



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

AUTÓGRAFO Nº 062/06

LEI Nº 914/06, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006.

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, O USO DO SOLO E A OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE ARACOIABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA**, no uso de suas atribuições legais.

DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Art. 1º – A presente Lei regula o uso e a ocupação do solo no Município, dividindo o território em zonas e setores, observadas as disposições da Legislação Federal e Estadual relativa à matéria.

Art. 2º – A presente Lei tem como objetivos:

I – Disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;

II – Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual;

III – Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infra-estrutura;

IV – Estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

qualidade de vida da população;

V – Ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores ambientais, naturais, culturais e paisagísticos;

VI – Regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;

VII – Compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;

VIII – Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

IX – Hierarquizar o sistema viário, de forma a garantir o deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, bem como ao adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços.

Art. 3º – As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I – Na concessão de alvarás de construção;

II – Na concessão de alvarás de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

III – Na urbanização de áreas;

IV – No parcelamento do solo.

Parágrafo único. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.

SEÇÃO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º. Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

II - Uso do Solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

III - Ocupação do Solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são: altura da edificação; coeficiente de aproveitamento; fração mínima; recuos; taxa de ocupação; taxa de permeabilidade; lote mínimo.

IV - Dos índices urbanísticos:

a) afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;

b) alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

c) altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

d) área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a: área do térreo e demais pavimentos; ático com área superior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento;

e) área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

f) área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

g) áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

h) coeficiente de aproveitamento/potencial construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

i) dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;

j) espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

demais referenciais urbanos e paisagísticos;

k) fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

l) fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada de da via de maior hierarquia;

m) taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

n) taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;

o) testada: largura do lote voltada para a via pública.

V - Dos termos gerais:

a) Alvará de Construção, Reforma ou Demolição: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

b) Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

c) Baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;

d) Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

e) Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

f) Faixa de Domínio ou Servidão: área contígua a vias de tráfego e a redes de infra-estrutura, vedada à construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

g) Faixa de Proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federal, Estadual e Municipal relativas à matéria;

h) Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

- i) Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- j) Infra-estrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;
- k) Profundidade do Lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;
- l) Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- m) Uso Permissível: uso cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;
- n) Uso Permitido: uso adequado às zonas;
- o) Uso Proibido: usos que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivos, perigosos ou incômodos e incompatíveis com as finalidades da zona ou setor correspondente;
- p) Usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;
- q) Usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;
- r) Usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades.

CAPÍTULO II
DOS ALVARÁS

Art. 5º. A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município de Aracoiaba, através do Alvará correspondente.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no *caput*, o Município expedirá:

- I – Alvará de Edificação, Reforma ou Demolição;
- II – Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento do Solo;
- III – Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

Art. 6º. Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município ou protocolizadas nos órgãos competentes até a data de vigência desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

Art. 7º. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.

Art. 8º. Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção.

Art. 9º. A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às Normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecidas nesta Lei.

Art. 10. As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição, sendo que as referidas consultas poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo e uma única vez mediante solicitação do interessado.

Art. 11. Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.

Parágrafo único. Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrame estejam concluídos.

Art. 12. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 13. Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º. As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no “caput” deste artigo.

§ 2º. A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 14. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 15 A concessão de Alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo único. São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

- I - ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- II - possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- III - possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
- IV - produzam gases, poeiras e detritos;
- V - impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- VI - produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 16. A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

§ 2º De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público, representado pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Comissão Municipal de Urbanismo, se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

§ 3º Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

Art. 17. Consideram-se obras ou atividade potencialmente geradoras de grandes modificações urbanas, dentre outras:

I - edificações residenciais com área computável superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

II - edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

III - conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 200 (duzentos);

IV - parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

V - cemitérios e crematórios;

VI - exploração mineral.

Art. 18. A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO

Art. 19. Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 20. A área do perímetro urbano da sede do Município, fixada pela Lei Municipal n.º 354, de 11 de dezembro de 1987 e alterada pela Lei do Plano Diretor e seus



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

Anexos I e II, fica subdividida em:

- I – Zona Residencial – ZR;
- II – Zona de Uso Misto – ZM;
- III – Área de lazer – A1;
- IV - Pólo Industrial – A2;

Art. 21. A Zona Residencial corresponde ao centro tradicional da cidade e seu entorno.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - promover os investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos públicos a fim de estimular o adensamento populacional;
- II - consolidar a ocupação urbana mediante a otimização da infra-estrutura existente;
- III - otimizar a ocupação dos vazios urbanos;
- IV - priorizar a aplicação de investimentos em saneamento básico.

