

LEI COMPLEMENTAR Nº 067/2025

ARACATI/CE, 29 DE OUTUBRO DE 2025.

INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ARACATI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE ARACATI, ESTADO DO CEARÁ, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar tem como objetivo a estruturação e ordenamento territorial, em conformidade com as disposições contidas no Plano Diretor de Aracati, especialmente, no Eixo Estratégico de Desenvolvimento com Qualidade de Vida no Campo e na Cidade.

§1º. A estruturação e o ordenamento territorial serão realizados mediante a regulação:

- I. do Macrozoneamento;
- II. do Parcelamento do Solo;
- III. do Sistema Viário;
- IV. dos Parâmetros Urbanísticos de Uso do Solo;
- V. dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo.

§2º. O ordenamento territorial está dividido em Macrozonas e Zonas, que poderão ser subdivididas conforme os parâmetros definidos para o Parcelamento do Solo, o Sistema Viário Municipal e os Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação do Território.

§3º. Deverão ser incorporadas diretrizes para a mobilidade urbana sustentável e para a acessibilidade universal em todas as áreas de desenvolvimento urbano, promovendo inclusão, integração e qualidade de vida.

TÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO

Art. 2º. O território do município, para fins de planejamento das ações governamentais, conforme dispõe o Plano Diretor de Aracati, está dividido em:

- I. Macrozona Ambiental;
- II. Macrozona Urbana;
- III. Macrozona Rural;
- IV. Zonas Especiais.

§1º. As Macrozonas com as suas subdivisões, bem como as Zonas Especiais, são aquelas estabelecidas no Plano Diretor Municipal.

§2º. Os parâmetros de ocupação do solo aplicáveis a cada zona estão definidos conforme o disposto no Anexo II – Parâmetros de Ocupação do Solo desta lei.

CAPÍTULO I – DA MACROZONA AMBIENTAL

Art. 3º. A Macrozona Ambiental, conforme dispõe o Plano Diretor de Aracati, subdivide-se em:

- I. Zona de Proteção Ambiental e Uso Restrito (ZPA);
 - a) Subzona da Orla;
 - b) Subzona das Falésias;
- II. Zona de Ocupação Condicionada (ZOC);
- III. Zona de Uso Sustentável (ZUS).

Art. 4º. Nas zonas que compõem o Macrozoneamento Ambiental, bem como em outras áreas degradadas do território municipal, é permitida a adoção de medidas de controle, recuperação e reabilitação ambiental, desde que previamente aprovadas pelo órgão ambiental competente, o qual definirá as condicionantes técnicas necessárias para a execução técnica.

Art. 5º. As áreas inseridas na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) são caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente, conforme definições observadas nas legislações pertinentes federais, estaduais e municipais.

Parágrafo único. Mesmo quando não mapeadas no Anexo 02 - Mapa do Zoneamento Municipal do Plano Diretor de Aracati, do Plano Diretor Municipal, as áreas que possuem características de Áreas de Preservação Permanente, conforme definições observadas nas legislações pertinentes federais, estaduais e municipais, serão incluídas como Zona de Preservação Ambiental.



Art. 6º. É de responsabilidade dos proprietários ou ocupantes de imóveis localizados na Zona de Proteção Ambiental (ZPA) a preservação dos cursos de águas, córregos, riachos, canalizados ou não, que atravessem ou delimitam seus terrenos, devendo manter tais recursos livres de obstruções e procurar o órgão ambiental competente para verificar a eventual necessidade de licenciamento ambiental.

Art. 7º. Na Zona de Preservação Ambiental (ZPA), poderão ser admitidas intervenções de melhoria ambiental, de promoção à educação ambiental, de acessibilidade e de interesse público, desde que devidamente instruídas em procedimento administrativo próprio pelo órgão ambiental competente.

§1º. As intervenções somente serão autorizadas se não comprometerem as funções ambientais da área especialmente aquelas relacionadas à proteção de recursos hídricos, da paisagem natural, da estabilidade geológica, da biodiversidade, da proteção do solo e da qualidade de vida das populações humanas, conforme previsto nas legislações pertinentes.

§2º. Aplicam-se restrições adicionais às áreas inseridas em subzonas de alta fragilidade ambiental, como as Falésias, devendo o Poder Executivo regulamentar critérios técnicos específicos para qualquer intervenção nessas áreas, observando os princípios da precaução e da sustentabilidade.

Art. 8º. A Zona de Ocupação Condicionada (ZOC) é composta por porções do território com baixa intensidade de ocupação, limitada oferta de infraestrutura instalada e presença de atributos ambientais significativos, onde há potencial para recuperação por meio da implantação sustentável de usos urbanos.

Art. 9º. A Zona de Uso Sustentável (ZUS) é composta por áreas especialmente protegidas, regulamentadas por legislação específica, compreendendo as Unidades de Conservação.

Parágrafo Único. Na Zona de Uso Sustentável (ZUS) poderão ser admitidos atividades como pesquisa, turismo, extrativismo e pesca desde que não comprometam a biodiversidade e os processos ecológicos do território e estejam em conformidade com as regras e diretrizes do órgão ambiental competente, observando-se, impreterivelmente, a preservação dos recursos naturais e a promoção de processos de melhoria ambiental como contrapartida.

Art. 10. O Plano de Manejo de uma Unidade de Conservação deve ser elaborado conforme prazo e definições das legislações pertinentes, em especial, da Lei Federal nº 9.985/2000 (Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC)

Art. 11. No ato de criação de novas Unidades de Conservação ou Parque Urbano, para

definição do seu perímetro, devem ser observadas as vias de circulação existentes ou criação de novas Vias Paisagísticas, em comunicação com o sistema viário local, desde que não sejam suprimidas as áreas destinadas à preservação.

Parágrafo Único. O planejamento viário dessas unidades deverá priorizar a implantação de ciclovias e calçadas acessíveis, promovendo a mobilidade ativa e o acesso universal aos espaços de preservação.

CAPÍTULO II – DA MACROZONA URBANA

Art. 12. A Macrozona Urbana, conforme dispõe o Plano Diretor de Aracati, divide-se em:

- I. Zonas de Desenvolvimento Urbano 1 e 2 (ZDU-1 e ZDU-2) ;
- II. Zonas de Expansão Urbana (ZEU);
- III. Zona de Transição 1 e 2 (ZT-1 e ZT-2).

Art. 13. Os parâmetros de ocupação do solo de cada zona estão estabelecidos conforme indicado no Anexo II – Parâmetros de Ocupação do Solo.

Art. 14. Os projetos de parcelamento que sejam apresentados em Zonas de Transição, deverão ser acompanhados de estudo de ambiental específico, elaborado pelo requerente, demonstrando viabilidade das soluções propostas para drenagem e esgotamento sanitário.

CAPÍTULO III – DA MACROZONA RURAL

Art. 15. A Macrozona Rural compreende as áreas do município não inseridas nas Macrozonas Ambiental e Urbana.

Art. 16. Não são permitidos novos parcelamentos do solo para fins urbanos na Macrozona Rural.

§1º Poderão ocorrer desmembramentos de imóveis rurais que visem constituir unidades com destinação diversa da atividade exclusivamente agrária, desde que se destinem a um dos seguintes fins:



I - Desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

II - Desmembramentos de iniciativa pública ou privada que visem atender aos interesses da população da zona rural, tais como:

a) Os destinados a instalação de estabelecimentos comerciais:

- 1 - Postos de abastecimento de combustível e similares;
- 2 - Lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;
- 3 - Silos, depósitos e similares.

b) os destinados a fins industriais:

- 1 - Barragens, represas ou açudes;
- 2 - Oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares;
- 3 - Extrações de minerais metálicos ou não e similares;
- 4 - Instalação de indústrias em geral.

c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural:

- 1 - portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares;
- 2 - equipamentos de prestação de serviços de educação, saúde e assistência social e similares.
- 3 - centros culturais, sociais, recreativos e similares;
- 4 - equipamentos de prestação de serviços de saúde, postos de saúde, ambulatórios, hospitais, asilos, sanatórios e similares;
- 5 - igrejas, templos e capelas de qualquer culto, cemitérios ou campos santos e similares;
- 6 - conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas;
- 7 - áreas de lazer e recreação pública, cinemas, teatros e similares.

III - Parcelamentos que estejam inseridos nas Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Turístico - ZEDET, que são áreas caracterizadas de urbanização específica.

IV - Atividades que compreendem prioritariamente os setores primários, secundários e terciários de suporte agrícola, bem como atividades de suporte para as atividades agropecuárias, extrativistas e agroecológicas.

§2º Os empreendimentos enquadrados nos incisos do §1º deste artigo serão caracterizados como projetos específicos, sendo as regras de ocupação definidas na análise do projeto mediante estudos técnicos específicos, conforme termo de referência a ser emitido pelo órgão competente.

§3º Os empreendimentos inseridos nas Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Turístico – ZEDET, localizados em área rural, somente serão passíveis de regularização urbanística mediante a alteração de uso utilizando os índices urbanísticos da área urbana mais próxima e passarão a recolher Imposto Territorial Urbano IPTU.

