



MUNICÍPIO DE FORTIM

**PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO
MUNICÍPIO DE FORTIM**

**TOMO III - LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017**



MUNICÍPIO DE FORTIM SUMÁRIO

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I - Dos Objetivos

CAPÍTULO II - Das Definições

TÍTULO II - DA CLASSIFICAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - Do Zoneamento

SEÇÃO I - Da Divisão em Áreas e Zonas

SEÇÃO II - Dos Limites das Zonas

CAPÍTULO II - Das Zonas de Uso

SEÇÃO I - Da Zona Natural

SEÇÃO II - Da Zona de Agropecuária

SEÇÃO III - Da Zona de Uso Turístico

SEÇÃO IV - Zona de Comércio e Serviços e de Indústria de
Transformação

SEÇÃO V - Das Áreas Urbanas Prioritárias e Áreas Urbanas
Secundárias

SEÇÃO VI - Das Zonas de Ocupação Prioritária 1 – ZOP1 e
Zona de Ocupação Prioritária 2 – ZOP2

SEÇÃO VII - Da Zona de Ocupação Secundária – ZOS

SEÇÃO VIII - Da Zona de Ocupação Restrita – ZOR

SEÇÃO IX - Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

SEÇÃO X - Da Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT

SEÇÃO XI - Zona de Baixa Densidade – ZBD

SEÇÃO XII - Zona de Média Densidade – ZMD



MUNICÍPIO DE FORTIM

CAPÍTULO III - Das Centralidades de Vizinhanças

CAPÍTULO IV - Das Atividades Especiais

CAPÍTULO V - Dos Indicadores de Ocupação do Solo

TÍTULO III - DAS UNIDADES PLANEJADAS

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais

SEÇÃO I - Dos Objetivos

SEÇÃO II - Dos Padrões de Urbanização da Unidade Planejada

SEÇÃO III - Dos Procedimentos para Aprovação de Unidades Planejadas

TÍTULO IV - DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais

CAPÍTULO II - Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

CAPÍTULO III - Do Projeto de Loteamento

CAPÍTULO IV - Do Projeto de Desmembramento

CAPÍTULO V - Da Aprovação e Implementação dos Projetos

CAPÍTULO VI - Dos Estacionamentos

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ANEXOS



MUNICÍPIO DE FORTIM

LISTAGEM DE ANEXOS

- ANEXO I - PLANTA OFICIAL DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO –
ÁREA 1 – MUNICÍPIO DE FORTIM (ZONEMANTO 1)
- ANEXO II - PLANTA OFICIAL DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO –
ÁREA 1 – MUNICÍPIO DE FORTIM (ZONEMANTO 2)
- ANEXO III - PLANTA OFICIAL DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO –
ÁREA 2 – GRANDE FORTIM E SEDE DISTRITAL DE CAMPESTRE
(ZONEMANTO 1)
- ANEXO IV - PLANTA OFICIAL DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO –
ÁREA 2 – GRANDE FORTIM E SEDE DISTRITAL DE CAMPESTRE
(ZONEMANTO 2)
- ANEXO V - PLANTA OFICIAL DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO –
PADRÃO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL PARA AS LOCALIDADES
RELEVANTES
- ANEXO VI - IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES OU TERRENOS
- ANEXO VII - INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO
- ANEXO VIII - ATIVIDADES ESPECIAIS
- ANEXO IX - VAGAS DE ESTACIONAMENTO POR ATIVIDADE
- ANEXO X - MODELOS ESQUEMÁTICOS ALTERNATIVOS PARA A SOLUÇÃO DE
ESTACIONAMENTOS



MUNICÍPIO DE FORTIM
LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Fortim e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE FORTIM/CE**, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Município de Fortim configurar-se-á espacialmente como um conjunto de macrozonas de classificação de uso e ocupação do solo, de acordo com o ANEXO I vocacionado, preferencialmente, para o desenvolvimento e expansão da atividade turística.

§ 1º - A concepção de macrozonas de classificação de uso e ocupação do solo conterá diretrizes evidentes de preservação integral das reservas de natureza (carnaubais talvegues, fontes naturais, mangues, alagados, lagoas, etc.) que por sua excepcional beleza configuram a vocação turística do lugar (ANEXO I);

§ 2º - Inseridos nessa franja de terrenos protegidos encontram-se os núcleos urbanos de Fortim (sede municipal e sedes distritais) que deverão, nesta Lei receber tratamento diferenciado quanto ao uso e ocupação do solo, face às suas características já consolidadas de núcleos urbanizados e ou em processo de urbanização; e

§ 3º - Os indicadores de ocupação a serem adotados nas análises dos projetos serão os constantes do ANEXO VII desta Lei.

Art. 2º - Nas áreas da Grande Fortim¹ por sua caracterização urbana mais consolidada, a estruturação físico-territorial desejada configurar-se-á como um conjunto de Unidades de Vizinhança interligadas entre si por um Sistema de Acessibilidade Pública.

Art. 3º - O Poder Público Municipal deverá configurar nas Unidades de Vizinhança da Grande Fortim e núcleo urbano da Sede Distrital de Campestre, as atividades de convergência coletiva em torno de um espaço público central, denominado Centro de Unidade de Vizinhança, cuja estabilização completa far-se-á através da consolidação de um fórum visível da comunidade.

§ 1º - Na zona periférica ao Centro da Unidade de Vizinhança deverá ser estimulado o uso misto densidade populacional conforme indicações do ANEXO IV desta Lei.

¹ Ver definição e áreas que compõem a Grande Fortim no Capítulo II – Das Definições, nesta Lei.

Edm



MUNICÍPIO DE FORTIM

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

§ 3º - A conexão de futuros sistemas de transporte público, sistema cicloviário e de calçadas para pedestres com o conjunto das Unidades de Vizinhança propostas será feita através de estações localizadas no centro proposto.

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

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

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos, sob as formas de loteamento e desmembramento, será procedido na forma desta Lei, observados os princípios, normas e diretrizes gerais inseridas na Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 com alterações da Lei Federal Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, bem como na Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 e na Legislação Estadual pertinente, harmonizadas com as políticas básicas definidas nos produtos "Eixos Estratégicos e Áreas Prioritárias para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável" e "Proposições de Estruturação Territorial / Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicáveis", integrantes do PDP de Fortim.

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

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

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

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

Am



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 10 - O parcelamento, o uso e a ocupação de terrenos localizados nas áreas urbanas do Município de Fortim, ANEXOS III e IV integrantes desta Lei, dependerão da prévia autorização do órgão municipal competente e será feito de acordo com o definido nesta Lei.

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 11 - O plano de organização físico-territorial das áreas urbanas de Fortim visa orientar o desenvolvimento físico das suas estruturas urbanas, capacitando-as a assegurar condições adequadas à implementação das atividades humanas, com os seguintes objetivos específicos:

- I - Ordenar as funções da cidade através da utilização racional do território, dos recursos naturais, do uso do sistema viário e dos meios de transporte;
- II - Ordenar o parcelamento do solo, a implantação e o funcionamento das atividades industriais, comerciais, residenciais e de serviços;
- III - Assegurar a preservação e a proteção do ambiente natural e construído;
- IV - Assegurar a preservação do patrimônio histórico, religioso e cultural que representam significância na imagem do núcleo urbano;
- V - Racionalizar o uso da infraestrutura instalada, inclusive de sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- VI - Compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como com a infraestrutura instalada e projetada;
- VII - Intensificar o processo de ocupação do solo, à medida que houver ampliação da capacidade da infraestrutura, preservando a qualidade de vida da coletividade; e
- VIII - Assegurar o atendimento à função social da propriedade imobiliária urbana, preconizado nas Constituições Federal e Estadual, e na Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 12 - Para efeito desta Lei, além das definições constantes nos artigos posteriores, são adotadas as seguintes definições:



MUNICÍPIO DE FORTIM

- I - **Acessibilidade** – Sistemas que permitem e favorecem o deslocamento de pessoas e bens dentro da estrutura urbana, visando garantir, de forma eficiente, o encontro entre pessoas, a relação entre atividades, o acesso a informações e lugares dentro do espaço urbano.

- II - **Acesso** – Interligação para veículos e pedestres entre:
 - a) Logradouro público e espaços de uso comum em condomínio;
 - b) Logradouro público e propriedade privada;
 - c) Propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio.

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

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

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

- VI - **Altura Máxima da Edificação** – Distância vertical tomada em meio da fachada, do solo ao ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d'água, casa de máquinas, hall de escada, platibanda e frontão).

- VII - **Alvará** – Documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades.

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

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

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

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

Alma



MUNICÍPIO DE FORTIM

- XII - **Área Construída** – Totalidade das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e complementares, inclusive áreas comuns.
- XIII - **Área Institucional** – Área de loteamento destinada à implantação de equipamentos comunitários e de uso público.
- XIV - **Área Livre do Lote** – Superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação.
- XV - **Área non aedificandi** – Área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos, rede elétrica de alta tensão e rede telefônica, bem como ao longo de equipamentos urbanos, definida em lei federal, estadual ou municipal, onde não é permitida qualquer edificação.
- XVI - **Área Ocupada** – Superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computadas as áreas dos elementos de fachada, como jardineiras, marquises, pérgulas e beirais.
- XVII - **Área Parcial da Unidade** – Área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se jardineiras e sacadas de até 90cm (noventa centímetros) de largura.
- XVIII - **Área Parcial da Edificação** – Soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação.
- XIX - **Área Parcial do Pavimento** – Área construída do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se as áreas comuns, os vazios de poços de ventilação e iluminação, jardineiras e sacadas de até 90cm (noventa centímetros) de largura.
- XX - **Área Total da Edificação** – Soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.
- XXI - **Área Útil** – Superfície utilizável da área construída de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, pilares e jardineiras.
- XXII - **Área Urbana** - Área situada dentro dos perímetros urbanos, instituídos por lei do município.
- XXIII - **Área Verde** – Percentual da área objeto de parcelamento destinado, exclusivamente, a praças, parques e jardins, faixas de preservação e outros fins da mesma natureza, visando assegurar boas condições urbanístico-ambientais e paisagísticas, podendo ser parcialmente utilizado para equipamentos comunitários.
- XXIV - **Atividade Especial** – Empreendimento público ou privado que, por sua natureza ou porte, demanda análise específica quanto à sua implantação.

Colun



MUNICÍPIO DE FORTIM

- XXV - **Balanço** – Avanço da edificação ou de elementos da edificação sem apoio.
- XXVI - **Banco de Terras** – É a área de interesse social, a ser destinada preferencialmente para assentamentos populares, que deve ser doada ao município em terras ou em igual valor em dinheiro, por ocasião do parcelamento do solo.
- XXVII - **Beiral** – Prolongamento da cobertura além das paredes externas da edificação.
- XXVIII - **Calçada** ou **Passeio** – Parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, localizada entre o meio-fio e o alinhamento do lote.
- XXIX - **Classe da Via** – Identificação da via pela sua função no sistema viário do município.
- XXX - **Construção** – Obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote.
- XXXI - **Cota** – Indicação ou registro numérico de dimensões.
- XXXII - **Delimitação** – Processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas.
- XXXIII - **Demolição** – Execução de obra que resulta em destruição, total ou parcial, de uma edificação.
- XXXIV - **Densidade** ou **Adensamento** – Índice que traduz a relação entre quantidade de habitantes por superfície. Este índice tem grande importância para definição e dimensionamento das infraestruturas, equipamentos e serviços públicos das zonas de uma cidade.
- XXXV - **Desmembramento** – Subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- XXXVI - **Divisa** – Linha limítrofe de um terreno (ver ANEXO VI).
- XXXVII - **Dúplex** – Unidade residencial constituída de dois pavimentos.
- XXXVIII - **Edificação** – Construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades.
- XXXIX - **Eixo da Via** – Linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos.

Adm



MUNICÍPIO DE FORTIM

- XL - **Equipamento Comunitário** – Espaço público destinado à educação, cultura, saúde, lazer, assistência social e similares.
- XLI - **Escala** – Relação entre as dimensões do desenho arquitetônico e o que ele representa.
- XLII - **Estacionamento** – Área coberta, ou descoberta, destinada à guarda de veículos de uso privado, ou coletivo, constituída por espaços de vagas e circulação.
- XLIII - **Faixa de Domínio Público** – Área de terreno necessária à construção e operação de rodovias ou ferrovias que se incorpora ao domínio público.
- XLIV - **Fórum Visível** ou **Fórum da Comunidade** – Conjunto formado por espaços públicos, edifícios comerciais, cívicos, sociais, educacionais, e outros, situados no núcleo da Unidade de Vizinhança, com caráter de espaço cívico.
- XLV - **Fração do Lote** – Índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas à habitação ou ao comércio e serviço no lote.
- XLVI - **Frente do Lote** – Divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos ou ao logradouro público (ver ANEXO VI).
- XLVII - **Fundo do Lote** – Divisa oposta à frente (ver ANEXO VI).
- XLVIII - **Gabarito** – Medida que limita ou determina a altura das edificações e o número de seus pavimentos.
- XLIX - **Gleba** – Porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo.
- L - **Grande Fortim** – Áreas do Município de Fortim que possuem suas malhas urbanas mescladas com as da Sede Municipal e/ou que configuram-se como expansões adjacentes a esta, em fase de consolidação. Considerada no Plano Diretor Participativo de Fortim como um conjunto urbano único, a Grande Fortim engloba a Sede Municipal, Viçosa, Barra, Maceió e Guajiru.
- LI - **Habitação Multifamiliar** – Edificação projetada para habitação permanente de mais de uma família.
- LII - **Habitação Unifamiliar** – Edificação projetada para habitação permanente de uma família.
- LIII - **Indicadores Urbanos ou Índices Urbanísticos** – Taxas, quocientes, índices e outros indicadores estabelecidos com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no município.