Art. 22. A Zona de Uso Misto corresponde ao entorno do centro tradicional da cidade, onde estão concentradas as atividades de comércio e serviços e funções urbanas de caráter setorial.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - promover os investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos públicos a fim de estimular o adensamento populacional;
- II - consolidar a ocupação urbana mediante a otimização da infra-estrutura existente;
- III - otimizar a ocupação dos vazios urbanos;
- IV - priorizar a aplicação de investimentos em saneamento básico;
- V - concentrar a verticalização das edificações, mediante utilização do instrumento de transferência de potencial construtivo.

Art. 23. O Pólo Industrial compreende a área destinada prioritariamente à implantação de atividades industriais.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - otimizar a circulação visando o rápido escoamento da produção;



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

II - controlar conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos;

III - evitar a consolidação do uso residencial dentro da zona.

Art. 24. As áreas compostas pelas praças, bosques e parques urbanos compõem áreas de lazer, para as quais ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - estabelecer programas de requalificação e urbanização freqüentes;

II - incentivar arborização e manutenção das áreas vegetadas;

III - estimular a utilização destas áreas pela população do Município, com programas culturais e de lazer e com a qualificação destes espaços com a colocação de equipamentos urbanos.

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 25. Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

I - Habitacional – compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

II - Comunitário – espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;

III - Comercial - atividades com relação de troca visando o lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

IV - Serviço – estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

V - Industrial – atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;

VI - Agropecuário – atividades de produção de plantas, criação de animais,



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

agroindústria e piscicultura;

VII - Extrativista – atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 26. Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e de demais diplomas legais.

Art. 27. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se quanto à natureza, em:

I - Perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - Incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

III - Nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

IV - Adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 28. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei, classificam-se quanto ao porte, segundo os seguintes critérios:

I - Para as categorias de uso comercial e de serviços:

- a) Pequeno porte – área de construção até 100,00m² (cem metros quadrados);
- b) Médio porte – área de construção entre 100,00m² (cem metros quadrados) e 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
- c) Grande porte – área de construção superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

II - Para a categoria de uso industrial:

- a) Pequeno porte – área de construção até 1000m² (mil metros quadrados);
- b) Médio porte – área de construção entre 1000m² (mil metros quadrados) e



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

5000m² (cinco mil metros quadrados);

c) Grande porte – área de construção superior a 5000m² (cinco mil metros quadrados).

SEÇÃO II
DA DEFINIÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 29. Os usos habitacionais classificam-se em:

I - Habitações Unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;

II - Habitações Coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III - Residências em Condomínio Horizontal: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

IV - Habitações de Uso Institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;

V - Habitações Transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração. Podem ser de três tipos:

a) Habitação Transitória 1: apart-hotel e pensão;

b) Habitação Transitória 2: hotel;

c) Habitação Transitória 3: motel.

VI - Residências em Série: edificações com mais de três unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial.

Art. 30. Os usos comunitários classificam-se em:

I - Uso Comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial.



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

II - Uso Comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais. Classificam-se em:

a) Uso Comunitário 2 de Educação: estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;

b) Uso Comunitário 2 de Saúde: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório;

c) Uso Comunitário 2 de Lazer e Cultura: auditório, casa de espetáculos artísticos, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, colônias de férias, museu, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro;

d) Uso Comunitário 2 de Culto Religioso: casas de culto e templos religiosos.

III - Uso Comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico. Classificam-se em:

a) Uso Comunitário 3 de Lazer: circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios (vaquejadas);

b) Uso Comunitário 3 de Ensino: campus universitários e estabelecimentos de ensino superior.

Art. 31. Os usos comerciais classificam-se em:

I - Comércio Vicinal: Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana. Podem ser: açougues, casa de armarinhos, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, bares, cantinas, confeitarias, comércio de refeições embaladas, lanchonetes, leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojarias e sorveterias, e congêneres;

II - Comércio de Bairro: são atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona. Podem ser: restaurantes, roticerias, choparias, churrascarias, petiscarias, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, e congêneres;

III - Comércio Setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro. Podem ser: centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, e congêneres;



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

IV - Comércio Geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria. Podem ser: estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos, e congêneres;

V - Comércio Específico: atividades comerciais que depende de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser: comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de gasolina, e congêneres.