CAPÍTULO IV – DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 17. As Zonas Especiais classificam-se em:

- I. Zona Especial de Desenvolvimento Econômico e Turístico (ZEDET);
- II. Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC);
- III. Zona Especial de Equipamento Aeroportuário (ZEA);
- IV. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- V. Zona Especial Industrial (ZI).

SEÇÃO I - ZONAS ESPECIAIS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURÍSTICO (ZEDET)

Art. 18. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Turístico (ZEDET) são áreas de urbanização específica, conforme dispõe o Plano Diretor de Aracati, e classificam-se em:

- I. ZEDET Canoa Quebrada;



- II. ZEDET Majorlândia;
- III. ZEDET Quixaba;
- IV. ZEDET Lagoa do Mato;
- V. ZEDET Fontainha;
- VI. ZEDET Retirinho;
- VII. ZEDET Beirada;
- VIII. ZEDET Santa Tereza (Sede Distrital);
- IX. ZEDET Mata Fresca (Sede Distrital);
- X. ZEDET Barreira dos Vianas (Sede Distrital).

§1º. Nas Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Turístico (ZEDET) será admitido o parcelamento do solo, observados os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo III.

§2º. Poderão ser instituídas novas Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Turístico (ZEDET) ou ampliação das já existentes por meio de lei específica, precedido de estudo técnico.

§3º. As ZEDET's deverão observar diretrizes específicas para a promoção do turismo sustentável, incluindo a certificação de empreendimentos, a limitação de capacidade de carga turística e o estímulo à valorização cultural e ambiental dos territórios.

SEÇÃO II - DAS NORMAS ESPECÍFICAS DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL (ZEIC)

Art. 19. A Zona Especial de Interesse Cultural abrange o sítio histórico, composto pelo conjunto de relevância histórica, arquitetônica e cultural tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e pela respectiva zona de entorno.

Art. 20. Deverá ser elaborada política de incentivo ao patrimônio histórico-cultural, destinado à requalificação do sítio histórico de Aracati, com o objetivo geral de promover o desenvolvimento sustentável do município.

Parágrafo único. O Poder Público deverá promover programas de incentivo fiscal à restauração, conservação e manutenção de imóveis históricos, podendo também



instituir diretrizes específicas de ocupação e uso, respeitando a proteção ao patrimônio cultural material e imaterial.

Art. 21. A ZEIC está dividida em:

- I. ZEIC 1;
- II. ZEIC 2.

Art. 22. Além das demais diretrizes fixadas nesta lei, acrescenta-se as seguintes definições de ocupação para a ZEIC I:

- I. Eventuais anexos de fundos de lote deverão resguardar um recuo mínimo de 1,5m da edificação existente;
- II. As construções novas deverão ser implantadas no alinhamento frontal do lote e em, pelo menos, uma das divisas laterais;
- III. Para as construções novas, a gabarito máximo da fachada será limitada à altura do ponto máximo da fachada do prédio preservado mais alto existente na face de quadra, desde que não encubra ou obstrua vãos ou quaisquer elementos decorativos preexistentes;
- IV. Para as construções novas, a altura da cumeeira, se houver, será limitada à altura da cumeeira do prédio preservado mais alto existente na face de quadra, desde que não encubra ou obstrua vãos ou quaisquer elementos decorativos preexistentes;
- V. A inclinação das águas de novas construções deverá seguir a inclinação do telhado do prédio preservado mais próximo existente na face de quadra.

Art. 23. Além das demais diretrizes fixadas nesta lei, acrescenta-se as seguintes definições de ocupação para a ZEIC II:

- I. A edificação nova deverá ser implantada no alinhamento frontal do lote e em, pelo menos, uma das divisas laterais;
- II. As novas fachadas deverão ter uma gabarito máximo de 7 m (sete metros), contados do nível da calçada existente até seu ponto mais alto;
- III. A altura da cumeeira da cobertura, se houver, será limitada a 9 m (nove metros), contados do nível da calçada existente.

Art. 24. As demais regras de obras e posturas relativas à ZEIC deverão ser estabelecidas por portarias específicas do órgão competente.

Art. 25. Os parâmetros definidos nessa seção poderão ser flexibilizados mediante anuência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.



SEÇÃO III - ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMENTO AEROPORTUÁRIO (ZEA)

Art. 26. As restrições aeroportuárias serão estabelecidas pelas normas específicas do DECEA (Departamento de Controle do Espaço Aéreo) ou do COMAR (Comando Aéreo Regional).

Parágrafo único. Na ausência de norma específica do DECEA ou do COMAR, aplicam-se os parâmetros definidos para a Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Art. 27. Para a obtenção de licenças de construção em áreas situadas na ZEA, o empreendedor deverá consultar previamente o órgão regional do DECEA, estando a emissão da licença de construção condicionada ao parecer favorável do referido órgão.

SEÇÃO IV - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 28. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, pública ou privada, destinadas prioritariamente à regularização fundiária e requalificação urbanística, com possibilidade de demais usos compatíveis com a função social, de forma a incentivar a inclusão social e econômica de maneira sustentável, observadas as restrições ambientais e urbanísticas específicas do local.

Art. 29. O Poder Executivo estabelecerá o cronograma de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e/ou reassentamento para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

§1º. O Projeto de Regularização Fundiária poderá prever parâmetros urbanísticos específicos de uso e ocupação do solo, desde que previamente justificados, os quais poderão excepcionalmente se sobrepor aos parâmetros estabelecidos pelo zoneamento urbano e ambiental, mediante aprovação por instrumento legal adequado, observada a competência normativa.

§2º. Os Projetos de Regularização Fundiária deverão obrigatoriamente contemplar soluções relativas ao abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem e iluminação pública, visando assegurar condições mínimas de habitabilidade e infraestrutura urbana.



§3º. O Poder Executivo Municipal poderá firmar convênio com a União, o Estado do Ceará e os respectivos órgãos, bem como com a iniciativa privada, para viabilizar a execução dos Projeto de Regularização Fundiária das ZEIS.

§4º. Enquanto não houver Projeto de Regularização Fundiária aprovado para determinada ZEIS, as áreas inseridas nestas zonas poderão, de forma excepcional, adotar os padrões de uso e ocupação da zona urbana contígua, desde que haja compatibilidade técnica e legal, e mediante requerimento fundamentado do interessado.

§5º. Os critérios de enquadramento dos beneficiários dos Programas de Regularização Fundiária das ZEIS deverão ser regulamentados por ato do poder executivo.

Art. 30. Deverão ser objeto de Reassentamento Popular as áreas que apresentem ao menos uma das seguintes características:

- I. Apresentam risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado pela Defesa Civil ou órgão competente;
- II. Estejam localizadas em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- III. Sejam caracterizadas por condições físicas e ambientais que ofereçam risco à saúde ou a integridade de seus ocupantes;
- IV. Tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneadas;
- V. Estejam situadas sob viadutos ou pontes;
- VI. Sejam destinadas à execução de obras ou à implantação de planos urbanísticos e infraestrutura de interesses coletivos;
- VII. Estejam localizadas sob redes de alta tensão;
- VIII. Sejam declaradas inapropriadas para ocupação por determinação do poder público.

Art. 31. A criação de nova Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) poderá ser proposta por meio de requerimento da população residente na área, dirigida ao órgão municipal competente, que, após análise técnica e manifestação favorável, encaminhará a proposta ao Chefe do Poder Executivo para fins de regulamentação.

Parágrafo único. Os projetos urbanísticos e habitacionais decorrentes da criação de novas ZEIS deverão observar diretrizes de sustentabilidade, eficiência energética,



acessibilidade e tecnologias construtivas compatíveis com os princípios da habitação de interesse social.

Art. 32. São inválidas e sem eficácia como áreas de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) as áreas que, embora situadas dentro dos limites legais da zona, sejam constituídas por:

- I. imóveis vazios, não utilizados pela população do assentamento irregular, desde que comprovada a regularidade da propriedade;
- II. imóveis ocupados por qualquer atividade, desde que comprovada a regularidade da ocupação.
- III. áreas de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) cujos Projeto de Regularização Fundiária tenham sido implantados e concluídos.

§1º. Aplica-se aos terrenos de que trata os incisos I e II deste artigo o que dispõe a legislação urbana para a zona urbana limdeira à zona especial em que se situam, conforme interesse do requerente.

§2º. O enquadramento desses terrenos será realizado pelos Órgãos Municipais competentes quando solicitado pelo requerente, por meio de parecer técnico.

SEÇÃO V - ZONA ESPECIAL INDUSTRIAL (ZI)

Art. 33. A Zona Especial Industrial (ZI), destina-se, preferencialmente, à implantação de atividades industriais e de serviços a elas relacionados, mediante a aplicação dos parâmetros urbanos conforme Anexo II e III.

§1º. Aos demais usos permitidos na Zona Especial Industrial (ZI), aplicam-se os parâmetros de ocupação previstos para a Zona de Expansão Urbana (ZEU).

§2º. O parcelamento do solo para fins industriais na Zona Especial Industrial (ZI) deverá observar às diretrizes específicas estabelecidas no respectivo processo de licenciamento urbanístico e ambiental.

TÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 34. O parcelamento do solo urbano consiste na subdivisão de glebas em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, destinadas à edificação, conforme as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979.