Adm



MUNICÍPIO DE FORTIM

- LIV - **Índice de Aproveitamento** – Quociente entre a área parcial da edificação e a área total do terreno.
- LIV - **Infraestrutura Básica** – Instalações, equipamentos, dutos (isolados em rede) e vias destinados à prestação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, comunicações, gás canalizado, coleta e destino final de lixo e transporte de cargas e passageiros.
- LVI - **Largura da Via** – Distância entre os alinhamentos da via.
- LVII - **Lindeiro** – Que se limita ou é limítrofe.
- LVIII - **Logradouro Público** – Espaço livre, assim reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.
- LIX - **Lote** – Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, contida em uma quadra com, pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos (ver ANEXO VI).
- LX - **Loteamento** – Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- LXI - **Lotes Edificáveis** – Parcelas de terreno agrupadas em quadras, resultantes de loteamentos ou desmembramentos, destinados à ocupação, que devem, necessariamente, fazer frente a um logradouro público.
- LXII - **Marquise** – Coberta em balanço aplicada às fachadas de um edifício.
- LXIII - **Meio-fio** – Linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento.
- LXIV - **Mobiliário Urbano** – Equipamento localizado em logradouros públicos que visa proporcionar maior nível de conforto, segurança e urbanidade à população usuária, como, por exemplo, abrigos, paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas, caixas de coleta de correspondência e similares.
- LXV - **Nivelamento** – Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público.
- LXVI - **Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo** – Processo de intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no

Edson



MUNICÍPIO DE FORTIM

território do município, com vistas a objetivos de natureza socioeconômica, cultural e ambiental.

- LXVII - **Parcelamento do Solo Urbano** – Subdivisão de gleba em lotes, com ou sem a abertura de novas vias, logradouros públicos ou seus prolongamentos, mediante loteamento ou desmembramento.
- LXVIII - **Pavimento** – Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.
- LXIX - **Pavimento Térreo** – Aquele cujo piso situa-se até 1m (um metro) acima do nível médio do trecho da via para a qual o lote tem frente.
- LXX - **Plano Diretor Participativo Municipal** – Plano que visa o controle e a gestão do desenvolvimento socioeconômico, ambiental e físico-territorial do município, bem como a realização das metas programas e projetos definidos com a participação da comunidade nele residente.
- LXXI - **Playground** – Área destinada a fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo.
- LXXII - **Praça** – Logradouro público delimitado por vias de circulação ou pelo alinhamento dos imóveis, sendo criado com o intuito de propiciar espaços abertos em região urbana, preferencialmente ajardinados e destinados ao lazer e à recreação comunitária.
- LXXIII - **Primeiro Pavimento** – Pavimento situado imediatamente acima do pavimento térreo.
- LXXIV - **Profundidade do Lote** – Distância média entre a frente e o fundo do lote.
- LXXV - **Projeto** – Plano geral das edificações, de parcelamentos ou de outras construções quaisquer.
- LXXVI - **Projeto Urbanístico** – Projeto desenvolvido para determinada área urbana, mediante a prévia aprovação do município, considerando, entre outros, os seguintes aspectos:
 - a) Suprimento de áreas e equipamentos de uso público;
 - b) Definição de sistemas de circulação;
 - c) Definição dos usos;
 - d) Preservação de edificações e espaços de valor histórico;



MUNICÍPIO DE FORTIM

- e) Reserva de áreas para estacionamento e terminais de transporte público;
 - f) Reserva de áreas para alargamento do sistema viário;
 - g) Ações destinadas à revitalização do espaço urbano.
- LXXVII - **Quadra** – Área resultante da execução de um loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e outros logradouros públicos.
- LXXVIII - **Recuo** ou **Afastamento** – Distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, excluídos os beirais, marquises e elementos componentes da fachada, e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote limheiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos (ver ANEXO VI).
- LXXIX - **Recursos Naturais** – Elementos relacionados à terra, água, ar, plantas, vida animal e as inter-relações desses elementos.
- LXXX - **Reforma** – Execução de serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver, ou não, alteração da área edificada.
- LXXXI - **Reurbanizar** – Reconstruir, total ou parcialmente, sistemas físicos de áreas urbanas, atribuindo-lhes novas características.
- LXXXII - **Sistema Viário de Loteamento** – Conjunto de vias imprescindíveis à implantação do loteamento, de forma a garantir:
- a) A fluidez do tráfego de veículos e o acesso aos lotes, às áreas verdes e aos equipamentos institucionais;
 - b) A integração da gleba loteada com o sistema viário existente e projetado.
- LXXXIII - **Subsistema Viário Troncal** – Conjunto de vias destinadas a absorver grandes volumes de tráfego, interligando os Centros Focais das Unidades de Vizinhança, constituindo a base física do sistema de transporte coletivo.
- LXXXIV - **Subsistema Viário Arterial** – Formado por rodovias intraurbanas, interligando cidades adjacentes e conciliando o tráfego geral de passagem com o tráfego local, servindo, ainda, de base física para o sistema de transporte coletivo futuro e fazendo ligação entre Unidades de Vizinhança
- LXXXV - **Subsistema Viário Coletor** – É aquele formado pelas vias destinadas a coletar o tráfego



MUNICÍPIO DE FORTIM

das áreas de tráfego calmo.

- LXXXVI - **Subsistema Viário Local** – É aquele formado pelas vias locais, vias paisagísticas, ciclovias, vias de pedestres e sistemas ciclovitários / calçadas.
- LXXXVII - **Subsolo** – Pavimento enterrado, ou semienterrado, situado abaixo do pavimento térreo.
- LXXXVIII - **Taxa de Ocupação** – Relação percentual entre a área de projeção de uma edificação no plano horizontal e a área do terreno no qual está inserida, não sendo computados os elementos componentes das fachadas, tais como pérgulas, jardineiras, marquises e beirais.
- LXXXIX - **Taxa de Permeabilidade** – Relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação, e a área total do mesmo.
- XC - **Testada** – Distância horizontal entre as duas divisas laterais do lote (ver ANEXO VI).
- XCI - **Unidade de Vizinhança** ou **Vizinhança** – Unidade física de planejamento para subdivisão da zona urbana em núcleos de, no máximo, 15.000 (quinze mil) habitantes e, no mínimo, 7.000 (sete mil) habitantes, com um raio médio de caminhabilidade de 400m (quatrocentos metros), onde o foco central de cada uma delas, também denominado Centralidade de Vizinhança, agrega funções cívicas, comerciais, sociais, de lazer e estação de transporte conectada às demais por um sistema de transporte público, promovendo a descentralização do trabalho e reduzindo os custos de transporte para seus habitantes.
- XCII - **Urbanização de Favela** – Programas destinados a dotar de infraestrutura básica áreas públicas, ou particulares, ocupadas por populações de baixa renda, cuja forma de ocupação apresenta-se em desacordo com os padrões mínimos de salubridade e urbanização.
- XCIII - **Urbanizar** – Transformar áreas naturais em paisagem construída, incluindo infraestruturas e edificações.
- XCIV - **Uso do Solo** – Resultado de toda e qualquer atividade que implique dominação ou apropriação de um espaço ou terreno.
- XCV - **Via de Circulação** – Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, subdividindo-se em:
- a) Via Oficial – Aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente, como bem municipal de uso comum do povo;
 - b) Via Particular – Aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público.

Coluna



MUNICÍPIO DE FORTIM
TÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

Do Zoneamento

Art. 13 - A classificação e o zoneamento de usos das áreas urbanas do Município de Fortim compreendem a divisão do seu espaço territorial em áreas, a partir da compatibilização da intensidade do uso do solo, com a oferta de infraestrutura e serviços públicos, objetivando, prioritariamente:

- I - Promover e proteger a saúde, segurança, conforto, bem-estar e necessidades de sua população;
- II - Garantir a proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;
- III - Facilitar a acessibilidade a todos os moradores;
- IV - Dividir a área da municipalidade em zonas e subzonas, regulamentando a localização, construção, reconstrução, reforma, e a ocupação dos lotes por edifícios, destinados ao uso residencial, de negócios, de lazer e outros usos necessários à vida humana;
- V - Fixar padrões razoáveis para todos os edifícios e espaços livres da cidade, principalmente os que garantem a boa acessibilidade da vida urbana;
- VI - Regular e limitar a intensidade do uso do solo;
- VII - Proteger a saúde física e mental da população, reduzindo os níveis de poluição e degradação ambiental;
- VIII - Promover o desenvolvimento de Fortim tomando-se como referencial as diretrizes do Plano Diretor Participativo, PDP;
- IX - Reestruturar, nas áreas urbanas de Fortim, o zoneamento de uso do solo, através de uma estrutura policêntrica, com uso misto e incremento de densidade;
- X - Incentivar a permanência e incrementar a moradia na zona central da sede municipal de Fortim;
- XI - Apoiar a configuração das áreas urbanas como um conjunto de Unidades de Vizinhança;
- XII - Garantir para as novas Unidades de Vizinhança a coexistência de atividades de moradia,

Handwritten signature



MUNICÍPIO DE FORTIM

trabalho, comércio, lazer e acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde e educação;

- XIII - Configurar nas Unidades de Vizinhança as atividades de convergência coletivas em torno de um espaço público central;
- XIV - Criar um modelo de ocupação industrial descentralizado e polinucleado, bem como estrategicamente localizado do ponto de vista ambiental, viário e da proximidade com a força de trabalho, facilitando o acesso do transporte de carga e de trabalhadores;
- XV - Criar faixas de amortecimento entre o uso industrial e os demais usos, que constituirão áreas verdes nas quais poderão ser implantados equipamentos de apoio ao esporte e lazer da população;
- XVI - Implantar áreas verdes às margens das rodovias, a fim de garantir segurança e boa acessibilidade aos seus usos marginais;
- XVII - Incentivar a parceria entre os diversos níveis do Poder Público, para fins de se atingir os objetivos do urbanismo local;
- XVIII - Criar um subsistema viário troncal de vias para priorizar a ligação entre as Centralidades de Vizinhança, através do transporte coletivo, ciclovias e percursos preferenciais pedestres;
- XIX - Ajustar os programas de expansão das redes de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, energia elétrica, comunicações, drenagem, gás, coleta de lixo tradicional e por sistemas seletivos com os programas de desenvolvimento e consolidação das Unidades de Vizinhança;
- XX - Conceber, na área social, a oferta de equipamentos de suporte humano conectados à uma rede hierarquizada, segundo o princípio de complexidade crescente dos serviços.

Parágrafo único: A classificação e o zoneamento constantes nos Anexos, como critério básico do Planejamento territorial visam evitar conflitos de desempenho das diversas atividades que compõem os cenários urbanos e rural, a partir das diretrizes traçadas nos documentos "Eixos Estratégicos e Áreas Prioritárias para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável" e "Proposições de Estruturação Territorial / Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicáveis" componentes do Plano Diretor Participativo de Fortim, de forma a assegurar relações harmônicas e eficientes entre as diversas funções e usos, compatibilizando-as com a infraestrutura existente e projetada, considerando-se as densidades possíveis e desejadas.



MUNICÍPIO DE FORTIM

Seção I

Da Divisão em Áreas e Zonas

Art. 14 - Ficam estabelecidas, no Município de Fortim, 2 (duas) áreas para fins de zoneamento, assim consideradas em função das suas peculiaridades físicas, culturais, ambientais, institucionais e de desenvolvimento do Município, quais sejam:

- I - Área 1 – MUNICÍPIO DE FORTIM (zoneamento 1 e 2), ANEXOS I e II, integrantes desta Lei;
- II - Área 2 – Grande Fortim (zoneamento 1 e 2), delimitada na forma dos ANEXOS III e IV, integrante desta Lei;
- III - Padrão para as Localidades Relevantes, na forma do ANEXO V, integrante desta Lei.

Art. 15 - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos para a Área 1 – Município de Fortim (zoneamento 1 e 2) os seguintes tipos de zonas:

- I - Zona Natural;
- II - Zona de Agropecuária;
- III - Zona de Uso Turístico;
- IV - Zona de Comércio e Serviços e de Indústrias de Transformação;
- V - Área Urbana Prioritária; e
- VI - Área Urbana Secundária.

Art. 16 - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidas para a Área 2 – Grande Fortim e Sede Distrital de Campestre (zoneamento 1 e 2), os seguintes tipos de zonas:

- I - Zona de Ocupação Prioritária 1 – ZOP1;
- II - Zona de Ocupação Prioritária 2 – ZOP2;
- III - Zona de Ocupação Secundária – ZOS;
- IV - Zona de Ocupação Restrita – ZOR;
- V - Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT;
- VI - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;



MUNICÍPIO DE FORTIM

VII - Zona de Média Densidade nível 1 – ZMD1;

VIII - Zona de Média Densidade nível 2 – ZMD2;

IX - Zona de Baixa Densidade – ZBD;

Art. 17 - Os Indicadores Urbanos de Ocupação nas zonas relacionadas no artigo 16, desta Lei são definidos em função do quadro ambiental, da infraestrutura básica e densidades existentes e projetadas, compreendendo:

I - Altura máxima da edificação;

II - Dimensões mínimas do lote;

III - Índice de Aproveitamento, IA;

IV - Taxa de Ocupação, TO (%); e

V - Taxa de Permeabilidade (%).

Art. 18 - As Áreas 1 e 2 definidas no artigo 14, desta Lei, divididas nas zonas relacionadas nos artigos 15 e 16, desta Lei, destinam-se aos usos relacionados no artigo subsequente, devendo nelas serem atendidos os requisitos constantes dos Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo, na forma do ANEXO VII, que integra esta Lei.

