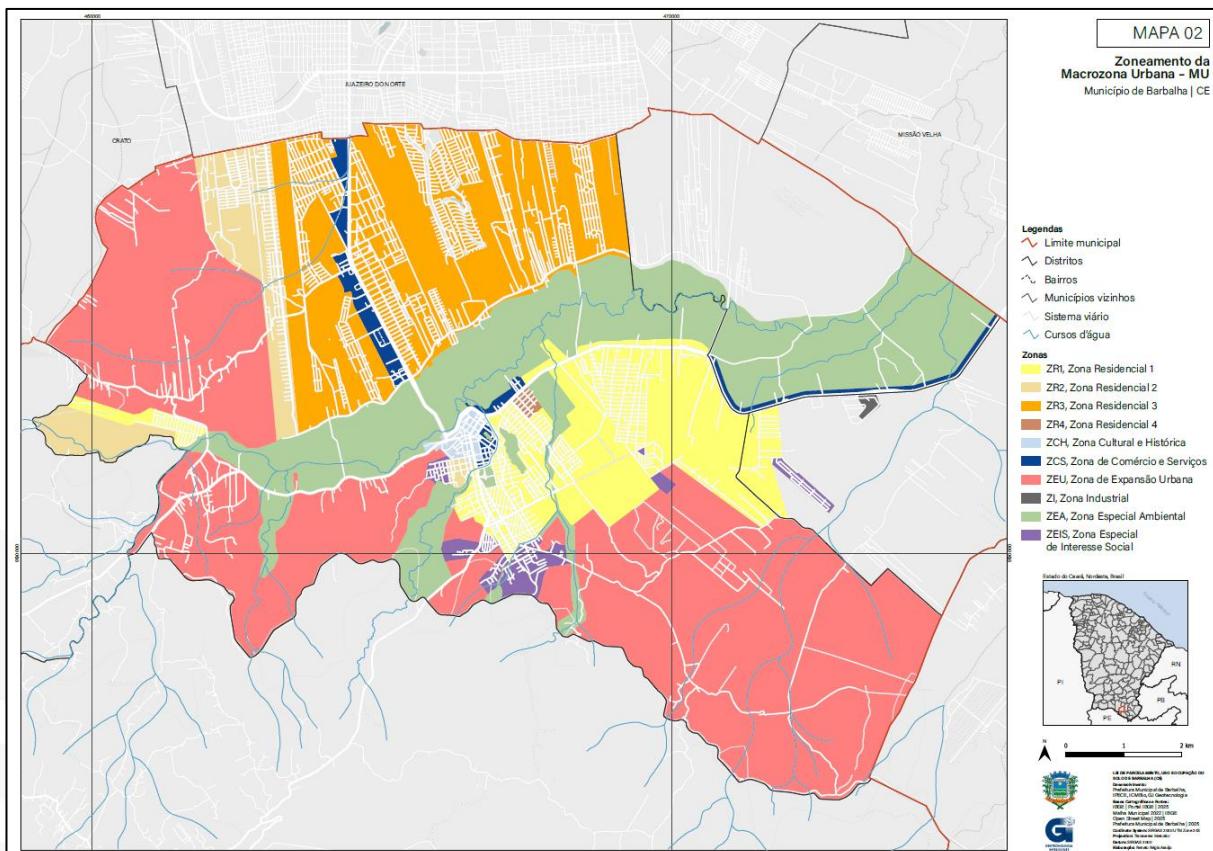
53. Zoneamento Ambiental: Instrumento de Política Urbana que divide o território em zonas ambientais, definindo usos e atividades permitidas para cada uma, de acordo com suas características e fragilidades ambientais.