Parágrafo único. O parcelamento do solo urbano e as demais modificações da propriedade urbana no município de Aracati observarão as disposições da legislação federal, estadual e municipal, nos termos da Constituição Federal e da Lei Orgânica do Município, que assegura a competência suplementar do ente municipal para legislar sobre o tema.

Art. 35. Todo parcelamento deverá, obrigatoriamente, estar integrado à infraestrutura urbana e às redes de serviços públicos existentes, mediante conexão ao sistema viário, redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e iluminação pública, sendo submetido às diretrizes do órgão municipal competente para o licenciamento.

Parágrafo Único. Em glebas que não façam frente para vias reconhecidas pelo Município, caberá ao empreendedor assegurar a conexão com a estrutura viária existente, por sua conta e responsabilidade.

Art. 36. É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes situações:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo quando forem adotadas medidas efetivas de drenagem e escoamento das águas, com projeto previamente aprovado pelo Município;
- II. Em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, enquanto não forem devidamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo quando atendidas exigências técnicas específicas das autoridades competentes;
- IV. Em terrenos cujas condições geológicas desaconselham a edificação;
- V. Em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua completa correção;
- VI. Em áreas onde a poluição ambiental comprometa a salubridade ou segurança da ocupação, até sua correção;
- VII. Quando expressamente proibido por legislação específica.

Art. 37. Os terrenos ou lotes destinados à edificação ou ocupação deverão ser provenientes de parcelamento do solo aprovado, conforme padrões urbanísticos contidos no Anexo III - Padrões de Parcelamento, ressalvadas as exceções expressamente previstas nesta Lei.

Parágrafo único. A simples ocupação do terreno ou o exercício de qualquer atividade no local, ainda que devidamente licenciados pelo Município, não serão considerados, por si só, como configuração legal de parcelamento do solo.



Art. 38. A ocupação de glebas ou terrenos que não sejam resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos da legislação vigente, somente será admitida quando forem atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I. O terreno possuir frente para via pública identificada em planta oficial do sistema cartográfico municipal ou reconhecida por órgão municipal competente;
- II. O uso for destinado à construção de uma única unidade habitacional unifamiliar, não vinculada a empreendimento que caracterize incorporação imobiliária.

§1º Ainda que atendidas as condições estabelecidas no caput deste artigo, não será admitida a ocupação de terrenos ou glebas que:

- I. Sejam resultantes de aterros com materiais nocivos à saúde pública e não tenham sido previamente saneados;
- II. Sejam áreas não drenadas, sujeitas a alagamentos e inundações;
- III. Estejam localizadas em Macrozona Ambiental, quando vedado por esta lei ou por legislação ambiental correlata.

§2º O enquadramento das situações descritas neste artigo dependerá de análise técnica e manifestação do órgão licenciador competente.

§3º Na hipótese de alteração do uso originalmente previsto, em que a nova edificação não se enquadre nas disposições do inciso II do caput, a ocupação da gleba ou terreno ficará sujeita às exigências de parcelamento do solo estabelecidas nesta lei.

§4º As ocupações consolidadas até dezembro de 2016, que não atendam aos requisitos deste artigo, poderão ser objeto de regularização fundiária, mediante elaboração de plano por setores e submissão à aprovação do órgão municipal competente, conforme as diretrizes desta lei e da lei federal nº 13.465/2017 e suas atualizações.

Art. 39. Os parcelamentos destinados às habitações de interesse social terão padrões urbanísticos específicos, regulamentados por ato do poder executivo.

Art. 40. Os procedimentos de análise e documentação necessária para a aprovação de projetos de parcelamento serão definidas em ato do poder executivo.

CAPÍTULO I – DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 41. O parcelamento do solo poderá ser realizado mediante as seguintes formas:



- I. Loteamento: subdivisão de gleba em quadras e lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- II. Desmembramento: subdivisão de uma 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 prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 42. Em terrenos já parcelados, serão admitidos:

- I. Reloteamento: modificação total ou parcial do loteamento, que implique em modificação do arruamento aprovado ou existente, e realocação das áreas públicas com nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes.
- II. Desdobro: divisão de lotes, integrantes de loteamento ou desmembramento, para a formação de novos lotes.
- III. Remembramento: agrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

Parágrafo Único. A aprovação do reloteamento fica condicionada ao enquadramento nos dispositivos lei relativos aos loteamentos.

Art. 43. O parcelamento do solo de uma gleba, quando não abranger a totalidade da área, somente será admitido se a gleba remanescente for superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. As áreas remanescentes decorrentes de parcelamento deverão ser individualizadas e destacadas apenas quando a área resultante for superior ao limite mínimo definido neste artigo.

Art. 44. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável nos termos das legislações pertinentes.

Art. 45. O loteador fica obrigado a executar:

- I. sistema de circulação com todos seus elementos e pavimentação, inclusive sinalização;
- II. sistema de abastecimento de água;
- III. solução de esgotamento sanitário;
- IV. sistema de drenagem de águas pluviais;
- V. rede de iluminação pública;
- VI. arborização de vias e urbanização de áreas verdes.



§1º. Para os loteamentos com mais de 500 (quinhentos) lotes, também será exigido, além do estabelecido no caput deste artigo, a execução de equipamento institucional na Área Institucional.

§2º. Quando as obras relativas ao sistema de circulação incluírem via pertencente ao Sistema Viário Básico Municipal (SVBM), poderá ser delimitada a parte da obra cuja execução for destinada ao loteador, reservando-se ao município a parte que lhe couber, ficando a conclusão de acordo com as prioridades do planejamento municipal.

§3º. Caso a execução das obras do loteamento exceda 4 (quatro) anos a contar da expedição da licença, o loteador deverá realizar a reaprovação do loteamento.

Art. 46. Para assegurar o compromisso de execução das obras de urbanização, nos termos da Lei Federal 6766/1979, o Município poderá exigir uma das seguintes modalidades:

- I. Hipoteca sobre o imóvel;
- II. Caução em dinheiros ou Fiança fidejussória;
- III. Fiança bancária;
- IV. Seguro-garantia.

§1º. O valor da garantia deverá corresponder ao custo orçado das obras, conforme aceito pelos órgãos técnicos municipais competentes.

§2º. A liberação parcial da garantia poderá ser autorizada pelo órgão municipal à medida que as etapas das obras forem executadas, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado, desde que preservada a efetividade da garantia quanto às etapas restantes.

§3º. É vedada a utilização como garantias hipotecárias as áreas públicas, bem como as áreas “non aedificandi” constantes do projeto de parcelamento.

§4º. Fica dispensada a exigência de garantia quando as obras forem executadas diretamente pelo poder público.

SEÇÃO I - DAS DOAÇÕES DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 47. Para os parcelamentos que ocupem áreas superiores a 1(um) hectare, serão destinados ao município:

- I. 15% (quinze por cento) da área total para a constituição de áreas livres/verdes;
- II. 5% (cinco por cento) da área total para a implantação de áreas institucionais;



III. Áreas destinadas ao sistema de circulação viária, conforme os padrões definidos nesta Lei e devidamente integrados ao sistema viário existente.

§1º A localização das áreas definidas no caput deste artigo deverá respeitar as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão municipal competente, observando a funcionalidade e a integração com o entorno.

§2º. O órgão competente poderá autorizar a unificação das Áreas Livre/Verde com as Áreas Institucionais, desde que a finalidade pública seja plenamente atendida e mantida a soma mínima dos percentuais exigidos no caput deste artigo.

§3º. As áreas destinadas às Áreas Livre/Verde e Institucional poderão ser realocizadas ou substituídas por áreas externas à gleba, desde que comprovadamente atendam melhor ao interesse público e apresentem valor comercial equivalente ou superior, mediante avaliação técnica aprovada pelo Município.

§4º. As áreas destinadas às Áreas Livre/Verde poderão, até o limite de 70% (setenta por cento), estarem localizadas na Zona de Proteção Ambiental (ZPA), mediante avaliação técnica aprovada pelo Município.

§5º. Para os parcelamentos que ocupem áreas inferiores ou igual a 1(um) hectare ficam isentos de doação de Área Livres/Verdes e Área Institucionais, sendo exigido apenas as áreas destinadas ao sistema de circulação viária, conforme os padrões definidos nesta Lei e devidamente integrados ao sistema viário existente.

§6º. Quando na gleba titulada incidir Zona de Proteção Ambiental (ZPA), esta deverá ser excluída para o cálculo dos percentuais de doação de que trata o caput deste artigo.

Art. 48. As Áreas Livres/Verdes deverão atender às seguintes disposições:

- I. possibilitar a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros);
- II. aproveitar ao máximo as plantas de porte arbóreo e a vegetação representativa do sítio natural;
- III. não ficar contíguas a lotes, exceto nos casos em que o sistema viário existente dispensar a necessidade de abertura de novas vias.

Parágrafo Único. Os canteiros centrais, confluências de vias e demais elementos de composição viários passíveis de implantação de áreas de vegetação, poderão ser incluídos no percentual de doação de Área Verde, a depender da caracterização da área.

Art. 49. Nas Áreas Livres/Verdes é obrigatório a arborização de calçadas e a execução de projetos paisagísticos, garantindo a implantação de mobiliário urbano, arborização e



pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo, de acordo com as diretrizes do órgão competente.