Art. 19 - Para os efeitos desta Lei, são estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas, com as suas características básicas:

I - Uso Residencial;

II - Uso Residencial de Veraneio;

III - Uso Comercial e de Serviços;

IV - Uso Misto;

V - Uso Industrial;

VI - Uso Associado à Proteção Ambiental;

VII - Uso Institucional; e

VIII - Uso Público.



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 20 - Os estabelecimentos que abrigam atividades administrativas governamentais e não governamentais, clubes de serviço, de defesa e segurança, culturais, religiosos, de lazer, recreativos e de prática de esportes, quando não enquadradas nos usos institucional ou público incluem-se na categoria de Uso Comercial e de Serviços.

Art. 21 - A classificação das atividades industriais seguirá as especificações das legislações municipal, estadual e federal.

Seção II

Dos Limites das Zonas

Art. 22 - Os limites das zonas e respectivas localizações definidos na presente Lei, encontram-se geograficamente delimitados de acordo com a Planta Oficial de Classificação, Uso e Ocupação do Solo, integrantes desta Lei, na forma dos ANEXOS I, II, III, IV e V.

Parágrafo Primeiro: O distrito de Guajiru, Campestre e um trecho não urbano de Viçosa, a classificação de uso e ocupação do solo foi feita como macrodiretrizes, com delimitação das zonas em polígonos mensuráveis através de escala gráfica, cabendo ao Conselho Municipal do PDP decidir, em caráter deliberativo, sobre novos projetos a serem executados na área, observando as macrodiretrizes definidas nos supracitados Anexos.

Art. 23 - As plantas oficiais integrantes desta Lei, na forma dos ANEXOS I, II, III, IV e V deverão permanecer arquivadas no centro de documentação dos órgãos públicos municipais competentes, de forma a garantir a sua publicidade e o acesso a todos os cidadãos.

Art. 24 - Verificada a hipótese de dúvida acerca dos limites das zonas geograficamente delimitadas nas plantas oficiais referidas no artigo anterior, aplicar-se-ão as regras seguintes:

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



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 25 - Qualquer alteração nos limites das zonas ora definidas somente poderá efetivar-se mediante lei, o que deverá implicar, necessariamente, numa atualização da base cartográfica utilizada, observados os requisitos formais e legais para a alteração do PDP.

Art. 26 - Verificada a hipótese de alguma área, para fins de zoneamento, não estar inserida nas plantas oficiais referidas no artigo 23, desta Lei, a mesma será classificada como Zona Residencial de Baixa Densidade.

CAPÍTULO II

Das Zonas de Uso

Art. 27 - As zonas de uso definidas no artigo 15 e 16 desta Lei, visam estabelecer um macroordenamento do território do Município de Fortim, garantindo a integridade ambiental do sítio por elas determinado e as bases conceituais de caráter urbanístico, essenciais para o zoneamento de funções a ser elaborado posteriormente à vigência desta Lei.

Parágrafo único: O detalhamento da modelagem espacial de uso e ocupação do solo para as supracitadas áreas deverá ser estabelecido com base num suporte cartográfico apresentado em escala mínima de 1:15.000, e deverá observar, rigorosamente, o modelo de classificação do solo estabelecido nesta Lei.

Seção I

Da Zona Natural, ZN

Art. 28 - As Zonas Naturais, constantes do ANEXO I, integrante desta Lei, são áreas de reserva estratégica do PDP de Fortim, situadas ao longo das margens dos recursos hídricos do município, onde as atividades humanas estarão sujeitas às normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre as APPs.

Art. 29 - Serão consideradas Zonas Naturais – ZNs:

- I - As faixas de 100m (cem metros) de largura, a partir da cota de cheia máxima, para cada lado ao longo dos cursos d'água municipais; e
- II - A faixa de 100m (cem metros) de largura, a partir da cota de cheia máxima, ao redor das lagoas e açudes municipais.

Parágrafo único. Estão incluídas nas faixas de 100m (cem metros) as Áreas de Preservação Permanentes, APPs, definidas na Resolução CONAMA N° 303, de 20 de março de 2002.



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 30 - Os usos permitidos nas Zonas Naturais são os listados a seguir:

- I - Atividades ligadas à exploração agrícola, em conformidade com a legislação ambiental vigente;
- II - Trilhas e equipamentos de apoio a excursionistas para a prática do turismo ecológico, observando às implicações ambientais delas decorrentes;
- III - Atividades de pesquisa científica relacionadas com as questões ambientais e a preservação ambiental, submetido previamente o projeto ao Conselho Municipal do PDP;
- IV - Atividades ligadas ao turismo sustentável, em conformidade com a legislação ambiental vigente;
- V - Criação de Parques Urbanos e Unidades de Conservação privadas; e
- VI - Atividades de baixo impacto ambiental definidas na Lei Complementar 140/11, submetido previamente o projeto ao Conselho Municipal do PDP e ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, COMDEMA.

Parágrafo único. Não será permitida a implantação e operação de indústrias poluidoras ou outras atividades de significativo impacto ambientais nas Zonas Naturais.

Seção II

Da Zona de Agropecuária

Art. 31 - A Zona de Agropecuária, constante no ANEXO I, integrante desta lei, caracteriza-se pelo uso predominante nas atividades agropecuárias.

Art. 32 - São objetivos da Zona de Agropecuária:

- I - Manter as terras férteis sempre disponíveis para a agricultura;
- II - Preservar a importância cênica das áreas agricultáveis;
- III - Promover a proteção das paisagens agrícolas;
- IV - Promover o reflorestamento, principalmente de APPs;
- V - Promover a agricultura familiar;
- VI - Controlar o uso de agrotóxicos;



MUNICÍPIO DE FORTIM

VII - Controlar processos erosivos.

Art. 33 - Na Zona de Agropecuária serão permitidos os seguintes usos:

I - Residencial unifamiliar;

II - Misto de pequeno porte (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral);

III - Agrosilvopastoril;

IV - Exploração de água;

V - Extração mineral;

VI - Recreacional;

VII - Turístico;

VIII - Comercial e de serviços de pequeno porte com caráter local;

IX - Meios de hospedagem;

X - Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados).

Seção III

Da Zona de Uso Turístico

Art. 34 - A zona de Uso Turístico, constante no ANEXO I, integrante desta lei, caracteriza-se pela predominância de usos ligados à atividade turística.

Art. 35 - Pretende-se para as Zonas de Uso Turístico:

I - Manter intactas as Áreas de Preservação Permanente – APP's, respeitando as normas estabelecidas pelo Código Florestal – Lei Nº 12.651/2012;

II - Incentivar o reflorestamento e a recuperação de áreas degradadas;

III - Controlar o manejo florestal nas atividades de extrativismo vegetal;

IV - Controlar a aplicação de agrotóxicos;

V - Controlar as atividades de extrativismo mineral e/ou geradoras de processos erosivos;



MUNICÍPIO DE FORTIM

VI - Incentivar a produção e uso de fontes de energia limpa; e

VII - Controlar atividades de significativo impacto ambiental.

Art. 36 - Na Zona de Uso Turístico serão permitidos os seguintes usos:

I - Turismo sustentável;

II - Residencial unifamiliar;

III - Misto de pequeno porte (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral);

IV - Misto de pequeno porte (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral);

V - Comercial e de serviços de pequeno porte com caráter local;

VI - Industrial leve e semi-artesanal;

VII - Meios de hospedagem;

VIII - Recreacional;

IX - Piscicultura;

X - Esportes;

XI - Parques Urbanos e Unidades de Conservação privadas;

XII - Agricultura sustentável;

XIII - Extrativismo vegetal sustentável;

XIV - Demais atividades de baixo impacto ambiental; e

XV - Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados).

Seção IV

Zona de Comércio e Serviços e de Indústrias de Transformação

Art. 37 - As Zonas de Comércio e Serviços e de Indústrias de Transformação, constantes do ANEXO I, integrante desta Lei, caracterizam-se pela predominância de usos ligados ao desenvolvimento do comércio e da indústria de transformação.



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 38 - Nas Zonas de Comércio e Serviços e de Indústrias de Transformação serão permitidos os seguintes usos:

- I - Residencial unifamiliar;
- II - Misto de pequeno porte (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral);
- III - Agrosilvopastoril;
- IV - Exploração de água;
- V - Extração mineral;
- VI - Recreacional;
- VII - Turístico;
- VIII - Comercial e de serviços;
- IX - Industrial;
- X - Meios de hospedagem; e
- XI - Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados).

Seção V

Das Áreas Urbanas Prioritárias e Área Urbana Secundária

Art. 39 - As Áreas Urbanas Prioritárias e a Área Urbana Secundária do Município de Fortim são as constantes do ANEXO II, integrante desta Lei.

Art. 40 - As Áreas Urbanas Prioritárias da Grande Fortim e da Sede Distrital de Campestre estão delimitadas no ANEXO II desta Lei, possuindo zoneamento e índices urbanos específicos estabelecidos nos ANEXOS III, IV e VII desta Lei.

Art. 41 - As Áreas Urbanas Prioritárias, que não constam do Art. 40, deverão ser delimitadas e zoneadas, por lei municipal específica, conforme orientações do ANEXO V desta Lei e das diretrizes contidas na Lei de Organização Territorial do município.

§ 1º - O zoneamento e o estabelecimento de índices urbanos específicos para essas áreas só poderão ocorrer após a delimitação de seus perímetros, através do processo legislativo estabelecido.



MUNICÍPIO DE FORTIM

§ 2º - Enquanto não houver zoneamento e índices urbanos estabelecidos, a análise e a possível aprovação de projetos nessas áreas ficam submetidas ao Conselho Municipal do PDP.

Art. 42 - Na Área Urbana Secundária, onde não há zoneamento e índices urbanos definidos, a análise e a possível aprovação de projetos ficam submetidas ao Conselho Municipal do PDP.

Art. 43 - Na Área Urbana Secundária é permitida a implantação de grandes empreendimentos residenciais, comerciais, institucionais e industriais, como loteamentos e condomínios de grande porte, equipamentos hoteleiros de grande porte, etc., desde que:

- I - Todas as fases anteriores à concepção dos projetos sejam submetidas, através de consultas prévias encaminhadas à Prefeitura Municipal de Fortim, à análise de viabilidade técnica preliminar pela SEMMAM juntamente com o Conselho Municipal do PDP; e
- II - Todos os projetos de arquitetura, de urbanismo e de engenharia sejam analisados e aprovados também pelo Conselho Municipal do PDP.

Art. 44 - É obrigatória, na Área Urbana Secundária, a instalação de redes e equipamentos de infraestrutura básica, não sendo permitida a execução de qualquer empreendimento sem que antes toda a área a ser ocupada esteja contemplada por, no mínimo:

- I - Vias de circulação de pedestres e de veículos para serviços públicos (segurança, saúde e coleta de resíduos sólidos), com as características funcionais, geométricas, infraestruturais e paisagísticas das vias estabelecidas nas normas técnicas oficiais pertinentes;
- II - escoamento de águas pluviais / macrodrenagem;
- III - Rede para o abastecimento de água potável;
- IV - Rede de esgotamento sanitário;
- V - Redes de energia elétrica e telefonia; e
- VI - Áreas verdes.

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

Art. 45 - É obrigatória, na Área Urbana Secundária, a instalação de equipamentos comunitários essenciais, de acordo com a demanda da população e após ouvido o Conselho Municipal do PDP.



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 46 - Na Área Urbana Secundária não serão estimulados o desenvolvimento e a construção de residências ou qualquer tipo de equipamento de pequeno ou médio porte antes da ocupação completa da Área Urbana Prioritária da Grande Fortim.

Seção VI

Das Zonas de Ocupação Prioritária 1 - ZOP1 e Zonas de Ocupação Prioritária 2 - ZOP2

Art. 47 - As Zonas de Ocupação Prioritária I e II, constantes do ANEXO III, integrante desta Lei, são definidas pelas áreas que possuem infraestrutura urbana instalada ou em processo de instalação dentro do perímetro da Área Urbana Prioritária de Fortim, onde deverá ocorrer o parcelamento e o adensamento prioritário das cidades, com priorização conforme ordem numérica indicada no título de cada zona (ZOP-1 e ZOP-2) e conforme indicações no ANEXO III desta Lei.

Parágrafo único. A prefeitura municipal deverá estimular a ocupação das áreas urbanas ociosas de forma compatível com a infraestrutura existente no local.

Art. 48 - Os usos permitidos e as densidades nas Zonas de Ocupação Prioritária 1 e Prioritária 2 observarão os critérios das Zonas de Baixa, Média-2 e Média-1, conforme indicações nos ANEXOS IV e VII desta Lei.

Art. 49 - A urbanização das Zonas de Ocupação Prioritária 1 e 2 observará os seguintes critérios:

- I - Priorização da ocupação das áreas urbanas já parceladas da Grande Fortim;
- II - Obediência, sempre que possível, à ordem de prioridades das Zonas de Ocupação Prioritária 1 e 2;
- III - Demonstração da capacidade dos sistemas de abastecimento de água e da solução do esgotamento sanitário para atendimento da demanda;
- IV - Compatibilização com os sistemas viário e de transportes; e
- V - Obediência, no dimensionamento dos equipamentos comunitários, às disposições da legislação em vigor, bem como aos planos e diretrizes setoriais das áreas afetadas.

