



APROVADO O REGIME
DE URGÊNCIA
12/09/2022

Projeto de Lei Ordinária nº 102, de 06 de setembro de 2022.

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
APROVADO
EM 12/09/2022

Altera a Lei Ordinária nº. 440, de 18 de junho
de 2001 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Ordinária:

Da Divisão em Zonas

Art. 1º - O conjunto de zonas do município de Eusébio configurar-se-ão quanto ao seu Uso do Solo, de acordo com o ANEXOS I desta Lei.

Das Zonas de Uso do Solo

Art. 2º - As Zonas de Uso do Solo compreendem áreas do município destinadas a abrigar atividades socioeconômicas distintas dentro de seus limites, de acordo com suas características físico-territoriais, de infraestruturas disponíveis e, no caso das Zonas Especiais, de vocações locais específicas.

§ 1º - As Zonas de Uso do Solo são:

- I - Zona Especial do Centro Tradicional (ZECT);
- II - Zona Especial Prioritária para o Desenvolvimento (ZEPD);
- III - Zona Especial do Distrito de Inovação em Saúde (ZEDIS);
- IV - Zona Especial de Integração Urbana (ZEIU);
- V - Zona Especial Industrial 1 (ZEI-1); e
- VI - Zona Especial Industrial 2 (ZEI 2).
- VII - Zona de Uso Múltiplo (ZUM);
- VIII - Zona de Sítios Urbanos (ZSU); e
- IX - Zona de Amortecimento de APP (ZAAPP).

§ 2º - As zonas constantes nos incisos I a VII do § 1º deste artigo estão inseridas nas Áreas de Uso Urbano (AU) do Zoneamento Ambiental, cujas diretrizes deverão constar no Código Ambiental do município de Eusébio.

§ 3º - As zonas constantes nos incisos VIII e IX do § 1º deste artigo deverão ser contempladas no Zoneamento Ambiental sob os mesmos nomes, e



§ 4º – Suas diretrizes serão especificadas e deverão constar no Código Ambiental do município de Eusébio, prevalecendo os critérios deste último em razão da sua especificidade.

Art. 3º - A Zona de Amortecimento de APP (ZAAPP) se sobrepõe às demais Zonas de Uso do Solo, onde houver APP, e prevalece sobre elas, devendo ser priorizadas as diretrizes da primeira.

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, são estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas, conforme definições desta Lei, com as suas características básicas:

- I – Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II – Uso comercial e de serviços;
- III – Uso misto;
- IV – Uso industrial – de porte urbanístico variável de acordo com a Zona de Uso do Solo e de baixo ou médio potencial poluidor / degradador, conforme o Código Ambiental do município de Eusébio;
- V – Uso institucional; e
- VI – Uso associado a áreas livres.

§ 1º – Os estabelecimentos públicos ou privados que não se enquadram no uso institucional definido nesta Lei incluem-se na categoria de uso comercial e de serviços.

Da Zona Especial do Centro Tradicional (ZECT)

Art. 5º - A Zona Especial do Centro Tradicional (ZECT) é demarcada ao redor da primeira formação urbana do município, abrangendo parte dos bairros Centro e Autódromo, e contém os principais equipamentos públicos e algumas das edificações mais antigas e relevantes de Eusébio.

Art. 6º - Os objetivos urbanísticos específicos da ZECT são:

- I. Promover a preservação, o restauro e a valorização do patrimônio cultural construído (bens imóveis), por meio de incentivos fiscais e da manutenção de uma forma urbana em toda a área da zona que valorize a arquitetura desses bens; e



- II. Fomentar a preservação da integridade da paisagem e das atividades institucionais na área central de Eusébio, reforçando sua identidade pela manutenção de suas características principais de centralidade cívica;

Art. 7º - Na ZECT serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial e de serviços;
- III. Uso misto;
- IV. Uso industrial (baixo e médio impacto);
- V. Uso institucional; e
- VI. Uso associado a áreas livres.

Da Zona Especial Prioritária para o Desenvolvimento Econômico (ZEPDE)

Art. 8º - A Zona Especial Prioritária para o Desenvolvimento Econômico (ZEPDE) é localizada na confluência de importantes vias municipais e estaduais, delimitada a norte pela rodovia CE-010 e pela Estrada do Fio, a oeste pela rodovia CE-040, a sul pela Avenida Eusébio de Queirós e a leste pela rodovia CE-040 e pela rua Santa Cecília.