Art. 32. Os usos de serviços classificam-se em:

I - Serviço Vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial. Podem ser: atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços de datilografia, digitação, manicura e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, jogos (bilhar, *snooker*, jogos eletrônicos), consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres;

II - Serviços de Bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona. Podem ser: academias, agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comercial, e congêneres;

III - Serviço Setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: *buffet* com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, e congêneres;

IV - Serviço Geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como: agenciamento de cargas, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres;

V - Serviço Específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança, tais como: capela mortuária, cemitério, ossário.



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

Art. 33. Os usos industriais classificam-se em:

I - Uso Industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

- a) Confeccões;
- b) Pequenas Manufaturas;
- c) Indústrias caseiras;
- d) Malharia;
- e) Produtos Alimentícios;
- f) Suprimentos para Informática.

II - Uso Industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:

- a) Fiação;
- b) Funilaria;
- c) Indústria de Panificação;
- d) Indústria Gráfica;
- e) Marcenarias;
- f) Serralheria.

III - Uso Industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:

- a) Curtume;
- b) Desdobramento de Madeira;
- c) Destilação de Álcool;
- d) Frigorífico;
- e) Fundição de Peças;
- f) Indústria Cerâmica;
- g) Indústria de Artefatos de Cimento;
- h) Indústria Eletromecânica;
- i) Torrefação e Moagem de Cereais;



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

Art. 34. O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:

- a) Abate de Animais;
- b) Aração e/ou Adubação;
- c) Colheita;
- d) Criação de Peixes;
- e) Granja;
- f) Pesque e Pague;
- g) Serviços de Irrigação;
- h) Serviços de Produção de Mudanças e Sementes;
- i) Viveiro de Animais;
- j) Criação de Gado.

Art. 35. O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:

- a) Extração de Areia;
- b) Extração de Argila;
- c) Extração de Cal;
- d) Extração de Minérios;
- e) Extração de Pedras;
- f) Extração Vegetal;
- g) Olaria.

Art. 36. As atividades não contempladas na presente lei serão analisadas pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 37. Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, caberá procedimento previsto nas leis ambientais, devendo o Poder Público, através de seu órgão competente, se pronunciar sobre a conveniência ou não do empreendimento.

SEÇÃO III
DA OCUPAÇÃO DO SOLO



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

Art. 38. De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor os usos serão considerados como:

- I - Uso permitido;
- II - Uso tolerado;
- III - Uso permissível;
- IV - Uso proibido.

§ 1º. As atividades permissíveis serão apreciadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei.

§ 2º. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

SEÇÃO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 39. Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para o lote deverá ser acrescida do recuo obrigatório previsto para a zona ou setor onde o terreno se localiza.

Art. 40. Quando se tratar de loteamentos existentes com lotes com padrão inferior ao estabelecido para a zona ou setor, nos lotes de esquina, com profundidade inferior a 14,00m (quatorze metros), o recuo mínimo estabelecido, poderá ser reduzido na proporção de 0,50m (cinquenta centímetros) por metro ou fração de redução, até um máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

SEÇÃO V
DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

Art. 41. Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

§ 1º. O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

edificação e sua localização no Sistema Viário Básico.

§ 2º. O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação deverá ser regulamentado pelo Código de Obras.

Art. 42. Em todo o edifício de habitação coletiva, e habitações unifamiliares em série com 5 (cinco) ou mais unidades de moradia poderá ser exigida área de recreação equipada.

Parágrafo único. O dimensionamento das áreas de recreação deverá ser regulamentado pelo Código de Obras.

CAPÍTULO V
DO MEIO AMBIENTE

Art. 43 – É dever da Prefeitura, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

Art. 44 – Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação estabelecidas nas legislações, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45 – As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independentes das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 46 – As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo



ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA
Transparência e Seriedade

alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 47 – Os casos omissos serão analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 48 – A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARACOIABA, aos 10 de outubro de 2006.

Francisco Walmick de Queiroz Bernardino
PRESIDENTE