Seção VII

Da Zona de Ocupação Secundária, ZOS

Art. 50 - A Zona de Ocupação Secundária, constante do ANEXO III, integrante desta Lei, é definida pelas áreas não parceladas dentro do perímetro da Área Urbana de Fortim, para onde deverá orientar-se



MUNICÍPIO DE FORTIM

o crescimento das cidades após o parcelamento e o adensamento completo das Zonas de Ocupação Prioritária 1 e 2.

Parágrafo único. A prefeitura municipal deverá estimular a ocupação das áreas urbanas ociosas de forma compatível com a infraestrutura existente no local.

Art. 51 - Os usos permitidos e a densidade na Zona de Ocupação Secundária observarão os critérios das Zonas de Baixa Densidade, conforme indicações nos ANEXOS IV e VII desta Lei.

Art. 52 - A urbanização da ZOS observará os seguintes critérios:

- I - Ocupação posterior à ocupação das demais áreas urbanas já parceladas da Grande Fortim;
- II - Obediência, sempre que possível, à ordem de prioridades das Zonas de Ocupação Primária 1 (ZOP-1) e Zona de Ocupação Primária 2 (ZOP-2), sendo a Zona de Ocupação Secundária (ZOS) a última prioridade para parcelamento e adensamento;
- III - Demonstração da capacidade dos sistemas de abastecimento de água e da solução do esgotamento sanitário para atendimento da demanda;
- IV - Compatibilização com os sistemas viários e de transportes; e
- V - Obediência, no dimensionamento dos equipamentos comunitários, às disposições da legislação em vigor, bem como aos planos e diretrizes setoriais das áreas afetadas.

Seção VIII

Da Zona de Ocupação Restrita, ZOR

Art. 53 - A Zona de Ocupação Restrita, constante do ANEXO III, integrante desta Lei, é definida pelas áreas parceladas e ocupadas dentro da Área de Preservação Permanente (APP) ao longo Rio Jaguaribe e do Rio Pirangi e da área de amortecimento destas APPs.

Art. 54 - A ZOR é uma área de densidade baixa mais restritiva e serão permitidos os seguintes usos:

- I - Residencial unifamiliar;
- II - Misto (residência associada a comércio varejista ou serviços de caráter local);
- III - Meio de Hospedagem;
- IV - Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados);

Robson



MUNICÍPIO DE FORTIM

V - Esporte, lazer e turismo sustentáveis; e

VI - Parques urbanos.

Art. 55 - A implantação ou ampliação de quaisquer tipos de construção civil nas Zonas de Ocupação Restrita deverão possuir o devido licenciamento ambiental.

Art. 56 - São proibidas quaisquer atividades que possam poluir ou degradar os recursos hídricos abrangidos pela APP, como também o despejo de efluentes, resíduos ou detritos capazes de provocar danos ao meio ambiente.

Art. 57 - Nas ZOR, a implantação ou melhoria de sistemas de saneamento básico são prioritários em relação a qualquer outra zona da Área Urbana Prioritária de Fortim.

Art. 58 - Nas ZOR, qualquer tipo de uso ou atividade deverá respeitar os dispositivos integrantes do Código Ambiental Municipal.

Seção IX

Da Zona Especial de Interesse Social, ZEIS

Art. 59 - Parcelamentos para fins sociais são aqueles que se destinam à população de baixa renda e à consolidação das ocupações irregulares, através da regularização fundiária, estabelecidos pelos artigos 131 a 136 do Código de Obras e Posturas do município.

Art. 60 - Os critérios técnicos não definidos nesta seção seguirão as demais disposições desta Lei.

Art. 61 - Os dispositivos previstos nesta seção são aplicáveis no caso de parcelamentos, loteamentos ou desmembramentos para fins sociais de habitação ou equipamento comunitário em terrenos vazios existentes, por meio da aquisição prioritária pelo Poder Público, nas ZEIS;

Art. 62 - Os desmembramentos para fins sociais de ZEIS na Área Urbana Prioritária de Fortim, ANEXO III desta Lei, deverão:

I - Ter lote mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), podendo ser flexibilizado para melhor aproveitamento das características do terreno, mediante avaliação e aprovação do Conselho Municipal do PDP; e

II - Seguir os critérios de uso e ocupação desta Lei.

Parágrafo único. Por se tratar de desmembramento em área urbana não é obrigatória a destinação dos percentuais de parcelamento.

cedun



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 63 - O Direito de Preempção deverá ser utilizado pela Prefeitura com o objetivo de implantar loteamentos, equipamentos ou habitação para fins sociais nas ZEIS da área urbana, destacados em mapa nos ANEXO III desta Lei e observando a forma do Art. 42 da Lei de Diretrizes Municipais.

Art. 64 - As áreas para fins sociais serão destinadas, prioritariamente, às famílias de baixa renda com rendimento de até 3 (três) salários mínimos vigentes, aos desabrigados, às famílias em domicílios cedidos, alugados ou localizados em área de grande risco, e residentes no município há mais de 5 (cinco) anos.

§ 1º - Será garantida a destinação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos lotes ou imóveis para famílias com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos; e

§ 2º - Cada família poderá ser contemplada com 1 (uma) unidade e uma só vez, independente da localização da habitação nas diferentes Unidades de Vizinhança.

Art. 65 - Tratando-se de imóvel público com uso definido, o Poder Público interessado em proceder ao parcelamento do solo apresentará, além do título de propriedade, uma lei de desafetação de uso público, seguida do contrato de Concessão de Direito Real de Uso aos ocupantes.

Parágrafo único. Não é permitido desafetar as Áreas de Preservação, os terrenos alagados, encostas ou áreas de risco.

Art. 66 - Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de baixa renda, não se dará outra utilização, nem haverá retrocessão.

Art. 67 - As áreas para fins sociais serão integradas à malha urbana do município, sem caracterizar áreas segregadas, e estão definidas no ANEXO III desta Lei.

Art. 68 - A infraestrutura básica e equipamentos dos parcelamentos para habitação de baixa renda consistirão, no mínimo, de:

- I - Vias de circulação de pedestres;
- II - Vias de circulação de veículos de pequeno porte para serviços públicos (segurança e coleta de lixo);
- III - Revestimento uniforme dos passeios;
- IV - escoamento de águas pluviais;
- V - Rede para o abastecimento de água potável;



MUNICÍPIO DE FORTIM

- VI - Soluções para esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;
- VII - Equipamentos comunitários de acordo com a demanda da população; e
- VIII - Áreas verdes.

Art. 69 - As condições de conforto ambiental dos parcelamentos para habitação de baixa renda consistirão, no mínimo, de:

- I - Ventilação natural garantida pela obrigatoriedade de exaustão para todos os ambientes;
- II - Insolação natural para no mínimo duas fachadas da edificação; e
- III - Dimensionamento mínimo dos ambientes de permanência prolongada de 10m² (dez metros quadrados).

Seção X

Da Zona Especial de Interesse Turístico, ZEIT

Art. 70 - A Zona Especial de Interesse Turístico, constante do ANEXO III, integrante desta Lei, será destinada preferencialmente ao comércio e a serviços relacionados ao turismo.

Art. 71 - A ZEIT, com densidade de 40 hab./ha (quarenta habitantes por hectare), é estabelecida para possibilitar a existência de edificações de maior porte em lotes relativamente grandes.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote que será suficiente para acomodar soluções individuais ou coletivas para tratamento de esgotos sanitários.

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

Art. 72 - Na ZEIT de que trata o *caput* deste artigo serão permitidos os seguintes usos:

- I - Residencial unifamiliar;
- II - Misto (residência associada a comércio varejista ou serviços em geral, ou a indústrias de pequeno porte não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si);
- III - Comercial e de serviços de apoio ao uso residencial local e ao desenvolvimento do turismo;
- IV - Meios de hospedagem e usos afins associados ao desenvolvimento do turismo;



MUNICÍPIO DE FORTIM

- V - Equipamentos âncoras, tais como:
- a) Centro Cultural;
 - b) Centro de Convenções;
 - c) Centro de Negócios; e
 - d) Parque Urbano.
- VI - Industrial leve e semiartesanal; e
- VII - Institucional, desde que compatível com o uso residencial de veraneio predominante.

Parágrafo único. Somente serão permitidas atividades industriais de pequeno porte e de potencial poluidor degradador baixo, considerado pela legislação municipal.

Seção XI

Zona de Baixa Densidade, ZBD

Art. 73 - As Zonas de Baixa Densidade, constantes do ANEXO IV, integrante desta Lei, constituem zonas com até 124 hab./ha (cento e vinte e quatro habitantes por hectare), possibilitando a edificação de moradias utilizadas pela maioria da população do município.

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

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

Art. 74 - Na ZBD serão permitidos os seguintes usos:

- I - Residencial unifamiliar;
- II - Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral);
- III - Comercial e de serviços de pequeno porte, com caráter local;
- IV - Meios de hospedagem;
- V - Industrial leve e semiartesanal; e
- VI - Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados).



MUNICÍPIO DE FORTIM

Parágrafo único. Dentre as Zonas de Baixa Densidade, algumas foram classificadas como Zonas de Baixa Densidade com Ocupação Restrita, ZBD-OR, onde a ocupação é permitida, porém com restrições, sendo necessário a aprovação do Conselho Municipal do PDP, para a implementação de projetos nessas áreas.

Seção XII

Da Zona de Média Densidade, MD

Art. 75 - A Zona de Média Densidade, constante do ANEXO IV, integrante desta Lei, para a área urbana do município de Fortim foi dividida em dois níveis: MD-1 e MD-2. A Zona de Média Densidade 1 constitui uma área com até 350 hab./ha (trezentos e cinquenta habitantes por hectare) e a Zona de Média Densidade 2 constitui uma área de até 265 hab./ha (duzentos e sessenta e cinco habitantes por hectare).

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote que necessitam soluções públicas de esgotamento sanitário.

§ 2º - Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais de pequeno e médio porte são permitidas.

Art. 76 - Nas zonas de MD serão permitidos os seguintes usos:

- I - Residencial unifamiliar;
- II - Residencial multifamiliar;
- III - Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si);
- IV - Comercial varejista, de serviços em geral e indústrias de pequeno porte, não poluentes;
- V - Meios de hospedagem; e
- VI - Institucional (equipamentos de uso público em geral).

CAPÍTULO III

Das Centralidades de Vizinhança (CV)

Art. 77 - As Centralidades de Vizinhança estabelecidas na Área 2 e constantes do ANEXO IV desta Lei, estabilizar-se-ão através da construção do "fórum visível" da comunidade, materialmente representado pelo conjunto de equipamentos de apoio à vida cotidiana, incluindo o lazer, a saúde, a educação, a segurança e o

Am



MUNICÍPIO DE FORTIM

terminal de transporte.

Art. 78 - O elemento aglutinador dos componentes da Centralidade de Vizinhança será o espaço público convergente na escala da comunidade, tendo como representação física, uma praça com natureza acessível e como elemento focal, a estação de transporte público.

Art. 79 - Os usos permitidos nas Centralidades de Vizinhança são os seguintes:

- I - Comercial varejista e de serviços em geral; e
- II - Institucional (equipamento públicos em geral).

CAPÍTULO IV

Das Atividades Especiais

Art. 80 - Constituem-se atividades especiais aquelas cujo raio de atendimento abrange todas as áreas urbanas do Município de Fortim, não tendo, portanto, a localização circunscrita a nenhuma zona ou Unidade de Vizinhança.

CAPÍTULO V

Dos Indicadores de Ocupação do Solo

Art. 81 - De acordo com a zona em que se situa, o uso de uma gleba, de um lote ou de uma edificação, aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, será classificado como:

- I - **Adequado**, quando em qualquer zona de uso, adequa-se às características estabelecidas para essa zona; ou
- II - **Inadequado**, quando em qualquer zona, o uso, a ocupação, o aproveitamento da gleba, lote e edificação, sejam inadequados em relação às normas e restrições estabelecidas para essa zona e nela não sejam permitidos.

TÍTULO III

DAS UNIDADES PLANEJADAS

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 82 - A Unidade Planejada constitui uma forma de ocupação de áreas urbanas, com a utilização de

Cláudia



MUNICÍPIO DE FORTIM

padrões urbanísticos distintos dos estabelecidos por esta Lei e para a zona em que a área está localizada, configurando-se como projetos de urbanização específica.

Art. 83 - Constitui objetivo da criação de Unidades Planejadas, viabilizar um desenho mais criativo de uso e ocupação do solo em qualquer das zonas propostas nesta Lei, permitindo uma flexibilidade significativa para novas propostas de urbanização ou reurbanização, o que se dará pela possibilidade de o projeto propor usos e indicadores de ocupação urbana diferentes dos definidos nesta Lei, para o terreno objeto da Unidade Planejada.

Art. 84 - Uma Unidade Planejada envolverá sempre a implantação de todas as intervenções constantes no respectivo projeto, devidamente aprovado pelo Poder Público Municipal.

Art. 85 - Serão enquadrados como Unidades Planejadas, dentre outros, os projetos de condomínio, de reurbanização de favelas e de reassentamento de famílias de baixa renda, desde que observem todos os dispositivos contidos neste título.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 86 - O projeto de cada Unidade Planejada deverá incluir características inovadoras e sempre objetivará o seguinte:

- I - Permitir as urbanizações que sejam, arquitetonicamente inovadoras e com medidas de proteção ao meio ambiente;
- II - Propor novos padrões de parcelamento objetivando uma melhor utilização da terra;
- III - Propor, para a maior área possível, a preservação da vegetação natural, a manutenção das condições topográficas, geológicas e de drenagem naturais, e outras condições ecológicas naturais;
- IV - Estabelecer novas formas de construir e inovar as relações entre espaços construídos e espaços vazios, em um ambiente que permita combinar os diversos usos de uma maneira inovadora e funcionalmente eficiente;
- V - Prover de forma abundante e acessível a todos, parques, praças, espaços de recreação e instalações comunitárias;
- VI - Permitir a requalificação de áreas deterioradas e a reurbanização de áreas já ocupadas por populações de baixa renda;

Assinatura



MUNICÍPIO DE FORTIM

- VII - Permitir que a utilização da terra venha a ser compatível com a ocupação existente nos terrenos adjacentes; e
- VIII - Assegurar que a localização esteja em harmonia com a comunidade circunvizinha.