Art. 9º - Os objetivos urbanísticos específicos da ZEPDE são:

- I. Funcionar como centro econômico de referência para o município, visando ao incremento de negócios e empregos especializados e de variados níveis de renda, relacionados às principais atividades econômicas do município; e
- II. Induzir o uso otimizado da infraestrutura viária circundante, favorecendo a implantação de empreendimentos de usos mistos, comerciais, de serviços e institucionais de maior relevância.

Art. 10 - Na ZEPDE serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial e de serviços;
- III. Uso misto;
- IV. Uso industrial (desde que não tenham alto impacto, à critério do órgão competente);
- V. Uso institucional; e
- VI. Uso associado a áreas livres.



Da Zona Especial do Distrito de Inovação em Saúde (ZEDIS)

Art. 11 - A Zona Especial do Distrito de Inovação em Saúde (ZEDIS) é delimitada a oeste pela Lagoa da Precabura, ao norte pela rodovia CE-025, a oeste pela rodovia CE-010 e ao sul pela Estrada do Fio, e forma uma área de influência para o Distrito de Inovação em Saúde.

Art. 12 - Os objetivos urbanísticos específicos da ZEDIS são:

- I. Incentivar a implantação de instituições de pesquisa e desenvolvimento, produção industrial, ensino e serviços especializados, com ênfase preferencial na área da saúde;
- II. Incentivar a implantação de empreendimentos de apoio às atividades principais da zona, de forma a diversificar os usos do solo e a dar suporte ao Distrito de Inovação em Saúde; e
- III. Estimular a implantação de empreendimentos, independentemente do uso, dotados de sistemas ambientalmente responsáveis de coleta, tratamento e/ou reutilização de resíduos, visando à redução de impactos ao meio ambiente.

Art. 13 - Na ZEDIS serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial e de serviços;
- III. Uso misto;
- IV. Uso industrial (desde que não tenham alto impacto, à critério do órgão competente);
- V. Uso institucional; e
- VI. Uso associado a áreas livres.

Da Zona Especial de Integração Urbana (ZEIU)

Art. 14 - A Zona Especial de Integração Urbana (ZEIU) compreende uma extensa gleba, situada nos bairros Cidade Nova, Jabuti e Santo Antônio, que vem sendo parcelada progressivamente para a implantação de empreendimentos imobiliários predominantemente residenciais de baixa densidade.



Art. 15 - Os objetivos urbanísticos específicos da ZEIU são:

- I. Promover a integração do setor oeste da cidade, formada pelos bairros Jabuti e Santo Antônio, ao restante do município, vencendo a barreira geográfica atual por meio de um sistema de vias eficiente em termos de acessibilidade e mobilidade, conforme diretrizes da Lei do Sistema Viário Básico do município de Eusébio; e
- II. Minimizar os impactos da expansão urbana monofuncional por meio da implantação de novos núcleos comerciais e de serviços ao longo das principais vias entre os empreendimentos residenciais.

Art. 16 - Na ZEIU serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial e de serviços;
- III. Uso misto;
- IV. Uso industrial (desde que não tenham alto impacto, à critério do órgão competente);
- V. Uso institucional; e
- VI. Uso associado a áreas livres.

Da Zona Especial Industrial 1 (ZEI-1)

Art. 17 - A Zona Especial Industrial 1 (ZEI-1) compreende as áreas dos distritos industriais existentes nos bairros Santa Clara e Jabuti, acessados, respectivamente, pelo Anel Rodoviário e pela rodovia BR-116.

Art. 18 - Os objetivos urbanísticos específicos da ZEI-1 são:

- I. Fomentar a implantação de estabelecimentos industriais que gerem baixo impacto ambiental e local, devido à proximidade de recursos hídricos e a residências;
- II. Incentivar a consolidação dos distritos, favorecendo a oferta de empregos no setor oeste do município, correspondente aos bairros Cidade Nova, Jabuti, Santo Antônio e Santa Clara; e
- III. Aproveitar a infraestrutura viária existente, adequada ao escoamento de cargas, entre indústrias e portos, e com acesso a outros municípios.