Art. 50. As Áreas Institucionais, deverão atender às seguintes exigências:

- I. não serem atravessadas por cursos d'água, valas, córregos, riachos;
- II. terem testada igual ou superior a 20,00m (vinte metros) e profundidade igual ou superior às determinadas para os lotes;
- III. estarem contidas em um só perímetro, podendo ser divididas somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados).

Parágrafo único: O poder público poderá recepcionar áreas não contínuas com área menor que 1.000,00m² (mil metros quadrados), inseridas no parcelamento a ser aprovado, de acordo com sua conveniência e oportunidade.

Art. 51. No caso de loteamento para a implantação de reassentamento populares ou obras de utilidade pública, o município poderá licenciar as edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento do "Habite-se" à conclusão das obras, vinculado ao cronograma aprovado.

Art. 52. As áreas destinadas ao sistema viário serão projetadas obedecendo às diretrizes do planejamento e às seguintes disposições:

- I. qualquer via a ser aberta será enquadrada em uma das categorias constantes do Sistema Viário Municipal;
- II. as vias deverão, em regra, se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes, aprovadas ou projetadas;
- III. as vias deverão, em regra, ligar duas outras vias, podendo, entretanto, ser aceito projeto de ruas terminando em praça de reversão que permita inscrever um círculo de diâmetro igual ou superior a 18,00m (dezoito metros), observados os padrões de quadras máximas definidos nesta lei.
- IV. a concordância dos alinhamentos de duas vias será feita por curva de raio mínimo de 6,0m (seis metros).

Art. 53. Não se caracterizam como loteamento as modificações ou ampliações das vias integrantes do sistema viário, bem como o prolongamento de vias projetadas, quando realizadas pela Administração Pública com o objetivo de dar continuidade e funcionalidade ao sistema viário existente.

§1º As áreas decorrentes das intervenções da Administração Pública previstas no caput deste artigo, quando não forem objeto de desapropriação, deverão ser deduzidas do percentual de áreas públicas a ser doado no eventual parcelamento futuro da gleba,



devendo ser averbados no registro de imóveis competente e registradas no órgão municipal de controle patrimonial.

§2º A Administração Pública poderá, conforme avaliação técnica e conveniência do interesse público, compensar a obrigação de destinação de áreas institucionais com a execução de obras de infraestrutura ou intervenções urbanísticas inseridas no perímetro do parcelamento.

Art. 54. Os loteamentos implantados em desconformidade com a legislação urbanística vigente à época, desde que anteriores à presente lei, e que não disponham de área suficiente para destinação aos espaços verdes e institucionais no próprio local, poderão promover a compensação mediante:

- I - Doação de área equivalente em outra localidade de interesse da Administração Pública Municipal;
- II - Ressarcimento por meio de execução de obras ou aporte financeiro;
- III - Celebração de Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, firmado junto ao Poder Público, com vistas à regularização da obrigação urbanística.

SEÇÃO II - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 55. Constitui Loteamento de Acesso Controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do Art. 78 da Lei Federal nº 13.465/2017, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 56. Fica permitido o controle de acesso no todo ou em parte do loteamento fechado, desde que atendidos os requisitos legais e urbanísticos previstos nesta Lei e na legislação federal aplicável.

Parágrafo único. Os loteamentos com controle de acesso deverão observar os seguintes requisitos:

- I. O perímetro do loteamento de acesso controlado não poderá incorporar vias integrante do Sistema Viário Básico Municipal;
- II. Os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns internas deverão ser custeados pelos moradores, associação de moradores ou entidade equiparada;
- III. A Área Institucional deverá obrigatoriamente estar localizada fora do perímetro de controle de acesso do loteamento.



SEÇÃO III - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 57. A implantação de condomínios por unidades autônomas, poderá ocorrer:

- I. Em áreas previamente parceladas;
- II. Em áreas não parceladas, desde que as unidades autônomas e o parcelamento sejam aprovadas de forma simultânea, nos termos da legislação vigente.

Art. 58. Na instituição de condomínio por unidades autônomas será obrigatória a implantação, às expensas do empreendedor, as seguintes redes de infraestrutura:

- I. Sistema de circulação com todos seus elementos e pavimentação, inclusive sinalização;
- II. Sistema de abastecimento de água potável;
- III. Solução de esgotamento sanitário;
- IV. Sistema de drenagem de águas pluviais;
- V. Rede de iluminação pública;
- VI. Arborização de vias e urbanização de áreas verdes.

Art. 59. Para fins de aprovação das edificações internas dos condomínios, deverão ser observados os índices urbanísticos definidos para a zona de localização, calculados com base na área total do terreno.

Art. 60. Os condomínios de lotes poderão ser fechados, à critério do empreendedor, desde que respeitadas as seguintes disposições:

- I. É vedada qualquer forma de impedimento de acesso público às praias, margens de rios, lagoas, vias públicas ou demais áreas integrantes do patrimônio público, assegurando-se livre circulação ao longo do litoral;
- II. Para garantir o acesso público às áreas descritas no inciso anterior, o projeto deverá prever via pública devidamente implantada e registrada, com dimensão e traçado adequados ao fluxo esperado.

Art. 61. Nos condomínios de lotes a fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo e índices urbanísticos atribuídos à área de utilização de cada unidade autônoma, devendo constar na aprovação do projeto e no ato da instituição do condomínio.



TÍTULO IV – DA MOBILIDADE URBANA

CAPÍTULO I – DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 62. O Sistema Viário Municipal, conforme disposto no Plano Diretor Municipal, é composto por todas as vias do Município, conforme Anexo IV, agrupadas em:

- I. Rodovia (ROD);
- II. Rodovia Municipal (RODM);
- III. Via Estrutural (VES);
- IV. Via Complementar (VCO);
- V. Via Local (VLO);
- VI. Via de Tráfego Calmo (VTC);
- VII. Via paisagística (VPA).

§1º. As vias do Sistema Viário Municipal que não constarem nos anexos citados no caput deste artigo serão classificadas como “Via Local”.

§2º. As dimensões de cada via são as constantes no Anexo IV.

Art. 63. São integrantes do Sistema Viário Básico Municipal (SVBM) as vias classificadas como Rodovia (ROD), Rodovia Municipal (RODM), Via Estrutural (VES) e Via Complementar (VCO), nos trechos inseridos no perímetro urbano municipal.

Art. 64. A Rodovia (ROD) e Rodovia Municipal (RODM), quando estiverem no perímetro urbano terão características de Vias Estruturais.

TÍTULO V – DOS PARÂMETROS URBANOS

CAPÍTULO I – DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 65. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação do solo:

- I. Índice de Aproveitamento (I.A);
- II. Taxa de Permeabilidade (T.P);
- III. Recuo (R);
- IV. Gabarito máxima da edificação (GAB máx);



V. Dimensões de quadras e lotes.

Parágrafo único - Os parâmetros referidos nos incisos deste artigo estão definidos no Anexo 01 - Glossário, parte integrante desta Lei.

Art. 66. Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo estão estabelecidos para cada zona, conforme indicado no Anexo III – Parâmetros de Ocupação do Solo.

§1º. Aos lotes lindeiros às vias divisórias das Zonas Urbanas, poderão ser aplicados, à opção do requerente, os parâmetros urbanísticos da zona limítrofe.

§2º. É vedada a opção de que trata o parágrafo anterior quando o lote estiver situado na Macrozona Ambiental ou na Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC).

Art. 67. Serão dispensados os recuos frontais, laterais e fundos para a construção de subsolo, desde que o subsolo não aflore acima do nível do(s) passeio(s) que lhe seja lindeiro(s), respeitado o alinhamento projetado e a taxa permeabilidade.

Parágrafo único. No caso do subsolo aflorar acima no nível do(s) passeio(s), deve-se respeitar o Recuo Mínimo Frontal definido no Anexo III – Parâmetros de Ocupação do Solo.

Art. 68. A Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme regulamentado pelo Plano Diretor, permite ao Município autorizar a construção acima do índice de aproveitamento básico definido por esta lei, mediante o pagamento de contrapartida pelo beneficiário.

SEÇÃO I - PARÂMETROS QUALIFICADORES DE OCUPAÇÃO

Art. 69. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaço público e privado:

- I - Fachada ativa;
- II - Alargamento da calçada.

Art. 70. Nas edificações com fachada ativa, localizadas na Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU), a porção do pavimento térreo destinada a atividade Não Residencial (NR) será computada para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento (IA).

Art. 71. No licenciamento de novas construções, em vias já executadas, os recuos frontais exigidos para o alinhamento dos lotes poderão ser deduzidos e incorporados à calçada, com o objetivo de atingir a largura mínima adequada à circulação de pedestres, conforme os seguintes critérios:

I. Em vias componentes do Sistema Viário Básico Municipal, a calçada deverá ter largura mínima de 2,50m (dois metros e meio);

II. Em vias locais, a calçada deverá ter largura mínima de 2,00m (dois metros).

§1º. Nas vias em que as calçadas apresentarem dimensões superiores às mínimas estabelecidas, deverá ser preservada a largura existente.