Seção II

Dos Padrões de Urbanização da Unidade Planejada

Art. 87 - A urbanização de Unidades Planejadas deverá satisfazer, dentre outros, os padrões seguintes:

- I - Uma Unidade Planejada deverá estar de acordo com as diretrizes nos produtos "Eixos Estratégicos e Áreas Prioritárias para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável" e "Proposições de Estruturação Territorial / Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicáveis", integrantes do PDP de Fortim;
- II - Os usos permitidos em uma Unidade Planejada não deverão exercer influência prejudicial sobre as propriedades circunvizinhas;
- III - A implantação de Unidades Planejadas não colocará em risco a saúde pública, o bem-estar e a segurança da população, nem contribuirá para reduzir os valores das propriedades na Unidade de Vizinhança na qual será localizada;
- IV - Os usos propostos para a Unidade Planejada devem ser definidos em função das necessidades da Unidade de Vizinhança ou de outra zona onde a mesma deverá ser localizada;
- V - A densidade populacional média de uma Unidade Planejada que contenha o uso residencial, corresponderá às densidades fixadas na presente Lei. Quando isso não ocorrer, o proponente deve encaminhar justificativa específica para tal, que será analisada pelo Conselho Municipal do PDP;
- VI - Os recuos exigidos ao longo do perímetro da Unidade Planejada serão, pelo menos, iguais aos definidos para a zona em que a unidade se localiza;
- VII - Espaços de estacionamento adicionais, em função da proposta da Unidade Planejada, podem ser requeridos pelo Conselho Municipal do PDP;
- VIII - Um projeto de Unidade Planejada deverá seguir, rigorosamente, as diretrizes de sistema viário emanadas pela Prefeitura Municipal de Fortim;
- IX - Exigências de contrapartida podem ser feitas pelo Conselho Municipal do PDP e ficarão



MUNICÍPIO DE FORTIM

registradas em acordo entre a Prefeitura e o proponente, como parte integrante da licença para implantação.

Seção III

Dos Procedimentos para Aprovação de Unidades Planejadas

Art. 88 - As intervenções de urbanização através de Unidades Planejadas são mais complexas e com um caráter que as diferenciam dos outros tipos de ocupação, requerendo, portanto, o estabelecimento de procedimentos específicos para aprovação.

Art. 89 - Para a aprovação do projeto, deverão ser apresentados, pelo proponente, pré-projetos contemplando justificativas técnicas, elementos e estudos necessários à análise, observados os seguintes procedimentos:

- a) Análise prévia pelo órgão municipal competente;
- b) Apresentação do projeto ao Conselho Municipal do PDP, para fins de análise;
- c) Apresentação para a comunidade; e
- d) Parecer conjunto do órgão municipal gestor do PDP de Fortim, do órgão de meio ambiente e do Conselho Municipal do PDP.

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 90 - As normas de parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, estabelecidas por esta Lei, têm a finalidade de adequar as disposições da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações da Lei Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, bem como às da Lei Federal 10.255 de 10 de julho de 2001 à realidade e às peculiaridades locais do Município.

Art. 91 - O parcelamento do solo para fins urbanos, poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, e será permitido nas áreas urbanas do Município, salvo em terrenos, nessas áreas, tidos como de relevante interesse ambiental, por expressa disposição legal ou por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Adm



MUNICÍPIO DE FORTIM

Parágrafo único: Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, observados os perímetros definidos na Lei de Organização Territorial do Município.

Art. 92 - Não será permitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, dentre outras, nas seguintes hipóteses:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra enchentes ou inundações;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas determinadas pelas autoridades competentes;
- IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V - Em áreas de preservação ambiental definidas por ato dos Poderes Executivo ou Legislativo, ou naqueles onde a poluição ou degradação ambiental impeçam condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI - Em áreas de ocorrência de associações vegetais relevantes;
- VII - Em áreas e locais com ocorrência de conjuntos de importância histórica, paisagística e cultural; e
- VIII - Nas faixas de proteção dos mananciais, corpos e cursos d'água do município.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 93 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - As áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais ao tamanho da gleba a ser loteada, conforme artigo subsequente;
- II - Os lotes terão área mínima de 125m² (centro e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos



MUNICÍPIO DE FORTIM

órgãos públicos competentes;

- III - A dimensão mínima da quadra será de 40m (quarenta metros), enquanto que a máxima será de 250m (duzentos e cinquenta metros);
- IV - Ao longo das águas correntes e dormentes, a partir do perímetro molhado no nível pluviométrico mais elevado, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* mínima de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; e
- V - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e estar de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico de Fortim.

Art. 94 - A percentagem de áreas livres de uso público não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial e cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser revista, após parecer do Conselho Municipal do PDP.

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

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

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

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

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

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



MUNICÍPIO DE FORTIM

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

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

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

Art. 95 - O Poder Público competente poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos, assim considerados os serviços de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, dentre outros.

Art. 96 - Em função dos usos predominantes estabelecidos pelo zoneamento e das características especiais de sua área de implantação, os loteamentos têm tratamento diferenciado de acordo com as peculiaridades de cada zona de uso e ocupação urbana.

Art. 97 - Os padrões de parcelamento definidos para as diferentes zonas de uso e ocupação do solo poderão ser revistos nos casos de implantação de programas de urbanização de favelas, desde que as propostas se façam acompanhar de projetos para execução de infraestrutura básica e instalação de equipamentos comunitários essenciais, ouvido o Conselho Municipal do PDP.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 98 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, deverá o interessado, preliminarmente, solicitar à Prefeitura Municipal, através da secretaria competente, que sejam definidas, formalmente as diretrizes para o uso do solo, na área, apresentando, para esse fim, requerimento contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- I - Localização do imóvel com amarração através de coordenadas geográficas UTM e de um ponto de referência perfeitamente identificado e que se situe próximo à gleba, em escala mínima de 1:10.000 (um para dez mil);
- II - Planta do imóvel, em três vias, devidamente assinadas por profissional responsável, na faixa de escala situada entre 1:500 (um para quinhentos) e 1:2.000 (um para dois mil), com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da responsabilidade técnica do autor do levantamento. Esta planta deverá conter:



MUNICÍPIO DE FORTIM

- a) O levantamento planialtimétrico (contendo curvas de nível de metro em metro), com base em uma referência de nível (RN) oficial, quando houver alguma nas proximidades da gleba;
- b) A demarcação do perímetro do imóvel;
- c) A indicação de todos os confrontantes da gleba a ser loteada, segundo descrição oficial constante no título aquisitivo de propriedade e domínio;
- d) Os ângulos e o norte magnético, todos devidamente acompanhado da respectiva caderneta de campo, planilha de cálculo e memorial descritivo;
- e) Localização de cursos d'água, bosques, construções existentes e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba; e
- f) Indicação das vias de circulação existentes no entorno da gleba ou incidentes sobre a área, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados.

III - Memorial Descritivo contendo:

- a) Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina; e
- b) Características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

IV - Certidão atualizada da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 99 - O processo de aprovação dos projetos de loteamento será precedido pela fixação das diretrizes de que trata o artigo anterior, para o que a Prefeitura terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de protocolo do requerimento, devidamente instruído.

Parágrafo único: As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de sua fixação, na conformidade da Lei Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou o parágrafo único do art. 7º da Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 100 - Atendidas as exigências pertinentes à documentação exigível, o órgão municipal competente, no prazo assinalado, fixará, dentre outras, as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada:

- I - As zonas de uso predominantes na gleba, com a indicação dos usos compatíveis;
- II - Indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstas;



MUNICÍPIO DE FORTIM

- III - Traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:
- a) Das principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal;
 - b) Dos locais preferenciais para praças e áreas verdes;
 - c) Dos locais preferenciais para equipamentos comunitários;
 - d) Das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais; e
 - e) Das faixas *non aedificandi* de que trata a presente Lei.

Art. 101 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto será apresentado em três vias, devidamente assinadas por profissional responsável, na faixa de escala situada entre 1:500 (um para quinhentos) e 1:2.000 (um para dois mil), com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da responsabilidade técnica do autor do projeto.

Art. 102 - O projeto deverá conter desenhos, memoriais descritivos e cronograma de execução das obras, com duração máxima de 2 (dois) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, certidão de ônus real e negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e do competente instrumento de garantia.

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

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

- I - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas e ângulos;
- II - O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais que permitam a correta implantação do mesmo;
- IV - Quadro indicativo de quantidade e área das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;



MUNICÍPIO DE FORTIM

- V - Quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras Públicas de que trata o § 4º do artigo 88, desta lei;
 - VI - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
 - VII - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
 - VIII - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
 - IX - Projeto executivo das galerias de águas pluviais, quando houverem;
 - X - Os pontos de lançamento, quando for o caso, de possíveis águas drenadas, observando as características das áreas a jusante desses pontos, de forma a não prejudicar ou comprometer empreendimentos existentes ou as características naturais dos terrenos contíguos; e
 - XI - Os detalhes de sutamento e outros necessários à implantação do projeto.
- § 3º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente:
- I - A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
 - II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - III - Quadro indicando a quantidade e área das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
 - IV - Quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras Públicas de que trata o § 4º do artigo 106, desta lei;
 - V - Descrições dos lotes, conforme exigências cartorais;
 - VI - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento; e
 - VII - A enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

adm



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 103 - É obrigatório, no loteamento, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e obras de pavimentação, com as características funcionais, geométricas, infraestruturais e paisagísticas das vias estabelecidas nas normas técnicas oficiais pertinentes.

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

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 104 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

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

Parágrafo único: Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas nos projetos para o loteamento.

CAPÍTULO V

Da Aprovação e Implementação dos Projetos

Art. 105 - Os projetos de loteamento e desmembramento deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, cabendo aos órgãos públicos estaduais, ou quando necessário aos órgãos públicos federais, o exame e a anuência prévia para aprovação, pelo Município, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

- I - Quando localizados em áreas de interesse especial, a exemplo das áreas de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei estadual ou federal;
- II - Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município ou Estado, ou em aglomerações urbanas definidas em

Alm



MUNICÍPIO DE FORTIM

lei estadual ou federal; ou

III - Quando o loteamento abranger área superior a 100 (cem) hectares.

Art. 106 - A Prefeitura Municipal terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da documentação exigível, para aprovação ou rejeição do projeto de loteamento, e de 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa, devidamente fundamentada, das obras de urbanização.

Art. 107 - Para prevenção de possíveis causas de degradação ambiental, sem prejuízo da aprovação pelo Poder Público Municipal, através do órgão de meio ambiente municipal, os projetos de parcelamento do solo sujeitar-se-ão, quando necessário, ao licenciamento ambiental junto ao órgão estadual ou federal.

Art. 108 - Os casos omissos, no que tange aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, serão objeto de regulamentação específica.

Art. 109 - O projeto aprovado deverá ser implementado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - Aprovado o projeto de parcelamento, a Prefeitura expedirá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, termo de verificação da execução das obras de infraestrutura de que trata o artigo 96, desta lei, com vistas a aferir a execução dos serviços de pavimentação das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, no caso de inviabilidade do sistema de fossa -sumidouro, abastecimento d'água e eletrificação.

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

Art. 110 - A execução das obras de infraestrutura mínima deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, segundo pelo menos, uma das seguintes modalidades:

- I - Garantia hipotecária;
- II - Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - Fiança bancária; ou
- IV - Seguro-garantia.

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

Amor



MUNICÍPIO DE FORTIM

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

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

Art. 111 - Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para esse fim, observado o seguinte:

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

Art. 112 - Após prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, o órgão municipal competente, quando for o caso, baixará ato administrativo declarando aprovado o loteamento.

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

Art. 113 - A construção de qualquer edificação em lote de terreno resultante de loteamento aprovado fica subordinada à inscrição desse lote no Registro Imobiliário competente, e da completa execução das obras de urbanização definidas no artigo 107, desta Lei, devidamente comprovada mediante inspeção pelos órgãos municipais de fiscalização.

Art. 114 - Os terrenos ou glebas a serem edificados, ou ocupados, devem ser resultantes de parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município ou regularizado por ato do Poder Executivo, mediante critérios previamente definidos pelo Conselho Municipal do PDP.

Art. 115 - A ocupação de terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado, ou regularizado, nos termos do artigo anterior poderá ser admitida quando atender, cumulativamente, às



MUNICÍPIO DE FORTIM

seguintes condições:

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

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

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

Art. 116 - Mesmo atendendo às condições fixadas no artigo anterior, não será admitida a ocupação, além das hipóteses consignadas no art. 3º, parágrafo único da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1977, quando se tratarem de:

- a) Áreas não saneadas que tenham resultado de aterros com material nocivo à saúde pública;
- b) Áreas não drenadas, sujeitas a alagamentos e inundações; ou
- c) Áreas definidas na legislação como de preservação ecológica e de recursos hídricos.

Art. 117 - No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário, o loteamento deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções.

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

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

Edm



MUNICÍPIO DE FORTIM
CAPÍTULO VI

Dos Estacionamentos

Art. 118 - Os espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos podem ser:

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

Art. 119 - É exigida a reserva de espaço para estacionamento de veículos, bem como para carga e descarga quando necessário, no interior dos lotes ocupados por edificações destinadas às categorias de uso integrantes desta Lei.