Art. 19 - Na ZEI-1 serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial e de serviços;
- III. Uso misto;
- IV. Uso industrial;
- V. Uso institucional; e
- VI. Uso associado a áreas livres.

Da Zona Especial Industrial 2 (ZEI-2)

Art. 20 - A Zona Especial Industrial 2 (ZEI-2) circundada por áreas predominantemente residenciais, compreende a área do distrito industrial existente no bairro Autódromo, distante das principais rodovias e não servida por acessos viários compatíveis com as atividades industriais e logísticas existentes.

Art. 21 - Os objetivos urbanísticos específicos da ZEI-2 são:

- I. Permitir a implantação de estabelecimentos industriais que gerem baixo impacto ambiental e local, devido à proximidade a recursos hídricos e residências; e
- II. Desestimular a implantação e a manutenção de estabelecimentos industriais que gerem alto impacto ambiental e local, como poluição, interferências no trânsito e incompatibilidades com o uso residencial.

Art. 22 - Na ZEI-2 serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial e de serviços;
- III. Uso misto;
- IV. Uso industrial;
- V. Uso institucional; e
- VI. Uso associado a áreas livres.

Da Zona de Uso Múltiplo (ZUM)

Art. 23 - A Zona de Uso Múltiplo (ZUM) abrange todas as áreas do município não contempladas pelas Zonas Especiais e onde já existam Unidades de Vizinhança pré-configuradas ou futuras, e em faixas de 200m (duzentos metros) contados a partir de cada margem da Estrada do Fio.



Art. 24 - Os objetivos urbanísticos específicos da ZUM são:

- I. Permitir o parcelamento e a ocupação do solo para os diversos usos urbanos, como moradia, indústria, comércio e serviços públicos ou privados; e
- II. Reduzir a fragmentação atual do tecido urbano, ordenando-o por meio da consolidação das Unidades de Vizinhança e de suas centralidades.

Art. 25 - Na ZUM serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial e de serviços;
- III. Uso misto;
- IV. Uso industrial (desde que não tenham alto impacto, à critério do órgão competente);
- V. Uso industrial em terreno de até 10.000m² (dez mil metros quadrados), se situado em faixas de 200m (duzentos metros) contados a partir de cada margem da Estrada do Fio;
- VI. Uso institucional; e
- VII. Uso associado a áreas livres.

Da Zona de Sítios Urbanos (ZSU)

Art. 26 - A Zona de Sítios Urbanos (ZSU) abrange todas as áreas do município não contempladas por Zonas Especiais ou por Unidades de Vizinhança pré-configuradas ou futuras.

Art. 27 - Os objetivos urbanísticos específicos da ZSU são:

- I. Controlar a expansão urbana para áreas pouco infraestruturadas e adensadas; e
- II. Incentivar, sem no entanto restringir e limitar o desenvolvimento natural dessas zonas, a disponibilidade de terrenos para usos recreativos, como sítios e casas de veraneio, ou atípicos, como equipamentos pouco adequados a áreas urbanas mais consolidadas.



Art. 28 - Na ZSU serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial e de serviços;
- III. Uso misto;
- IV. Uso industrial (desde que não tenham alto impacto, à critério do órgão competente);
- V. Uso institucional; e
- VI. Uso associado a áreas livres.

Da Zona de Amortecimento de APP (ZAAPP)

Art. 29 - A Zona de Amortecimento de APP (ZAAPP) presente também no Código Ambiental do município de Eusébio, compreende faixas de largura variável, dispostas ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APPs) dos recursos hídricos, e serve como área favorável à implantação de parques urbanos.

Art. 30 - Serão consideradas para a Zona de Amortecimento de APP (ZAAPP):

- I. Faixa com largura de 20m (vinte metros) até 100m (cem metros) para cada lado ao longo do curso d'água do rio Coaçu, a partir de sua APP;
- II. Faixa com largura de 20m (vinte metros) até 100m (cem metros) ao redor da lagoa da Precabura, a partir de sua APP; e
- III. Faixa com largura de até 20m (vinte metros) para cada lado ao longo das demais APPs (rios, riachos, lagoas, manguezais e outros citados em lei);

Parágrafo único. As larguras de cada ZAAPP serão analisadas e definidas em cada caso, de acordo com os critérios de avaliação do órgão ambiental, considerando os níveis de urbanização, antropização e consolidação de cada localização.