§2º. As áreas incorporadas à calçada nos termos deste artigo passarão a integrar as faixas de domínio público de uso comum do povo.

§3º. As áreas deduzidas nos termos deste artigo não serão descontadas da área do terreno para fins de cálculo dos parâmetros urbanísticos de ocupação.

CAPÍTULO II – DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Art. 72. Para os fins desta lei, os usos urbanos classificam-se nas seguintes categorias:

- I. Residencial;
- II. Não-residencial;
- III. Misto.

§1º. Considera-se residencial o uso destinado à moradia.

§2º. O uso não-residencial é destinado ao exercício de atividades urbanas, conforme classificação do CNAE.

§3º. O uso misto é aquele constituído de uso residencial com uso não-residencial.

Art. 73. O uso residencial é classificado em duas categorias:

- I. Unifamiliar, que corresponde a um imóvel edificado que constitui um único domicílio de indivíduo, família ou grupo coabitante;
- II. Multifamiliar, que corresponde a uma edificação ou conjunto de edificações que compreende um agrupamento de unidades habitacionais distintas e independentes.

Art. 74. Todos os usos e atividades estão sujeitos, além das definições dessa lei, às normas ambientais, normas de vigilância sanitária e normas de segurança contra incêndio e pânico, definidas nas esferas municipal, estadual ou federal.

Parágrafo único. As atividades comerciais, industriais, de serviços ou institucionais deverão ser previamente submetidas à análise de viabilidade ambiental, urbanística e,



quando necessário, social, conforme critérios definidos pelo Poder Público e pela legislação aplicável.

Art. 75. As atividades rurais inseridas na Zona Urbana deverão manter uma faixa de proteção de pelo menos 30m (trinta metros) de distância dos parcelamentos urbanos já instalados ou que venham a ser licenciados, na qual não será realizada a atividade produtiva.

Art. 76. No perímetro urbano, não serão admitidas indústrias extrativas, à exceção daquelas extrativas de minerais não metálicos – referente a pedras, areia e argila – as quais poderão se instalar em caráter transitório.

SEÇÃO I – DO IMPACTO AMBIENTAL

Art. 77. Os critérios de análise do impacto ambiental são:

- a) Poluição atmosférica;
- b) Poluição sonora;
- c) Segregação, Acondicionamento e destinação dos resíduos sólidos;
- d) Tratamento e destinação final dos efluentes;
- e) Condições sanitárias.

§1º. Os critérios e normas relativos ao caput deste artigo serão tratados no licenciamento ambiental, nos termos das normas vigentes relativas aos limites admissíveis no meio urbano.

§2º. Os padrões de emissão de ruídos admissíveis são aqueles definidos na NBR 10.151 da ABNT e suas atualizações.

§3º. Os critérios e normas relativos ao armazenamento e gerenciamento de resíduos serão tratados no licenciamento ambiental, observadas as NBR 10.004, 10.006, 9191 e 11.174 da ABNT e suas atualizações, e as Resoluções da Diretoria Colegiada da Anvisa.

§4º. Os critérios e normas relativos às condições sanitárias serão tratados nos termos da Lei Federal nº 6.360/1976 e do Decreto Federal nº 8.077/2013, sob a responsabilidade da Agência Municipal de Vigilância Sanitária.

§ 5º O licenciamento deverá avaliar os impactos ambientais decorrentes das atividades efetivamente em funcionamento no imóvel.

Art. 78. A implantação de qualquer atividade dependerá da Licença Ambiental ou da respectiva isenção.

Art. 79. As novas edificações localizadas na Macrozona Ambiental, preferencialmente, devem apresentar certificações ambientais.

SEÇÃO II – DO IMPACTO URBANO

Art. 80. São critérios de impacto urbano:

- I. Quando enquadrado em Polo Gerador de Viagem (PGV);
- II. Infraestrutura urbana instalada (abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica e coleta de lixo).

Art. 81. São classificados como Polo Gerador de Viagem (PGV) os equipamentos de uso comercial varejista, atacadista, de serviços e institucional acima de 2.500m² de área construída.

§1º Os espaços necessários a carga e descarga dos PGVs devem estar localizados exclusivamente no interior dos lotes.

§2º Os PGVs acima de 2.500 m² de área construída deverão apresentar Relatório de Impacto no Sistemas de Trânsito (RIST).

Art. 82. Os usos de atacado, industriais de transformação e de logística deverão ofertar vagas de carga e descarga exclusivamente no interior dos lotes, com dimensões compatíveis com a demanda gerada.

Art. 83. Todos os imóveis não-residenciais ou de uso misto, acima de 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída, deverão ser dotados de bicicletário e ofertar no mínimo de 1 (uma) vaga no bicicletário para cada 100m² (cem metros quadrados).

Art. 84. A implantação de empreendimentos de natureza perigosa deverá atender às normas e legislações pertinentes.

Parágrafo único. Entende-se por natureza perigosa as atividades de: unidade de combustível, venda e depósito de explosivos, casas de fogos ou que, eventualmente, possam causar explosão ou incêndio, causando perigo às pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Art. 85. Quando inseridos em área não servida de infraestrutura urbana (abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica e coleta de



lixo), os empreendimentos deverão apresentar soluções e estudos técnicos que mitiguem e compensem os impactos urbanos e ambientais.

SEÇÃO III – DOS PROJETOS ESPECÍFICOS

Art. 86. São caracterizados como Projetos Específicos os seguintes empreendimentos:

- I. Terminal de Transporte rodoviário de passageiros;
- II. Transporte rodoviário de produtos perigosos;
- III. Limpeza urbana (coleta de lixo) - Garagem e oficina;
- IV. Centro de convenções;
- V. Jardim Zoológico;
- VI. Autódromo / Kartódromo / Aeroclube;
- VII. Estádios e Ginásios esportivos;
- VIII. Hipódromo;
- IX. Aeroporto;
- X. Loteamentos e Projetos de Habitação de Interesse Social.

§1º Os Projetos Específicos deverão realizar o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) e devem ter anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, com exceção do inciso X do caput deste artigo.

§2º Os Projetos Específicos poderão ter parâmetros urbanos de uso e ocupação específicos, conforme diretrizes do órgão competente, com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

SEÇÃO IV – DA ATIVIDADE DE PRODUÇÃO CASEIRA, ARTESANAL OU LOCAL

Art. 87. São consideradas como atividades de produção caseira, artesanal ou local aquelas caracterizadas como produção com cunho artesanal, caseiro, tradicional, cultural e/ou regional, cujo resultado final não possui padronização industrial, movimentando a economia e a cultura de onde está inserida.

§1º Entende-se como padronização industrial a característica de produtos fabricados em massa, e que são idênticos entre si.

§2º Entende-se como local a mercadoria produzida dentro dos limites municipais.



Art. 88. As atividades de produção caseira, artesanal ou local que se utilizarem como método de transporte os Veículos Urbanos de Carga – VUC, não se enquadram nas exigências de vagas do art.80.

TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 89. Além das disposições desta Lei, o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município deverá observar as limitações estabelecidas por legislações pertinentes e normas específicas e suas respectivas alterações.

Art. 90. Integram esta lei os seguintes anexos:

- I. Glossário;
- II. Parâmetros de Ocupação do Solo;
- III. Padrões de Parcelamento do Solo;
- IV. Sistema Viário Municipal.

Art. 91. Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho das Cidades.

Art. 92. Será permitida a manutenção das atividades em desconformidade quanto ao uso do solo, quando implantadas até a publicação da presente Lei.

§ 1º. Não se beneficiam com o disposto neste artigo os empreendimentos e as atividades:

I – localizados em Zona de Preservação Ambiental – ZPA, em logradouros públicos ou em bens públicos;

II – que, por força de lei específica municipal, estadual ou federal, estejam excluídos da incidência do caput deste artigo

§ 2º Os empreendimentos ou atividades parcialmente inseridos em Zona de Preservação Ambiental – ZPA poderão manter-se em funcionamento, desde que o empreendedor apresente estudos ambientais específicos que atestem a possibilidade da manutenção da atividade;

§ 3º A manutenção das atividades nos termos do caput deste artigo não isenta o empreendedor da necessidade de posterior regularização da ocupação conforme parâmetros urbanísticos.



§ 4º Os critérios para a regularização a que se refere o §3º, serão regulamentados por decreto municipal em até 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei.

§ 5º Os casos previstos no parágrafo 2º deste artigo, deverão ser submetidos à aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 93. O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta Lei, visando o acesso da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização dos espaços urbanos habitados e habitáveis.

Art. 94. Os processos administrativos e de licenciamento cujos requerimentos vierem a ser protocolados até 120 (cento e vinte) dias após a data da publicação desta Lei, à opção expressa do requerente, poderão reger-se pela legislação anterior.

Parágrafo único. Quando, no ato do protocolo, os requerentes forem omissos quanto à opção a que se refere o caput deste artigo, serão aplicadas aos processos as normas contidas na presente Lei.

Art. 95. O Poder Executivo a qualquer tempo pode revisar a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 96. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação oficial, revogando-se as demais disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 045/2001, a Lei Municipal nº 046/2001 e a Lei Municipal nº 047/2001.