Art. 120 - Deverão ser previstas vagas para pessoas com deficiência na proporção de 2% de sua capacidade, sendo o número de 1 (uma) vaga, o mínimo para qualquer estacionamento coletivo ou comercial e 1,2m (um metro e vinte centímetros) o espaçamento mínimo entre veículos em tais casos.

Art. 121 - O estacionamento privativo poderá incorporar-se ao edifício principal ou constituir-se em anexo.

Parágrafo único: A área construída dos estacionamentos privativos entrará no cálculo, tanto do índice de aproveitamento, como da taxa de ocupação.

Art. 122 - É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos, vinculada às atividades das edificações, calculadas de acordo com o tipo de ocupação do imóvel, de acordo com o ANEXO IX parte integrante desta Lei.

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

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

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

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

Adm



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 123 - Fica vedada a construção de estacionamentos em vias de uso exclusivo para pedestres.

Art. 124 - A construção de áreas para estacionamento às margens das vias dos Subsistemas Viários Troncais e Coletores deverá, obrigatoriamente, observar os modelos esquemáticos alternativos constantes do ANEXO X, integrante desta Lei.

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

Art. 125 - É permitido o estacionamento de veículos ao longo do meio-fio nas vias do Subsistema Local, desde que não conflite com as normas de tráfego complementares existentes, oriundas do órgão estadual competente, ou do próprio Município.

Art. 126 - As áreas livres, excluídas aquelas destinadas à recreação infantil, área de permeabilidade, circulação de veículos e pedestres, no nível do pavimento térreo, poderão ser consideradas no cômputo geral, para fins de cálculo de áreas de estacionamento.

Art. 127 - Os estacionamentos de veículos que utilizarem espaços descobertos deverão ser arborizados com pelo menos uma árvore para cada duas vagas.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 128 - Em qualquer zona de uso, nas edificações existentes classificadas como de uso inadequado, serão permitidas apenas obras de manutenção relativas à segurança, conservação e higiene, ficando proibido o acréscimo de área construída ou pavimentada, até que se defina sua realocação.

Art. 129 - O órgão municipal de análise e aprovação de projetos, por solicitação do interessado e quando um determinado uso não estiver contido nesta Lei, poderá classificá-lo como uso semelhante e compatível, para uma determinada zona.

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

§ 2º - Os indicadores urbanos de ocupação para o uso semelhante serão os que mais exigências fizerem dentro da zona onde esse uso será implantado.

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



MUNICÍPIO DE FORTIM

Art. 130 - Os usos classificados como Atividades Especiais, na forma constante do ANEXO VIII, poderão ser implantados após parecer favorável do Conselho Municipal do PDP, em qualquer das zonas, desde que atendidas as exigências e restrições específicas definidas por esta Lei.

Art. 131 - Os limites fixados para a urbanização devem respeitar rigorosamente as áreas naturais sensíveis, preservando as drenagens naturais e oportunizando a convivência da população com o ambiente natural, através de áreas de recreação, caminhadas e, quando conveniente, instalação de ciclovias e calçadas.

Art. 132 - Qualquer loteamento aprovado irregularmente, inclusive no que se refere ao atendimento das normas da Lei Federal Nº 6.766/79, e ainda não implantados fisicamente, terão o prazo de 6 (seis) meses, contados do início da vigência da presente Lei, para sanar os vícios existentes, sob pena de revogação da respectiva aprovação.

Art. 133 - Os loteadores, proprietários de loteamentos irregulares, à qualquer título, mas com implantação física consolidada, quando não tenham atendido à destinação mínima de área verde ou institucional, obrigam-se a disponibilizar as diferenças verificadas em áreas que integrem o loteamento, no prazo de 6 (seis) meses, contados do início da vigência da presente Lei, sob pena de serem obrigados a indenizar o Município de Fortim pelo valor das respectivas áreas.

Art. 134 - É proibida a destinação distinta da prevista, nos loteamentos, das áreas verdes, não sendo permitida sua alienação, desafetação ou permuta.

§ 1º - É excepcionalmente admitida a permuta de áreas verdes, desde que se trate de loteamento já implantado, com área verde utilizada irregularmente, com o fim de fazer cumprir a norma do artigo anterior.

§ 2º - Admite-se, excepcionalmente, e desde que conte com a aprovação do Conselho Municipal do PDP.

§ 3º - A utilização de áreas verdes, em loteamentos, para implantação de hortas comunitárias e horto florestal.

§ 4º - A utilização de qualquer área verde para implantação de horta comunitária, conforme previsto no parágrafo anterior, só poderá ser feita por associação comunitária devidamente cadastrada na Prefeitura, para o que será necessário a assinatura de convênio, para tal fim, entre a Prefeitura e a respectiva associação comunitária, no qual deverão estar claramente explicitadas todas as condições e normas para a referida utilização.

Art. 135 - Objetivando preservar os ambientes naturais, as áreas de drenagem naturais e harmonizar esses objetivos com as necessidades de recreação da população, deverá o Poder Público Municipal, a partir das diretrizes do Plano de Estruturação Urbana, promover a criação de uma relação entre os espaços naturais e a



MUNICÍPIO DE FORTIM

rede de espaços culturais, favorecendo a preservação, o uso e a imagem urbana.

Art. 136 - O Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará as restrições quanto ao uso e ocupação do solo em áreas onde se verificarem a incidência de:

- I - Faixas de proteção de feixes de microondas das empresas de telecomunicações;
- II - Faixas de enlaces radioelétricos das empresas de telecomunicações;
- III - Faixas de proteção de linhas de alta-voltagem das companhias de eletrificação.

Art. 137 - Para execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo celebrar convênios, acordos e ajustes com órgãos e entidades federais e estaduais objetivando incrementar a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das demais exigências fixadas nesta Lei.

Art. 138 - A execução das disposições desta Lei será feita sem prejuízo da observância de outras leis nas esferas federal e estadual, desde que mais restritivas.

Art. 139 - O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta Lei, visando o acesso da população aos instrumentos da política de ordenamento territorial municipal que orientam a produção e a organização do espaço habitado.

Art. 140 - Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo de Fortim.

Art. 141 - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos, com os seus respectivos conteúdos:

- ANEXO I - Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 1 – Município de Fortim (zoneamento 1);
- ANEXO II - Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 1 – Município de Fortim (zoneamento 2);
- ANEXO III - Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 2 – Grande Fortim e Sede Distrital de Campestre (zoneamento 1);
- ANEXO IV - Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 2 – Grande Fortim e Sede Distrital de Campestre (zoneamento 2);
- ANEXO V - Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Padrão para Localidades Relevantes;

Coluna



MUNICÍPIO DE FORTIM

- ANEXO VI - Identificação das Divisas dos Lotes ou Terrenos;
- ANEXO VII - Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo;
- ANEXO VIII - Atividades Especiais;
- ANEXO IX - Vagas de Estacionamento por Atividade; e
- ANEXO X - Modelos Esquemáticos Alternativos para Soluções de Estacionamentos.

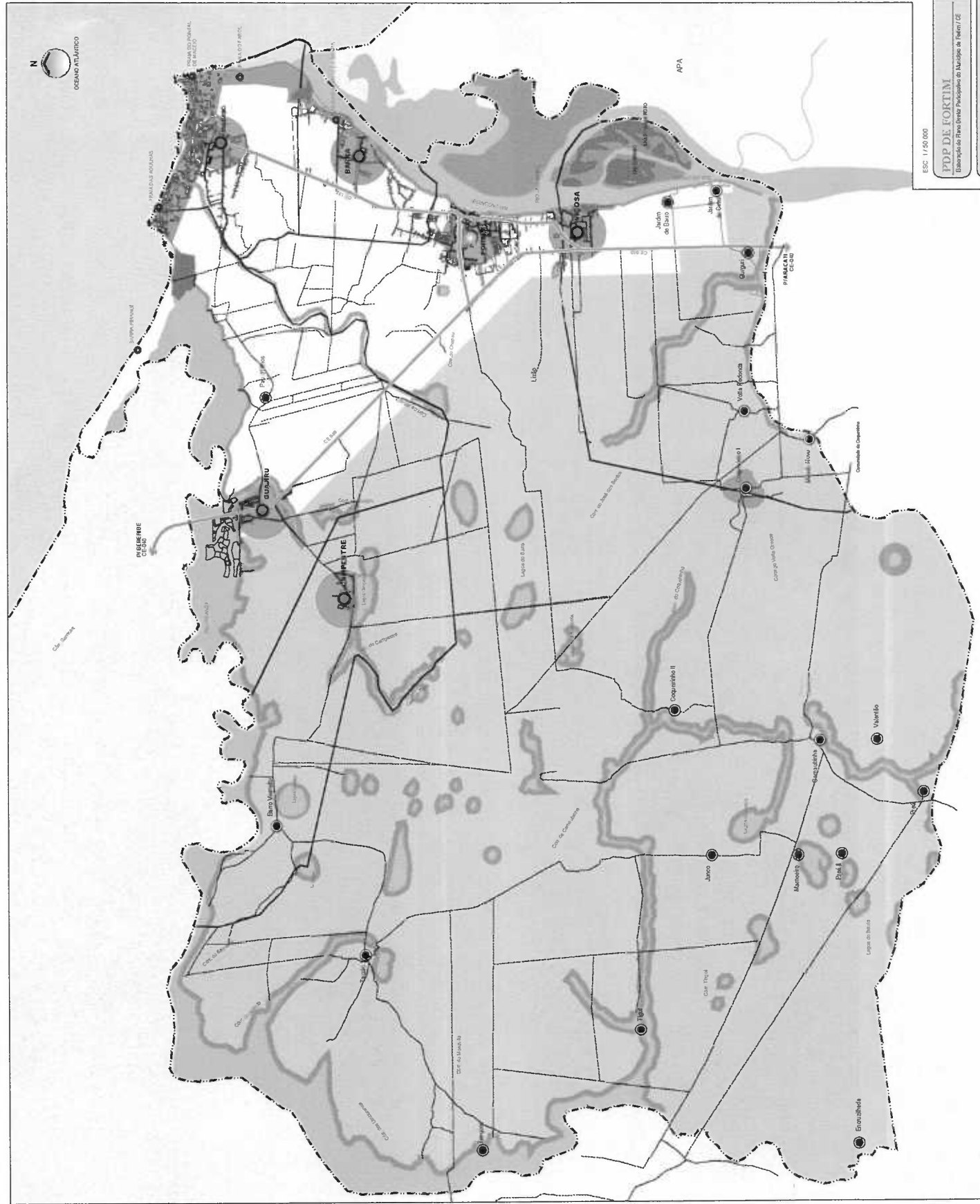
Art. 142 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as demais disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL DE FORTIM/CE, em 03 de outubro de 2017.

Naselmo de Sousa Ferreira
NASELMO DE SOUSA FERREIRA
Prefeito Municipal

LEGENDA

- Site Municipal
 - Site District
 - Park
 - Landmarks
 - Via Principais
 - Via Secundárias
 - Via Mais Pavimentada / Caminhos
 - Limite Municipal
 - Limite Distrital
 - Ocupação Urbana
 - Recursos Recreativos
 - Mangue
-
- MACROZONAMENTO DO USO DO SOLO
- Zona de Uso Urbano
 - Zona de Agricultura
 - Zona Natural
 - Zona de Comércio e Serviços e de Instalações de Transformação



ESCALA: 1:50.000

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO, ORGANIZAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL E DE URBANISMO

PRODUTO Nº 1 - MINUTA DO PROJETO DE LEI DO MUNICÍPIO DE FORTIM - CE

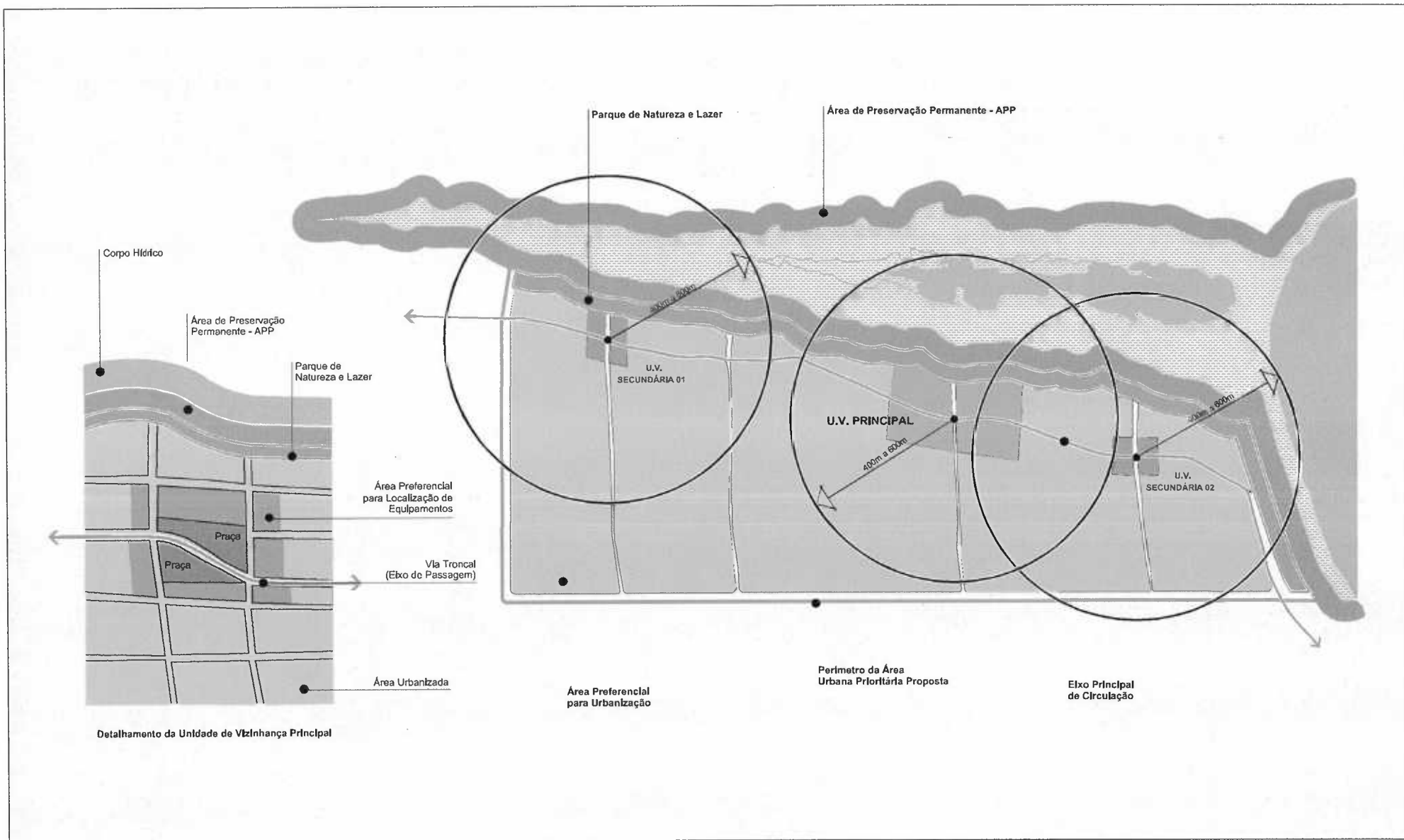
Baseado no Plano Diretor Participativo do Município de Fortim/CE