Art. 31 - Os objetivos urbanísticos específicos da ZAAPP são:

- I. Ampliar a oferta de espaços públicos livres ao município com a implantação de uma rede integrada de parques ecológicos lineares, favorecidos pela proximidade dos recursos hídricos;

8



- II. Induzir a criação de parques ecológicos lineares dotados de equipamentos de baixo impacto ambiental, voltados a atividades de esporte, lazer e recreação para o desfrute da população, a partir de áreas doadas nos novos projetos de loteamento forem sendo elaborados e implantados em glebas que abriguem ou sejam limítrofes a APPs;
- III. Fomentar a implantação de empreendimentos de usos mistos nas áreas próximas aos parques, a fim de tornar os espaços públicos movimentados e seguros à população, incentivando o uso e a ocupação do solo com equipamentos públicos ou privados compatíveis ao conceito de parque ecológico linear; e
- IV. Conectar os diversos parques por meio de vias paisagísticas dotadas de ciclovias e amplos passeios arborizados, nos moldes estabelecidos para estas vias na Lei do Sistema Viário Básico do município de Eusébio.

Art. 32 - Glebas situadas em ZAAPP deverão seguir as diretrizes específicas desta Lei quando de seu loteamento.

Art. 33 - Não serão permitidos fundos de lotes confinados às APPs.

Art. 34 - Na ZAAPP serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial e de serviços;
- III. Uso misto;
- IV. Uso institucional; e
- V. Uso associado a áreas livres.

Parágrafo único. Deverão ser observadas, obrigatoriamente, as diretrizes específicas para a ZAAPP constantes no Código Ambiental do município de Eusébio.

DAS ATIVIDADES ESPECIAIS

Art. 35 - Constituem-se Atividades Especiais aquelas que forem consideradas de especial interesse para o desenvolvimento do Eusébio, aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento do Município do Eusébio ou cujo raio de atendimento abrange todas as áreas do município de Eusébio, não tendo, portanto, a localização circunscrita a nenhuma zona ou Unidade de Vizinhança específica.



Art. 36 - Os usos classificados como Atividades Especiais poderão ser implantados, após análise e parecer favorável do órgão responsável pelo controle urbano, em qualquer das zonas.

Art. 37 - O Poder Público Municipal regulamentará as restrições quanto ao uso e ocupação do solo em áreas onde se verifiquem as incidências de zonas de restrições legais prevista em legislação específica, de âmbito estadual ou federal, especialmente aquelas relacionadas a aviação, telecomunicações, energia, mineração e instalações militares.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 38 - As normas de parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, estabelecidas por esta Lei, têm a finalidade de atender as disposições da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, bem como as da Lei Federal Nº 10.255, de 10 de julho de 2001, harmonizando à realidade e às peculiaridades locais do município, nos termos das definições abaixo:

- I – Parcelamento do solo: É a divisão de um terreno, sob a forma de loteamento, desmembramento ou desdobro, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, para fins imobiliários;
- II – Terreno: É uma porção de terra, constituída por uma gleba, lote ou congênere, de caráter público ou privado, definida por uma poligonal fechada, também denominada de imóvel.
- III – Gleba: É o terreno que ainda não foi objeto de parcelamento, sob a forma de loteamento;
- IV – Lote: É terreno oriundo de parcelamento sob a forma de loteamento, ou oriundo de um desmembramento, quando servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanos de parcelamento definidos por esta Lei, devendo possuir pelo menos uma das laterais com acesso para via pública;
- V – Loteamento: É a subdivisão de um terreno em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, bem como a implantação ou ampliação de infraestrutura urbana básica, nos termos e diretrizes desta Lei, podendo ser ou não de acesso controlado.