PAÇO DA LIBERDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI, aos vinte e nove de novembro de 2025.



ROBERTA CARDOSO BARBOSA DE ALMEIDA
PREFEITA MUNICIPAL

ANEXO I - GLOSSÁRIO

A

Acessibilidade ou Acesso Urbano	Facilidade, em distância, tempo e custo de se alcançar os destinos desejados com autonomia e segurança, inclusive no que diz respeito às pessoas com deficiências e as pessoas com mobilidade reduzida;
Acesso	É o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade privada, propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio e logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;
Acréscimo	É a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;
Aeródromo	Área definida sobre a terra ou água destinada à chegada, partida e movimentação de aeronaves;
Alinhamento	É a linha legal, delimitada pelo Município, que separa o terreno do logradouro público existente ou projetado, a partir do qual são observados os recuos;
Alvará	É documento que licencia o loteamento, a execução de obras de construção, reconstrução, reforma ou demolição de edificações; urbanização de áreas; infraestrutura, bem como o funcionamento das atividades sujeitas à fiscalização municipal;

Área de Construção Computável

Corresponde a área total de construção, com todos os elementos e compartimentos que a compõem, excluindo as áreas de estacionamento.

Nas edificações de uso residencial multifamiliar, a Área de Construção Computável corresponde apenas às áreas privativas principais, excluindo-se as áreas privativas acessórias de uso comum relativas a vagas de estacionamento, lazer, reservatórios, circulações verticais e depósitos, conforme as normas da ABNT.

Área do Estabelecimento

Somatório das áreas construídas ou não construídas utilizadas para o exercício da atividade de estacionamento;

Área não Edificável

É a área situada ao longo os recursos hídricos e dormentes das faixas de ferrovias, rodovias e dutos, bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;

Área Construída

É a área de construção de piso, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, incluindo-se as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação;

Área Construída Total

É a soma das áreas de pisos de todas as edificações principais e edículas, inclusive as ocupadas por áreas comuns;

B

Balanço

É o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos;



Bicicletário

Equipamento de uso coletivo para estacionamento de bicicletas;

C

Caixa Atual de
Loteamento

Definição utilizada para vias do Sistema Viário Municipal que têm suas dimensões transversais definidas conforme planta de loteamento aprovada, ainda que não esteja implantada em sua totalidade;

Caixa Atual
Consolidada

Definição utilizada para vias do Sistema Viário Municipal, localizadas em áreas consolidadas do município, que têm suas dimensões transversais definidas conforme o que apresentam historicamente nas malhas cartográficas municipais, ainda que não resultantes de loteamento;

Caixa de Rolamento

É a faixa da via destinada à circulação de veículos, excluídos os passeios, os canteiros centrais e o acostamento;

Calçada

Parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e que está subdividida em Faixa de Serviço e Faixa Livre ou Passeio;

Ciclofaixa

É a pista unidirecional ou bidirecional destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, aberta ao uso público, demarcada na pista de rolamento ou nas calçadas por sinalização específica, porém sem segregação física do fluxo de veículos automotores;



Ciclovía	É a pista própria destinada à circulação de bicicletas, separada fisicamente do tráfego de veículos automotores e da área destinada aos pedestres, podendo ser unidirecional ou bidirecional, conforme definido pelo Poder Executivo Municipal;
Taxa de Permeabilidade	É a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do lote e a área total do lote, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação.
D	
Divisa	É a linha limítrofe de um terreno;
E	
Edificação	É a construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades;
Equipamentos Comunitários	Equipamentos públicos cujas edificações e instalações são destinadas à promoção e às atividades de assistência médica e sanitária, assistência social segurança pública educação esporte, lazer e cultura;
Equipamentos Urbanos	São aqueles destinados à prestação dos serviços de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado;
F	
Fachada	É a designação de cada face de um edifício;



Fachada Ativa

Corresponde à ocupação do Pavimento Térreo por atividades não residenciais, com acesso direto para o logradouro, no nível da circulação de pedestres;

Frente (do Lote ou Terreno)

É a divisa do terreno lindeira com o(s) logradouro(s) público(s), ou reconhecido como tal;

Fundo (do Lote ou Terreno)

É a divisa oposta à frente do lote;

G

Gabarito Máximo

É o limite máximo, expresso em metros, estabelecido por esta lei para a altura das edificações de uma determinada área.

O Gabarito é medido pela altura entre o plano horizontal que passa pela média de altura da guia na fachada frontal de maior dimensão e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da edificação.

Gabarito Máximo da Edificação é a altura máxima da edificação medida a partir do nível do passeio, até a laje de cobertura do último pavimento habitável;

Gleba

É o terreno que ainda não foi objeto de parcelamento, sob qualquer forma;

H



Habitação de Interesse Social

Moradias destinadas à população de menor renda que se enquadrem nos critérios definidos nos programas e políticas nacionais, estaduais e municipais de habitação e regularização fundiária;

Habite-se

Atestado de verificação da regularidade da obra quando da sua conclusão, correspondendo à autorização da Prefeitura para a sua ocupação e uso.

Índice de Aproveitamento

É aquele que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção computável, estabelecendo as condições de utilização dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários definidos nesta Lei;

Índice de Aproveitamento Básico

É aquele que determina a área de construção computável permitida para cada zona da cidade, sem os acréscimos decorrentes de importação de potenciais construtivos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa;

Índice de Aproveitamento Pretendido

É aquele que determina a área total de construção computável, sendo o resultado do somatório entre o índice de aproveitamento básico e as áreas de construção acrescidas a partir da transferência do direito de construir e/ou da outorga onerosa;

L

Lindeiro (a)	É o que se limita ou é limítrofe;
Logradouro Público	Espaço de domínio público e de uso comum da população, reconhecido oficialmente e destinado à articulação de veículos e pedestres e ao lazer;
Lote	É terreno oriundo de parcelamento reconhecido pelo Município, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanos de parcelamento definidos, com pelo menos uma das divisas lindeiras à via pública;

M

Mezanino	Pavimento intermediário entre o piso e o forro de um compartimento, de uso exclusivo deste;
Mobiliário Urbano	É o equipamento urbano, público, destinado ao uso da população, localizado em logradouros públicos e que visem proporcionar um maior nível de conforto, de segurança e urbanidade à população usuária;
Mudança de Uso	É a modificação ou substituição da atividade exercida no imóvel incorrendo ou não em alteração física do mesmo;



N

Natureza Perigosa

As atividades de unidade de combustível, venda e depósito de explosivos, casas de fogos ou que, eventualmente, possam causar explosão ou incêndio, causando perigo à pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Nivelamento

É a fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público (alinhamento);

O

Operação Urbana Consociada

É o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e a requalificação do ambiente urbano;

Outorga Onerosa do Direito de Construir

É a autorização que o Município dá para construção acima do índice de aproveitamento básico, mediante o pagamento de contrapartida pelo beneficiário;

P



Passeio	É parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;
Pavimento	Qualquer piso utilizável coberto ou descoberto, que divide a edificação no sentido da altura; conjunto de dependências situadas no mesmo nível;
Pavimento Térreo	É o pavimento definido pelo projeto, cujo piso não fique acima de 1,00m (um metro) em relação ao ponto médio dos passeios dos logradouros que lhe sejam lindeiros;
Pista de Rolamento	Parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros centrais.
Polo Gerador de Viagem (PGV)	São locais ou instalações de distintas naturezas que têm em comum o desenvolvimento de atividades em porte e escala capazes de exercer grande atratividade sobre a população, produzir um contingente significativo de viagens, necessitar de grandes espaços para estacionamento, carga e descarga e embarque e desembarque, promovendo, conseqüentemente, potenciais impactos, incluindo modos não motorizados;
Profundidade do Lote	É a distância média entre a frente e o fundo do lote;
Projeto	É o plano geral de edificações, de parcelamentos ou de outras obras quaisquer;



✦ **Projetos Específicos**

Empreendimentos, públicos ou privados, que por sua natureza ou porte, demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município;

Q

Quadra

É a parcela do terreno constituída de lote ou lotes, resultante de parcelamento do solo e delimitada por vias públicas;

Quadra Lindeira

É a que se limita ou é limítrofe com as vias divisórias das Zonas Urbanas ou Corredores de Urbanização;

R

Reassentamento Popular

É a subdivisão, promovida pelo Poder Público, de glebas em lotes destinados à implantação de Habitação de Interesse Social, com ou sem abertura, prolongamento ou ampliação de vias de circulação e logradouros públicos;

Recuo

É a distância, medida perpendicularmente, entre o plano mais avançado da fachada e a divisa do lote.