Suplemento nº 1 - Instrumental Legalizado 1º Item II - Livro de Bolo

ANEXO I

PLANTA OFICIAL DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - ÁREA 1 - MUNICÍPIO DE FORTIM (ZONAMENTO 1)

LEI Nº 2008, DE 20 DE ABRIL DE 2010
 DO MUNICÍPIO DE FORTIM, CE

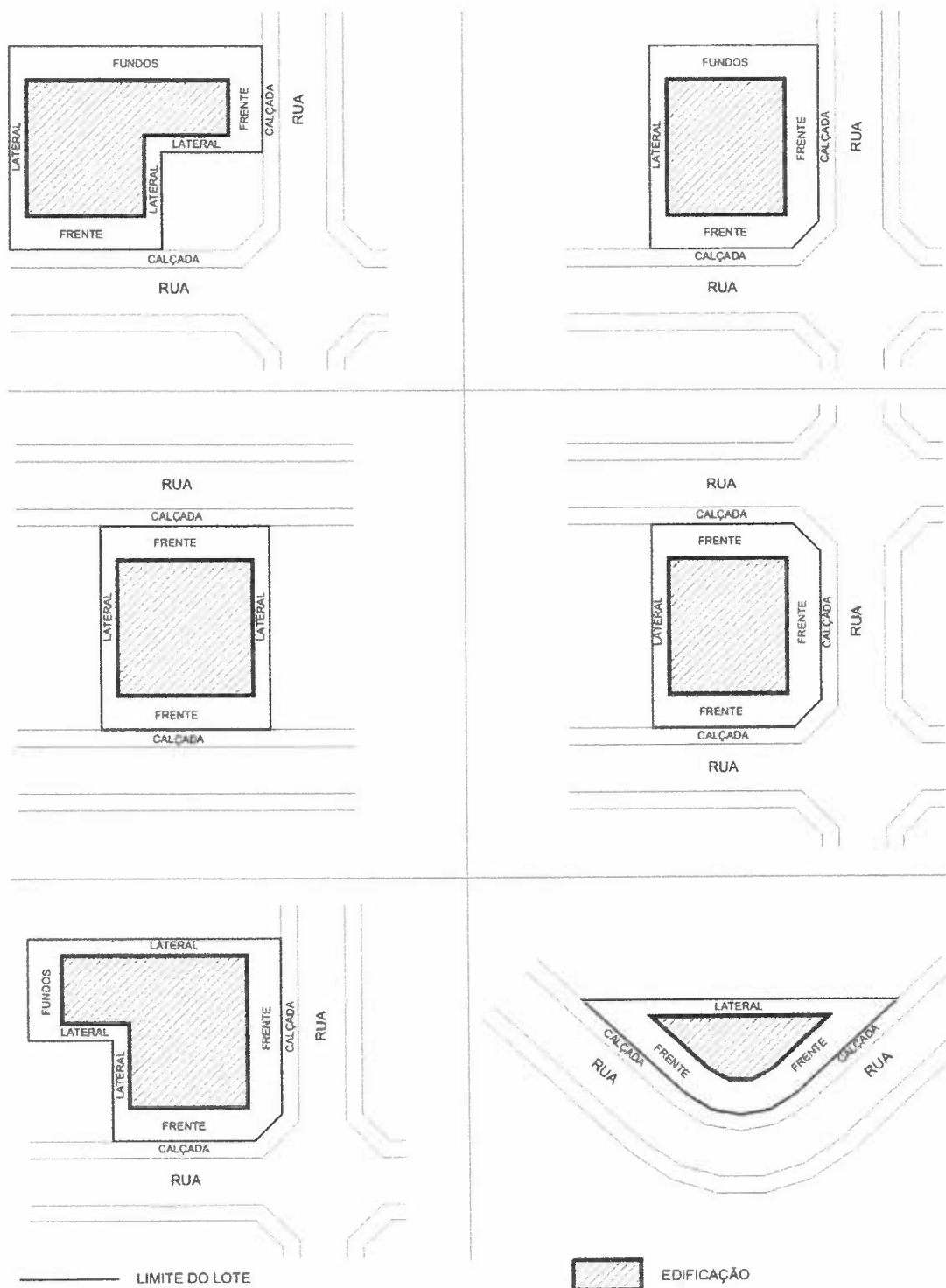


ANEXO V - LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PLANTA OFICIAL DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - PADRÃO PARA AS LOCALIDADES RELEVANTES



MUNICÍPIO DE FORTIM
LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017 – LEI DE PARCELAMENTO, USO
E OCUPAÇÃO DO SOLO
ANEXO VI - IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES OU TERRENOS



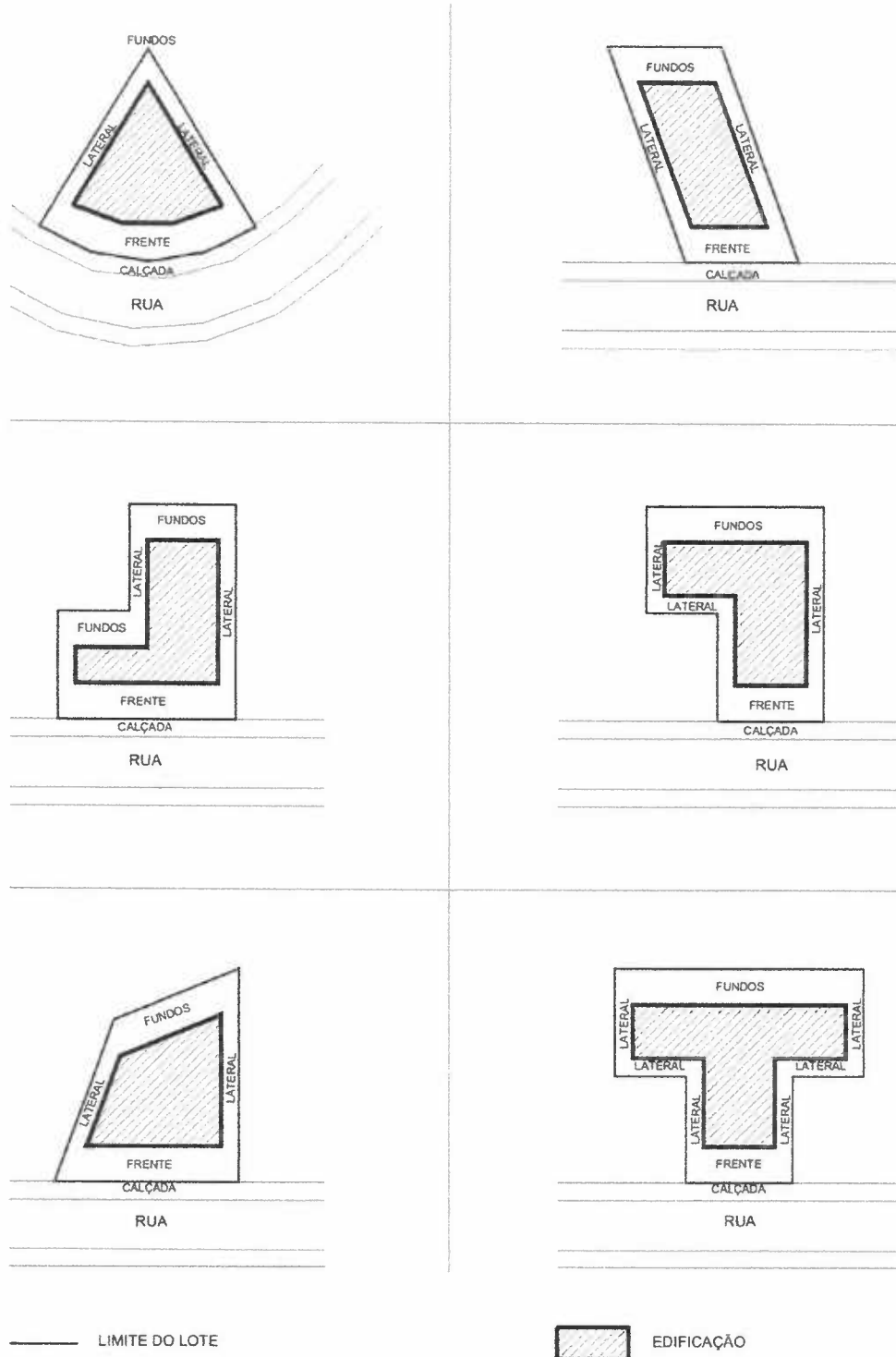
Am



MUNICÍPIO DE FORTIM

LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017 – LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO VI – IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES OU TERRENOS (Cont.)



Assinatura



MUNICÍPIO DE FORTIM

LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017 – LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO VII - INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	OBSERVAÇÕES
					FRENTE ²	FUNDO	LATERAL		
ZOP1 / ZBD	Residencial Unifamiliar	30	50	1,0	0	1,5	1,5	250	• As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo; • Altura Máxima de 13,50m.
	Misto (residência associada a comércio varejista ou serviços de caráter local)	30	50	1,0	0	1,5	1,5	250	
	Comércio e serviço de pequeno porte, com caráter local	30	50	1,0	0	1,5	1,5	250	
	Meios de Hospedagem	35	50	1,5	0	3	1,5	300	
	Industrial leve e semi-artesanal	30	50	1,0	1,5	3	1,5	300	
	Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados)	30	50	1,0	0	3	1,5	25	
ZOP2 / ZBD	Residencial Unifamiliar	30	50	1,0	1,5	1,5	1,5	350	• As edificações poderão ter, no máximo, 03 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo; • Altura Máxima de 9,90m.
	Misto (residência associada a comércio varejista ou serviços de caráter local)	30	50	1,0	1,5	1,5	1,5	350	
	Comércio e serviço de pequeno porte, com caráter local	30	50	1,0	1,5	1,5	1,5	350	
	Meios de Hospedagem	35	50	1,0	3	3	1,5	400	
	Industrial leve e semi-artesanal	30	50	1,0	1,5	3	1,5	400	
	Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados)	40	50	1,0	3	3	1,5	350	

² Aplicável ao perfil da via proposto na Lei de Sistema Viário para os lotes lindeiros.



MUNICÍPIO DE FORTIM

LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017 – LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ANEXO VII - INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO (Cont.)

ZONA	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	OBSERVAÇÕES
					FRENTE ³	FUNDO	LATERAL		
ZOR / ZBD	Residencial Unifamiliar	70	30	0,6	5	5	3	1.600	<ul style="list-style-type: none"> • As edificações poderão ter, no máximo, 02 (dois) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. • A ocupação é restrita e deve respeitar os dispositivos integrantes do Código Ambiental. • Meio de Hospedagem: Construções que caracterizem pousadas ou hotéis-fazendas.
	Misto (residência associada a comércio varejista ou e serviços de apoio às residências e atividades turísticas).	50	30	0,6	5	5	3	1.600	
	Meios de Hospedagem	50	30	1	5	5	3	1.600	
	Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados)	50	30	0,6	5	5	3	2.000	
	Atividades do setor agropecuário e atividades afins	50	30	0,6	5	5	3	10.000	
	Esporte, lazer e turismo sustentáveis	-	-	-	-	-	-	-	
	Parques urbanos	-	-	-	-	-	-	-	
ZOP1 / ZMD 1	Residencial Unifamiliar	20	50	1,0	0	3	0	125	<ul style="list-style-type: none"> • As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo; • Altura Máxima de 13,50m
	Residencial Multifamiliar	20	60	1,5	0	3	1,5	250	
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral, indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si)	20	60	2	0	3	1,5	125	
	Comercial varejista e de serviços em geral	20	60	1,5	0	3	1,5	125	
	Meios de hospedagem	20	60	1,5	0	3	1,5	250	
	Institucional (equipamentos públicos em geral)	20	60	1,5	0	3	1,5	125	

³ Aplicável ao perfil da via proposto na Lei de Sistema Viário para os lotes lindeiros.