- VI – Desmembramento: É a subdivisão de um terreno ou gleba em outros terrenos, glebas ou em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação, ou ampliação dos já existentes.
- VII – Desdobro: É a divisão do lote em 02 (dois), ou mais, novos lotes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação, ou ampliação dos já existentes, respeitando os parâmetros urbanísticos da zona inserida, tais como testada e área mínima do lote. Somente será permitido o desdobro de área decorrente de parcelamento já aprovado.

Art. 39 - 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 ou naqueles onde a poluição ou degradação ambiental impeçam condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- 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 predominância de Áreas de Preservação Permanente definidas por lei e por atos do Poder Executivo;
- VI. Em áreas onde exista vegetação especialmente protegida, observada as disposições da legislação pertinente; e
- VII. Em áreas e locais com ocorrência de conjuntos de importância histórica, paisagística e cultural.

2



DO LOTEAMENTO

Art. 40 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. Doar porções de sua área para fins de sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, de forma proporcional ao tamanho da gleba a ser loteada;
- II. Os lotes residenciais unifamiliares terão área mínima de 150m² (centro e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 6m (seis metros), em qualquer das zonas de ocupação, 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 órgãos públicos competentes;
- III. A área máxima da quadra será de 15.000m² (quinze mil metros quadrados), não podendo nenhuma de suas laterais possuir extensão inferior a 50m (cinquenta metros) e superior a 250m (duzentos e cinquenta metros);
- IV. Serão respeitadas as faixas não edificáveis previstas em legislação ambiental e nas faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão assim estabelecidas em legislação específica;
- V. As vias do loteamento deverão articular-se com o máximo de vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico de Eusébio, devendo sempre que possível conectar o maior número de faces do terreno ao sistema viário oficial.

Art. 41 - O percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) do terreno ou gleba, salvo nos casos previamente estabelecidos nesta Lei, ou à critério técnico do órgão competente, com decisão devidamente fundamentada em cada caso, observada a proporcionalidade de ocupação proposta.

- I. Considera-se áreas de uso público as áreas livres e institucionais, bem como as destinadas ao sistema viário do loteamento.
- II. A faixa não edificável referida no Inciso IV do artigo anterior não será computada para o cálculo de áreas livres de uso público.



Art. 42 - A percentagem mínima de áreas públicas doadas será destinada na seguinte proporção:

- I. Sistema viário: 15% (quinze por cento);
- II. Áreas livres: 15% (vinte por cento);
- III. Áreas institucionais: 5% (cinco por cento);
- IV. Fundo de terras: 5% (cinco por cento).

Art. 43 - Nos terrenos onde incida a Zona de Amortecimento de APP (ZAAPP), as áreas livres a serem doadas deverão estar situadas, prioritariamente, no interior desta zona, confinando com as APPs, podendo, à critério do órgão competente, quando viável, a área verde (Áreas Livres) ocupar até o percentual de 10% (dez por cento), do seu total, em áreas de APPs.

Art. 44 - Nas áreas livres não serão computadas as áreas dos canteiros centrais das vias, rótulas viárias ou similares, com diâmetros inferiores a 5.00m (cinco metros) metros.

Art. 45 - O loteador poderá, a critério do Poder Público Municipal, permutar a área correspondente aos percentuais destinados à constituição do Fundo de Terras e Área Institucional por uma área de valor correspondente, em outro local, compensar o valor equivalente em obras públicas e/ou de interesse público, apurado sobre o valor real do imóvel, bem como recolher em pecúnia o valor apurado, respeitadas as restrições legais de caráter urbanístico e ambiental.

Art. 46 - 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 pertinente.

Art. 47 - As áreas institucionais não poderão ter declividade superior à média das declividades das quadras defrontantes.

Art. 48 - Os projetos dos equipamentos urbanos e serviços públicos a serem implantados pelo loteador deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias dos serviços.

Art. 49 - O Poder Público competente poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável 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. 50 - Os padrões de parcelamento definidos 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.

Art. 51 - O Poder Público competente poderá, complementarmente, exigir, quando da aprovação de projetos de loteamento, a execução de obras civis dos seguintes equipamentos públicos: praças, postos de saúde, creches e/ou escolas, dentre outros afins, a depender do porte e impacto no uso e ocupação do solo urbano.

Art. 52 - É obrigatória, 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 instrumento de garantia por parte do loteador, a ser definido pelo órgão municipal competente.