Reforma

Serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção ou dos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver (reforma com acréscimo) ou não (reforma sem acréscimo) alteração da área edificada e do uso da edificação;



S

Seção Reduzida

É a seção que poderá ter a via quando for caracterizada sua ligação secundária entre outras vias;

Subsolo

Pavimento abaixo do piso térreo, com teto em nível igual ou inferior a 1,00m (um metro) de altura com relação ao nível mais alto do passeio por onde existe acesso;

T

Taxa de Permeabilidade

É a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do lote e a área total do lote, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação;

Terreno

É uma porção de terra, constituído por uma ou mais propriedades de caráter público ou privado, definido por uma poligonal fechada;

Testada

Qualquer uma das faces do terreno voltada para o sistema viário já existente, projetado ou exigido em função do empreendimento a ser implantado;

Transferência do Direito de Construir

Autorização pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente;



U

Urbanização	Obras e serviços executados, numa determinada área, com vistas à sua utilização para fins urbanos;
Uso do Solo	É o resultado de toda e qualquer atividade, que implique em dominação ou apropriação de espaço (terreno ou espaço aéreo);
Uso Misto	Aquele que se configura pelo exercício concomitante de atividade residencial com atividade não residencial em um mesmo empreendimento;

V

Vaga de Estacionamento	É o espaço destinado ao estacionamento de veículos;
Veículos	São meios de locomoção que podem ser classificados como motorizados e não motorizados, tipificados conforme o Código Nacional de Trânsito em vigor;
Via de Circulação	É o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, o acostamento e canteiro central;

Z



Zona É a porção do território que se pretende homogênea em relação à incidência de normas urbanísticas;

Zonas Especiais São áreas do Município com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo.

PAÇO DA LIBERDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI, aos vinte e nove de novembro de 2025.



ROBERTA CARDOSO BARBOSA DE ALMEIDA
PREFEITA MUNICIPAL

ANEXO II – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros de Ocupação do Solo								
Zona		I.A Básico	T.P (%)	Recuos Mínimos (m)			Área Mínima do Lote (m²)	Testada Mínima do Lote (m)
				Frontal (m)	Fundos e Laterais (m)	Gabarito máximo da edificação (m)		
Macrozona Ambiental	ZPA	0	100	-	-	-	-	-
	ZOC	0,5	60	3,00	-	-	300	8,00
	ZUS	(Obs 3)	(Obs 3)	(Obs 3)	(Obs 3)	-	(Obs 3)	8,00
Macrozona Urbana	ZDU 1	1,5	30	(Obs 1)	-	10,00 (Obs 8 e 9)	150	6,00
	ZDU 2	1,5	30	3,00	-	10,00 (Obs 8 e 9)	175 (Obs 10)	7,00
	ZEU	1,0	30	3,00	-	10,00 (Obs 8 e 9)	200	8,00
	ZT 1	1,5	30	3,00	-	10,00 (Obs 8 e 9)	150	6,00
	ZT 2	0,5	50	3,00	-	10,00 (Obs 8 e 9)	200	8,00
Zona Especial	ZEDET	1,5 (Obs 7)	30 (Obs 7)	(Obs 1) (Obs 7)	-	8,50 (Obs 8) (Obs 7) (Obs 12)	125 (Obs 7)	8,00

						(Obs 13)		
	ZEIC	(Obs 4)	(Obs 4)	(Obs 4)	(Obs 4)	(Obs 4)	(Obs 4)	8,00
	ZEA	(Obs 5)	(Obs 5)	(Obs 5)	(Obs 5)	(Obs 5)	(Obs 5)	6,00
	ZEIS	(Obs 6)	(Obs 6)	(Obs 6)	(Obs 6)	(Obs 6 e 9)	(Obs 6)	5,00
	ZI	2,0	30	-	-	10,00 (Obs 8)	-	8,00

Observações:

1. O recuo frontal exigido será o suficiente para liberar uma calçada mínima de 4,00m (quatro metros) nas vias locais e 5,00m (cinco metros) nas vias componentes do Sistema Viário Básico Municipal.
2. Quando não exigido recuo mínimo, deverá ser respeitado o disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro.
3. Parâmetros conforme Legislação Específica da Unidade de Conservação.
4. Parâmetros conforme Seção II, do Capítulo IV, do Título II desta lei e portarias específicas.
5. Parâmetros conforme regulação específica do COMAR. No caso de ausência de regulação específica COMAR, aplica-se os parâmetros da ZEU.
6. Parâmetros conforme Projeto de Regularização. As áreas inseridas em ZEIS que ainda não tiverem Projeto de Regularização Fundiária poderão obedecer aos padrões de uso e ocupação da zona lindeira conforme opção do requerente.
7. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Turístico de Canoa Quebrada e da Beirada terão parâmetros urbanos definidos em lei específica da APA.
8. Altura máxima da edificação.
9. O gabarito máximo poderá ser elevado para até 13 metros até a laje de cobertura do último pavimento habitável, desde que a altura até o topo da edificação não ultrapasse 15m, condicionado à obtenção da Outorga Onerosa.
10. Nos casos de parcelamento com área consolidada inferior a 200,00m², realizado antes da vigência desta lei, deverá ser apresentada comprovação por meio de certidões emitidas pelo cartório competente com data anterior à publicação desta lei.



11. Poderão ser suprimidos os parâmetros de área mínima e testada do lote, para habitação de interesse social promovida pelo poder público.
12. O gabarito máximo poderá ser elevado para até 10 metros até a laje de cobertura do último pavimento habitável, desde que a altura até o topo da edificação não ultrapasse 12m, condicionado à obtenção da Outorga Onerosa.
13. Aplica-se na ZEDET Majorlândia o gabarito de 10 metros, podendo ser elevado para até 13 metros até a laje de cobertura do último pavimento habitável, desde que a altura até o topo da edificação não ultrapasse 15m, condicionado à obtenção da Outorga Onerosa.
14. Nas construções ou reformas de edificações destinadas a templos religiosos, de qualquer culto ou denominação, será observada a Taxa de Permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento).

PAÇO DA LIBERDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI, aos vinte e nove de novembro de 2025.



ROBERTA CARDOSO BARBOSA DE ALMEIDA
PREFEITA MUNICIPAL

ANEXO III - PADRÕES DE PARCELAMENTO DO SOLO

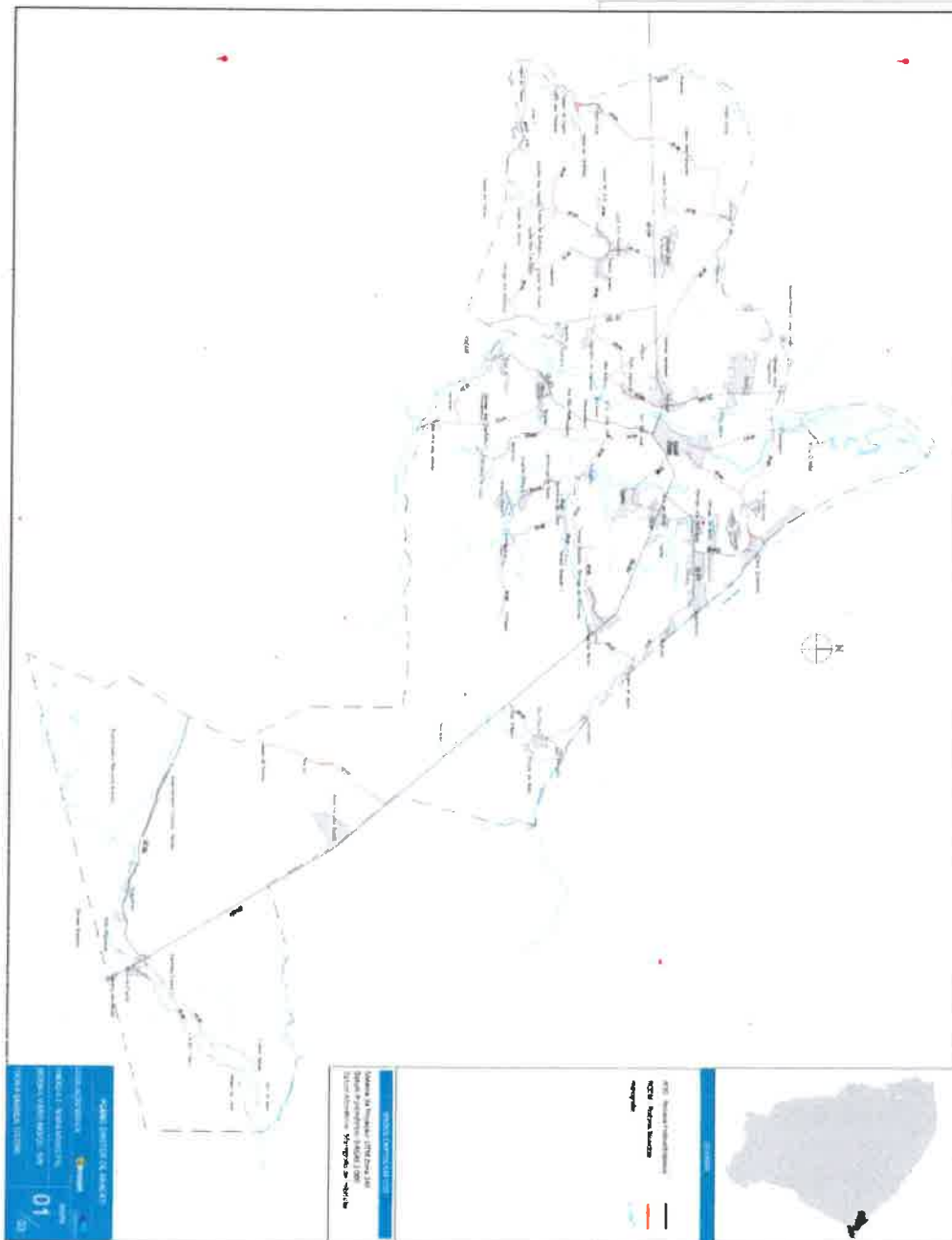
Padrões de Parcelamento do Solo	
Área Livre/Verde	15%
Área Institucional	5%
Sistema Viário	Conforme projeto, obedecidas às diretrizes fornecidas pelo órgão licenciador
Testada máxima da quadra (m)	300,00 (Obs 1 e 3)
Observações	
1. Admite-se a flexibilização em até 20% desta dimensão, quando da necessidade de ajuste à malha urbana ou necessidade de preservação ambiental, conforme análise do órgão licenciador. 2. Não se aplicam estes padrões para as atividades de uso industrial inseridas na Zona Especial Industrial. 3. A Testada Máxima da Quadra na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 será definida pelas vias projetadas no Anexo 4.3 - Sistema Viário Básico Municipal, componente desta lei.	