MUNICÍPIO DE FORTIM

LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017 – LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO VII - INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO (Cont.)

ZONA	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	OBSERVAÇÕES
					FRENTE ⁴	FUNDO	LATERAL		
ZOP2 / ZMD 2	Residencial Unifamiliar	30	60	1,0	0	3	0	150	• As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo; • Altura Máxima de 13,50m.
	Residencial Multifamiliar	30	60	1,5	1,5	3	1,5	200	
	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral, indústrias de pequeno porte, não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si)	30	60	1,5	0	3	1,5	150	
	Comercial varejista e de serviços em geral	30	60	1,5	0	3	1,5	150	
	Meios de hospedagem	30	60	1,5	1,5	3	1,5	200	
	Institucional (equipamentos públicos em geral)	30	60	1,5	1,5	3	1,5	150	
ZEIT	Residencial Unifamiliar	50	30	0,6	5	5	3	1.000	• As edificações poderão ter, no máximo, 03 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo; • Altura máxima de 9,90metros; • Para lotes existentes com área até 400m ² : - Facultar recuo de um dos lados; - Taxa de Ocupação de 50%; - Demais indicadores permanecem o proposto.
	Misto	50	30	1	5	5	3	800	
	Comercial e de serviços de apoio às residências e à atividade turística	50	30	1	5	5	3	800	
	Meios de Hospedagem	40	40	1,5	5	3	3	800	
	Industrial leve e semiartesanal	50	30	1	5	5	3	800	
	Institucional (creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados)	50	30	1	5	5	3	800	

⁴ Aplicável ao perfil da via proposto na Lei de Sistema Viário para os lotes lindeiros.



MUNICÍPIO DE FORTIM

LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017 – LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO VIII – ATIVIDADES ESPECIAIS

1. Aterro Sanitário – A ser localizado fora da zona urbana da Cidade de FORTIM, com projeto a ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do PDP e pelos órgãos estaduais e municipais de meio ambiente.
2. Casa-Abrigo para Crianças – A ser localizada em qualquer zona, com exceção da Zona Industrial - ZI, em lote lindeiro a qualquer via dos subsistemas viários troncal e coletor.
3. Cemitério – Localização sujeita à análise prévia do Conselho Municipal do PDP e de acordo com normas ambientais.
4. Centro de Atendimento à Criança e ao Adolescente – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de ZI, em lote lindeiro a qualquer via dos subsistemas viários troncal e coletor.
5. Centro de Convivência para Idosos – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de zona industrial, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema viário troncal.
6. Centro Social – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de zona industrial, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema viário troncal.
7. Clube Social – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de zona industrial e Centro de UV, desde que em lote de fácil acesso a qualquer via do subsistema viário troncal.
8. Comércio de Material Inflamável – A ser localizado em zona industrial, após parecer favorável da SEMACE.
9. Corpo de Bombeiros – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de zona industrial, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema viário troncal.
10. Crematório – Localização sujeita à análise prévia do Conselho Municipal do PDP.
11. Curtume – Projeto a ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do PDP e pelos órgãos estaduais e municipais de meio ambiente
12. Estádio – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de zona industrial, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema viário troncal.
13. Hospital e Centro de Saúde – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de zona industrial,



MUNICÍPIO DE FORTIM

em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do subsistema viário troncal ou rodovia.

14. Local para Feiras e Exposições – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de zona industrial, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do subsistema viário troncal.
15. Penitenciária e Casa Correccional de Menores – A serem localizadas fora da zona urbana da Cidade de Fortim, com projeto a ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do PDP e pelos órgãos estaduais de segurança.
16. Pólo de Atendimento para Adolescentes – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de zona industrial, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema viário troncal.
17. Posto de Combustíveis – A ser localizado em lotes com frente para vias troncais e rodovias, após parecer favorável da SEMACE.
18. Quartel – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de Centro de UV, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do subsistema viário troncal ou rodovia.
19. Seminário, Convento e Mosteiro – A serem localizados em qualquer zona, com exceção de Centro de UV, desde que em lote de fácil acesso a qualquer via do subsistema viário troncal.
20. Shopping Centers – A ser localizado em qualquer zona, com exceção de zona industrial, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do subsistema viário troncal. Localização sujeita à análise prévia e parecer do Conselho Municipal do PDP.

OBSERVAÇÕES:

1. Os índices urbanísticos a serem aplicados a essas atividades são aqueles inerentes ao Uso Misto em ZMD 2, no que couber.
2. As normas de localização e os índices urbanísticos a serem adotados para atividades especiais não constantes desta relação devem ser estabelecidos pelo Conselho Municipal do PDP, observando, quando necessário, diretrizes emanadas pelos órgãos competentes – federais, estaduais ou municipais – que atuam na área da especificidade da atividade.

Edum



MUNICÍPIO DE FORTIM

LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017 – LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO IX - VAGAS DE ESTACIONAMENTO POR ATIVIDADE

1. Atividade Administrativa Governamental – 1 vaga para cada 50m² de área útil.
2. Casa de Shows, Boate, Casa de Jogos Recreativos, Casa de Brinquedos Mecânicos e Eletrônicos, Outros Serviços de Lazer – 1 vaga de estacionamento para cada 50m².
3. Comércio Atacadista e Depósito:
 - a. até 250m² de área útil – 1 vaga para cada 50m² de área útil;
 - b. acima de 250m² – 1 vaga para cada 100m² de área útil.
4. Comércio Varejista:
 - a. até 80m² de área útil situado em via local – 1 vaga de estacionamento;
 - b. de 81m² a 1.000m² de área útil – 1 vaga para cada 50m² ou fração;
 - c. acima de 1.000m² de área útil – 1 vaga para cada 30m² de área.
5. Edifício de Apartamento – 1 vaga por apartamento quando esse for menor que 90m² e 1,5 vaga quando o apartamento for igual ou maior que 90m².
6. Edifício de Escritórios ou Loja:
 - a. até 2.500m² de área útil – 1 vaga para cada 30m² de área útil;
 - d. acima de 2.500m² – 1 vaga para cada 20m² de área útil.
7. Equipamento para Cultura e Lazer – 1 vaga para cada 50m² de área útil.
8. Estádio, Ginásio, e Outros Equipamentos Assemelhados – 1 vaga para cada 15 lugares.
9. Hospedagem – 1 vaga para cada 5 unidades de hospedagem.
10. Indústria – 1 vaga para cada 100m² de área útil.
11. Motel – 1 vaga para cada unidade de hospedagem.
12. Prestação de Serviços em Geral:



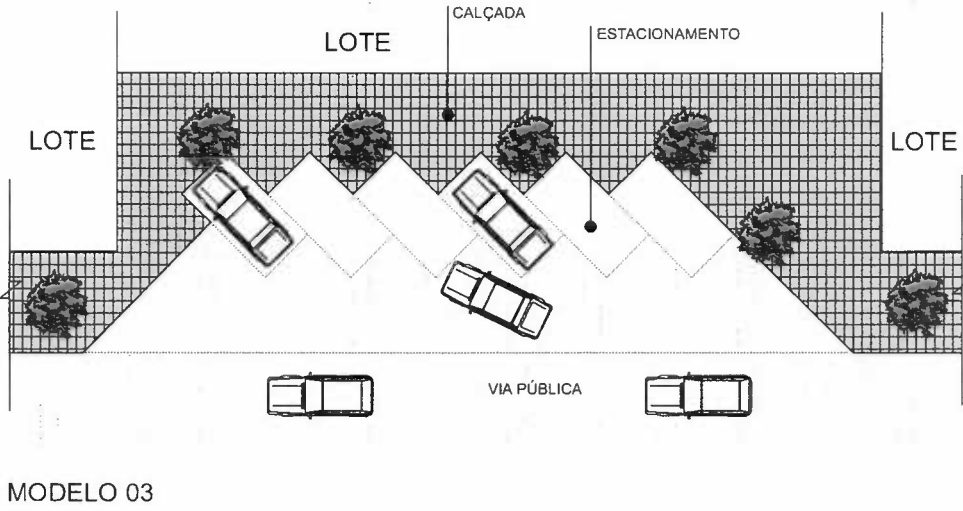
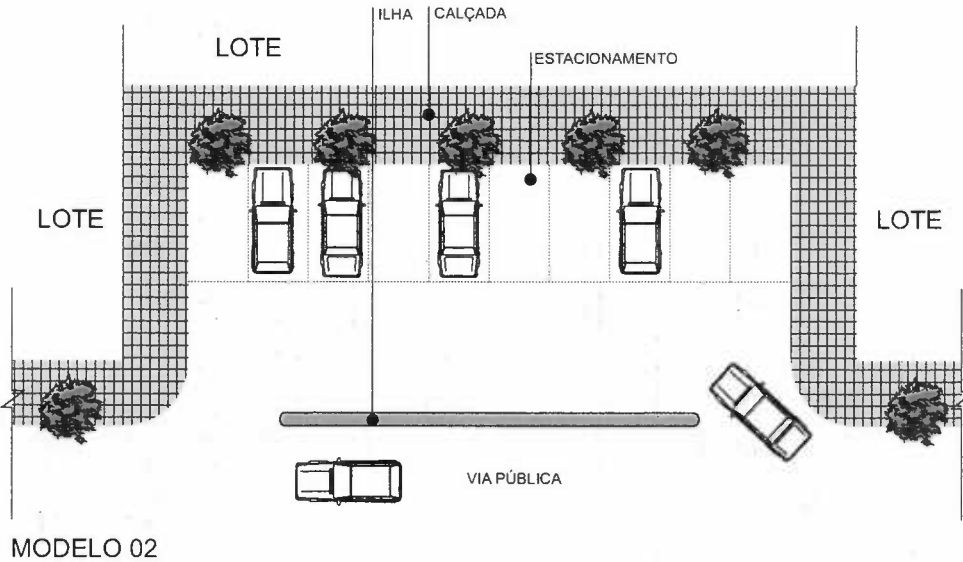
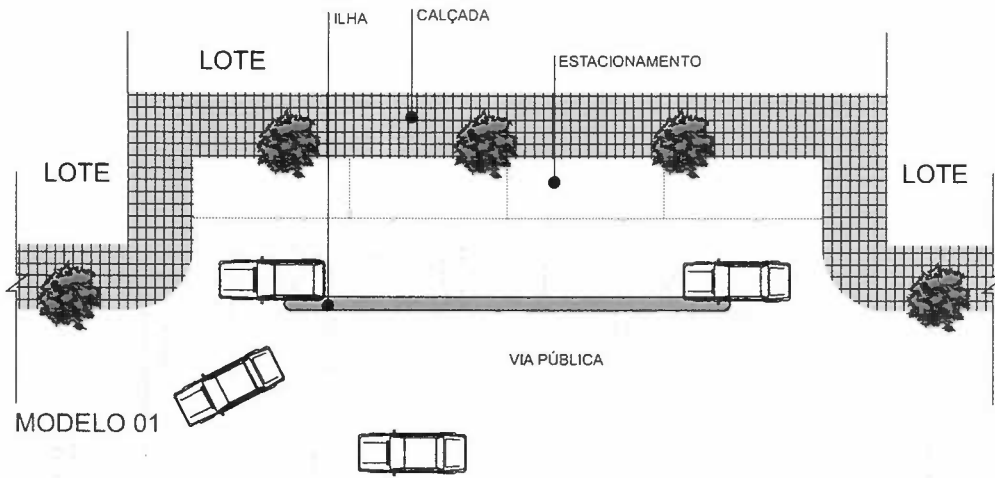
MUNICÍPIO DE FORTIM

- a. até 80m² de área útil – 1 vaga de estacionamento;
 - b. de 81m² a 1.000m² de área útil – 1 vaga para cada 50m² ou fração;
 - c. acima de 1.000m² de área útil – 1 vaga para cada 30m² de área.
13. Prestação de Serviços na Área Educacional:
- a. até 1.000m² de área útil – 1 vaga de estacionamento
 - b. acima de 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30m² de área.
14. Serviço Bancário e Financeiro – 1 vaga para cada 30m² de área útil.
15. Serviço de Alimentação:
- a. até 80m² de área útil – 1 vaga de estacionamento;
 - b. de 81m² a 250m² de área útil – 1 vaga para cada 70m²;
 - c. de 250m² a 1.000m² de área útil – 1 vaga para cada 50m² ou fração;
 - d. acima de 1.000m² de área útil – 1 vaga para cada 30m² de área.
16. Serviço de Utilidade Pública – 1 vaga para cada 80m² de área útil.
17. Shopping Center:
- a. até 2.500m² de área útil – 1 vaga para cada 50m² de área útil;
 - b. acima de 2.500m² – 1 vaga para cada 30m² de área útil.
18. Templo Religioso – 1 vaga para cada 20 lugares.
19. Unidade de Saúde com Internação – 1 vaga de estacionamento para cada 2 leitos.
20. Unidade de Saúde sem Internação – 1 vaga para cada 50m² de área útil.

OBSERVAÇÕES:

1. Quando a base de cálculo para o número de vagas for a área útil do imóvel e o resultado for uma fração cujo decimal for igual ou superior a 5 (cinco), o número de vagas deverá ser arredondado para o valor imediatamente superior.
2. Quando o resultado do cálculo para o número de vagas para determinado estabelecimento for igual a somente 1 (uma) vaga, deverá ser acrescida mais 1 (uma) vaga, sendo essa destinada para pessoas com deficiência.

Raimundo



CD

ANEXO X - LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
MODELOS ESQUEMÁTICOS ALTERNATIVOS PARA SOLUÇÕES DE ESTACIONAMENTO