Do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 53 - Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos dos parágrafos anteriores e regulamentada pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, onde existirá um controle de acesso praticado por uma Associação de Proprietários, sendo vedado o expressamente o impedimento de acesso aos órgãos competentes de fiscalização, bem como a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 54 - Os loteamentos que pretendam obter autorização para controle de acesso, parcial ou total, poderão obtê-la desde que:

- I. Atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos para loteamentos nesta Lei;
- II. Apresentem projeto de urbanização e paisagismo das áreas livres;



- III. O controle de acesso não obstrua ou interfira no trânsito das vias definidas por Estruturais Principais, Estruturais Secundárias ou Complementares, constantes na Lei do Sistema Viário Básico do município de Eusébio;
- IV. Nos casos dos loteamentos onde o controle de acesso esteja previsto no início da concepção do projeto, antes da implantação, seja requerido pela loteadora, devendo ser firmado termo de compromisso com o poder público para assegurar a manutenção das estruturas de controle de acesso prevista no projeto do loteamento.
- V. Os fechamentos das vias e passagem de pedestres ocorram por cancelas ou catracas, garantindo a permeabilidade visual das áreas comuns, institucionais e verdes internas;

Parágrafo único. Para efeito desta Lei também se entende por controle de acesso a instalação de dispositivos de controle como guaritas, portarias e/ou tecnologias de monitoramento e gestão remota de controle de acesso automatizado, cercamentos como gradis, muros e/ou cercas vivas.

Art. 55 - O pedido de autorização para o controle de acesso do loteamento deverá ser formulado por meio de processo administrativo, junto ao mesmo órgão municipal responsável pela análise e aprovação dos projetos de loteamento, conforme procedimento a ser regulamentado pelo órgão competente.

Art. 56 - A implantação do controle de acesso do loteamento, incluindo todos os custos relativos a instalação de guaritas com cancelas e catracas, bem como toda a sinalização que for necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da autorizatória.

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 57 - Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, sobre os terrenos, resultantes dos projetos de desmembramentos, cujas áreas sejam superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou que possuam qualquer de suas laterais superiores a 250m (duzentos e cinquenta metros).

2



Parágrafo único. Os desmembramentos não demandarão doação de áreas públicas para sistema viário e áreas livres, sendo exigida, porém, a doação de 5% (cinco por cento) de Área Institucional e 5% (cinco por cento) de Fundo de Terras.

Do Projeto de Desmembramento

Art. 58 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, deverá o interessado apresentar requerimento ao órgão municipal competente, acompanhado de certidão atualizada da matrícula do terreno ou gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I. A indicação das vias existentes próximas;
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local; e
- III. A indicação da divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões.

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

DOS EMPREENDIMENTOS

Art. 59 - São empreendimentos toda e qualquer obra ou atividade, pública ou privada, que implique na instalação, construção, ampliação ou modificação de edificações, lotes ou glebas, bem como aqueles que ocasionem a divisão ou subdivisão de terrenos, ocasionando por isto a sobrecarga na capacidade da infraestrutura urbana existente ou projetada.

Art. 60 - Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, sobre os projetos de empreendimentos dos quais a implantação ocorra em terreno, sujeito ou não ao parcelamento e sendo ou não do mesmo proprietário, cuja área total do terreno supere 15.000m² (quinze mil metros quadrados) ou que possua qualquer das laterais superior a 250m (duzentos e cinquenta metros).



Art. 61 - Caso seja constatada uma concentração excessiva de empreendimentos contíguos em um determinado terreno do município, nos termos do artigo anterior, o órgão licenciador poderá negar a licença a novos empreendimentos, desde que fundamente sua decisão pela incompatibilidade destes à acessibilidade local, exigindo a instituição de vias no terreno, bem como outras medidas mitigadoras dos impactos causados por esses empreendimentos.