PAÇO DA LIBERDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI, aos vinte e nove de novembro de 2025.

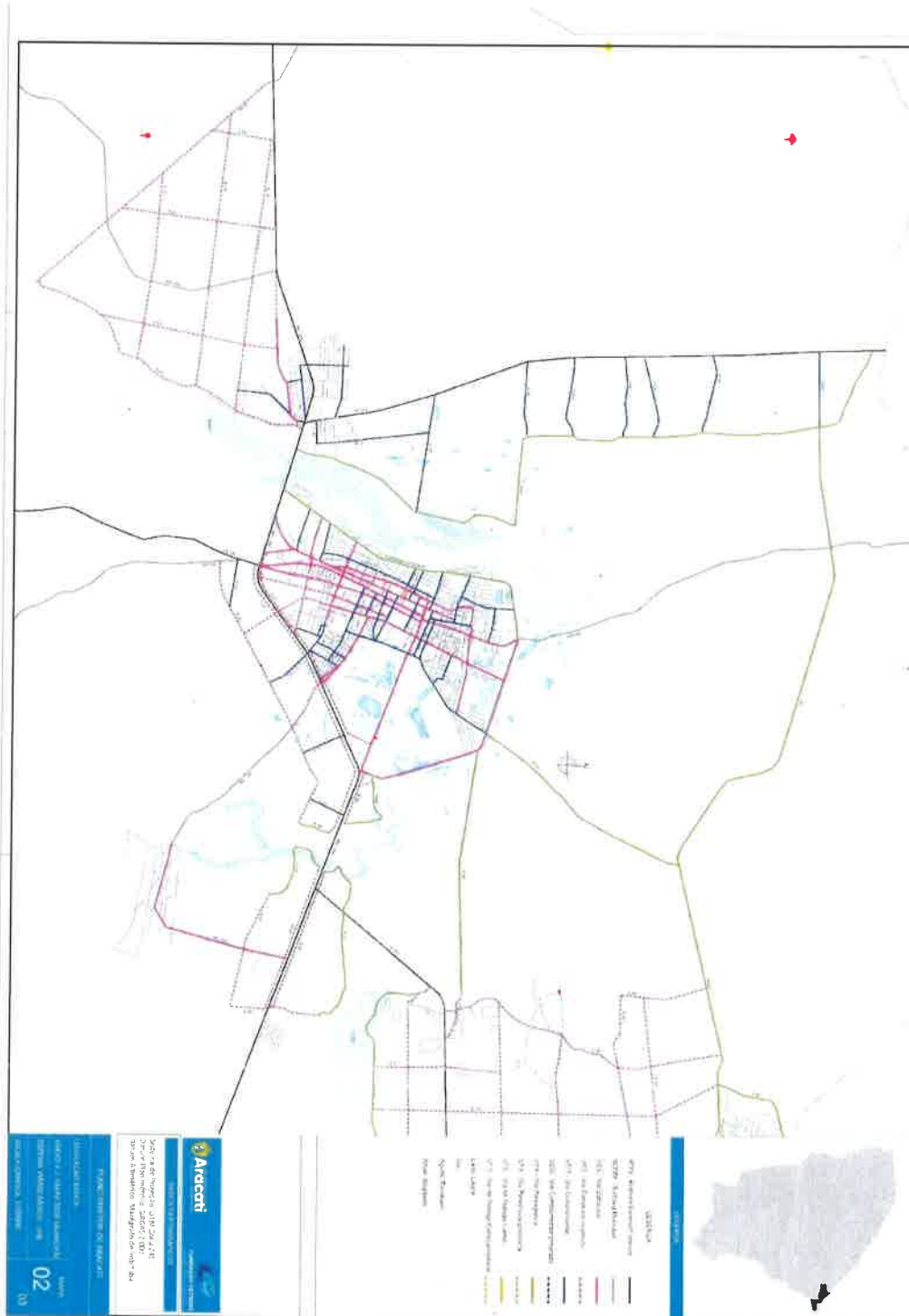


ROBERTA CARDOSO BARBOSA DE ALMEIDA
PREFEITA MUNICIPAL

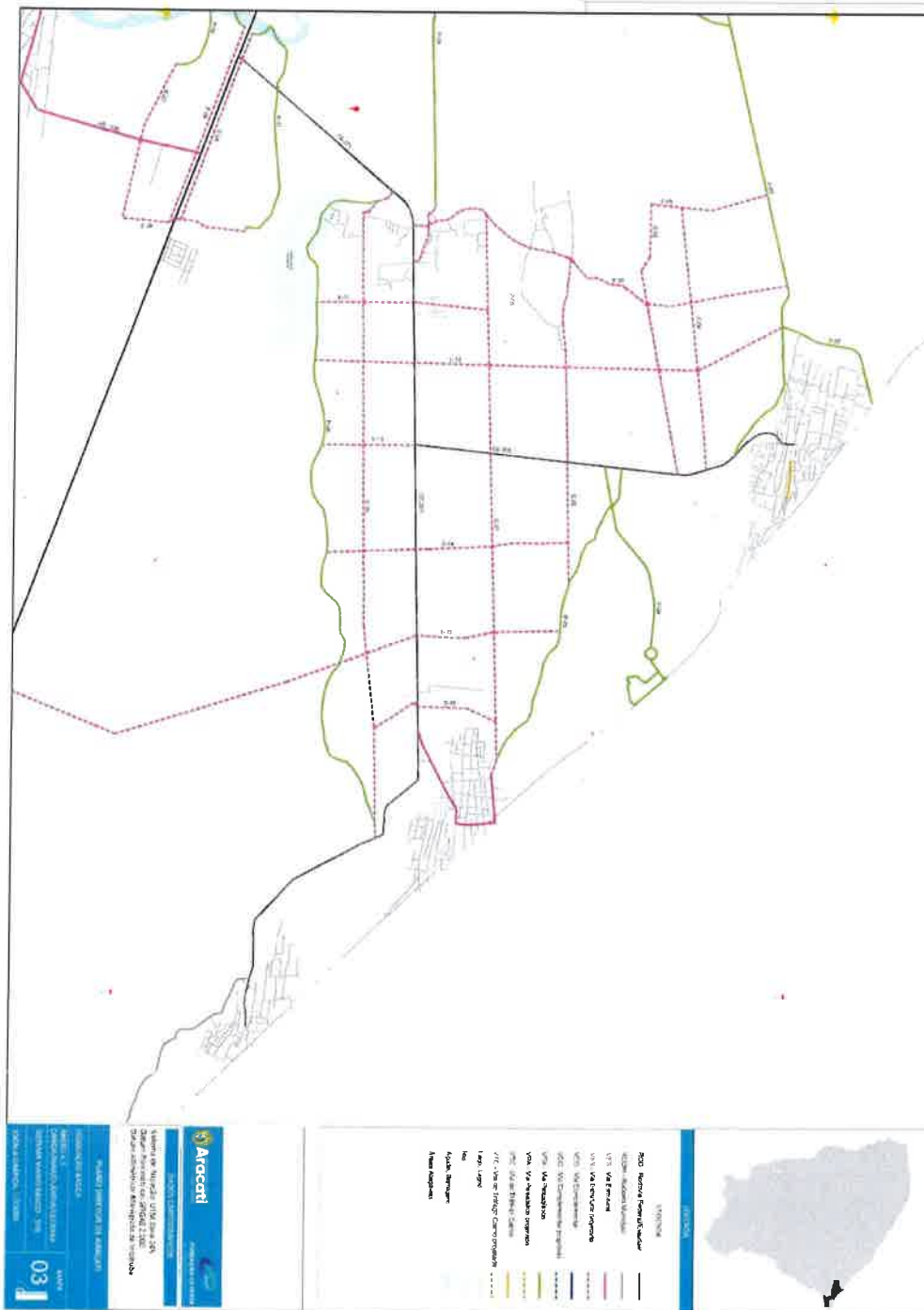
ANEXO IV - SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL



Handwritten signature



[Assinatura]



PAÇO DA LIBERDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI, aos vinte e nove de novembro de 2025.


ROBERTA CARDOSO BARBOSA DE ALMEIDA
PREFEITA MUNICIPAL