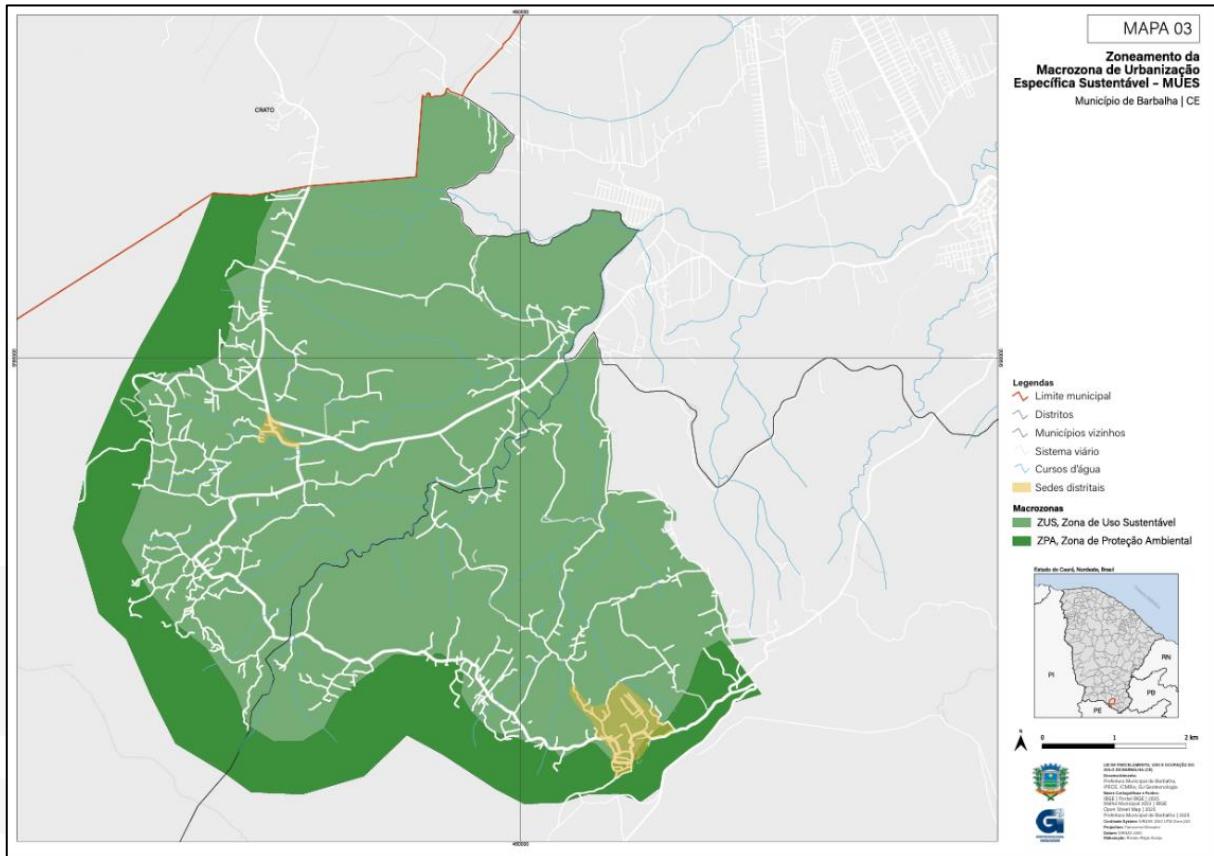
ANEXO II
CADERNO DE MAPAS
MAPA I
DO MACROZONEAMENTO



MAPA II DOS LIMITES DAS ZONAS URBANAS



MAPA III DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA SUSTENTÁVEL - MUES



ANEXO II

TABELA I - DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MACROZON A	ZONA	DIMENSÕES DO LOTE						RECUOS MÍNIMOS		
		F.M.L (M)	A.MI.L (M)	A.MA.L (M)	C.A	T.O	T.P (%)	FRONTAL	FUNDO	LATERAL
MACROZONA URBANA - MU	ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR1	10,0	--	250,0	1,5	80%	20	3,0	1,5	1,5 DE CADA LADO
	ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR2	6,0	--	125,0	1,5	80% (01 OU 02 PAVIMENTOS)	20	3,0	1,5	0
						60% (03 A 05 PAVIMENTOS)				
	ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3	10,0	--	400,0	1,0	50%	20	3	3	3 DE CADA LADO
	ZONA RESIDENCIAL 4 – ZR4	10,0	--	250,0	1,0	60%	20	3	1,5	1,5 DE CADA LADO
	ZONA CULTURAL E HISTÓRICA – ZCH	6,0	--	125,0	1,0	60%	20	0	3	0
	ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS – ZCS	12,0	--	125,0	1,5	80% (ATÉ 02 PAVIMENTOS)	5% POR FRENT	0	3	0 PARA LOTES COM ATÉ

MACROZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA	ZONA DE USO SUSTENTÁVEL – ZUS	--	--	20.000 CONDOMÍNIOS DE LOTES	0,5 EM RELAÇÃO AO	30	50	10	10	5	60% ACIMA DOIS PAVIMENTOS	E DE LOTE	7 M DE FRENTE	
											60% ACIMA DOIS PAVIMENTOS	E DE LOTE	7 M DE FRENTE	
ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU	0	--	400	1,0	50%	20	3	3	3	3	ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU	E DE LOTE	1,5 PARA LOTES COM MAIS DE 7M DE FRENTE	
ZONA INDUSTRIAL – ZI	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	ZONA INDUSTRIAL – ZI	E DE LOTE	1,5 PARA LOTES COM MAIS DE 7M DE FRENTE	
ZONA URBANA DISTRITAL – ZUD	6,0	--	125,0	1,0	80	20	0	3	3	0	ZONA URBANA DISTRITAL – ZUD	E DE LOTE	1,5 PARA LOTES COM MAIS DE 7M DE FRENTE	
ZONA ESPECIAL AMBIENTAL – ZEA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	ZONA ESPECIAL AMBIENTAL – ZEA	E DE LOTE	1,5 PARA LOTES COM MAIS DE 7M DE FRENTE	
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS												A SER ESTABELECIDO POR LEI ESPECÍFICA		



				450 CONDO MÍNIOS DE ACESSO FECHA DO AUTOS USTENT ÁVEIS	LOT E						
	ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZPA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DO QUADRO EXPLICATIVO

Nº	SIMBOLOGIA	SIGNIFICADO
01	F.M.L (M)	FRENTE MÍNIMA DO LOTE (M)
02	A.MI.L (M)	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (M)
03	A.MA.L (M)	ÁREA MÁXIMA DO LOTE (M)
04	C.A	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
05	T.O (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO
06	GAB. M	GABARITO MÁXIMO
07	T.P (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (EM PORCENTAGEM)

TABELA II – PARÂMETROS DE INCOMODIDADES

MACROZONA	Zona	Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB(A)		
		(c) (d) (f)	Emissão de ruído das 7h às 19h	Emissão de ruído das 19h às 22h
URBANA (a consolidar ou restritivas)	ZEU	50	45	40
	ZI	60	55	50
	ZEA	40	40	35
URBANA (consolidada)	ZCS	60	55	50
	ZEIS	50	45	40
	ZUD	50	45	40
	ZR1	50	45	40
	ZR2	50	45	40
	ZR3	55	50	45
	ZR4	55	50	45
MACROZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA SUSTENTÁVEL	ZUS	45	40	40
	ZPA	N/A	N/A	N/A
Obs 1: Para níveis de "Vibração Associada", "Emissão de Gases, Vapores e Material Particulado" e "Emissão de Odores" aplica-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras (ABNT) em vigor				
Obs 2: Para níveis de "Emissão de radiação" entre 0Hz e 300GHz aplica-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnéticas não ionizantes				