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 62 - A instituição de condomínios, horizontais ou verticais, autorizados pelo Município, será procedida nas formas previstas na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e nesta Lei, compreendendo as espécies:

- I. Condomínio Edilício, horizontal e vertical;
- II. Condomínio de Lotes; e
- III. Condomínio Urbano Simples;

Art. 63 - Na implantação de todos os tipos de condomínio previstos no artigo anterior é obrigatória a instalação, quando necessária, dos seguintes elementos de infraestrutura urbana:

- I. Redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II. Redes e equipamentos para o fornecimento de energia elétrica e iluminação das vias externas dos condomínios;
- III. Redes e equipamentos para coleta e escoamento adequado de águas pluviais;
- IV. Redes e equipamentos para coleta, tratamento e disposição adequados de esgotos sanitários, interligados à rede pública;
- V. Obras de pavimentação viária nas vias de acesso ao condomínio.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados pelo Poder Público Municipal, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.



Art. 64 - Quando os terrenos nos quais se pretenda realizar a implantação de condomínios não forem servidos por infraestrutura de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e energia elétrica pelas concessionárias de serviço público, tais serviços serão implantados pelo incorporador e mantidos pelos condôminos.

Art. 65 - Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, sobre os projetos de condomínios cujas áreas dos empreendimentos superem 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou que possuam qualquer das laterais superior a 250m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo Primeiro - Os Condomínios não demandarão doação de áreas públicas para sistema viário e áreas livres, sendo exigida, porém, a doação de 5% (cinco por cento) de Área Institucional e 5%(cinco por cento) de Fundo de Terras.

Parágrafo Segundo – Os Condomínios Urbanos Simples, assim definidos em lei, serão isentos das doações previstas no parágrafo anterior.

Parágrafo Terceiro – A área máxima da quadra prevista para loteamentos, incluindo as limitações de extensão, inferior e superior, não se aplicam aos condomínios cujo número de unidades residenciais seja superior a 500 (quinhentas), os quais poderão, mediante aprovação do projeto pelo órgão competente, ocupar imóveis com laterais de até 500m (quinhentos metros) sem a necessidade de abertura de vias.

DOS PROJETOS ESPECIAIS

Art. 66 - Serão considerados Projetos Especiais os empreendimentos que atendam a pelo menos uma das seguintes características:

- I. Demandarem terreno com área maior que 15.000m² (quinze mil metros quadrados) e/ou com qualquer das laterais superior a 250m (duzentos e cinquenta metros);
- II. Apresentarem, a princípio, incompatibilidade com os objetivos e diretrizes da Zona de Uso do Solo e/ou da Zona de Adensamento onde se pretende implantá-los;



- III. Possam gerar impactos de volume de tráfego e estacionamento sobre o sistema viário local, sendo configurados como Polos Geradores de Viagens (PGVs);
- IV. Demandarem grandes áreas de desmatamento ou que possam causar alto impacto ambiental;
- V. Abrigarem atividades que geram impactos negativos ao bem-estar e saúde da comunidade de seu entorno, relacionados a aspectos sanitários, ambientais e/ou de segurança.

Art. 67 - A classificação de um empreendimento como Projeto Especial ficará a cargo da Autarquia Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (AMMA), mediante a emissão de parecer técnico indicando as condições necessárias para sua viabilização, podendo o Conselho requerer a participação de consultoria especializada para a emissão do parecer.

Art. 68 - Quando na análise preliminar realizada pela AMMA for identificado que o empreendimento se caracteriza como Polo Gerador de Viagens (PGV), a AMMA poderá exigir do empreendedor a elaboração do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito (RIST), submetido à Autarquia Municipal de Trânsito, para análise e aprovação.

Art. 69 - A AMMA, na análise do Projeto Especial, apreciará a alteração dos parâmetros urbanos de ocupação, das condicionantes para o parcelamento do solo e da adequação das atividades definidos nesta Lei, considerando as seguintes circunstâncias:

- I. Se o referido imóvel se encontra localizado em corredores de tráfego, onde fique demonstrada a interferência com o fluxo determinante da função da via;
- II. Se o referido imóvel se encontra localizado em Zonas onde a atividade possa descaracterizá-las ou trazer danos ao meio ambiente;
- III. Estar o imóvel localizado nas proximidades de cruzamentos de importância viária, ou em pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas existentes ou previstas para o local;
- IV. Com relação a ampliações em edificações existentes, cujas atividades possam vir comprometer a ocupação circunvizinha ou ocasionar um fluxo de veículos incompatível com a capacidade viária da Zona onde a edificação esteja inserida;

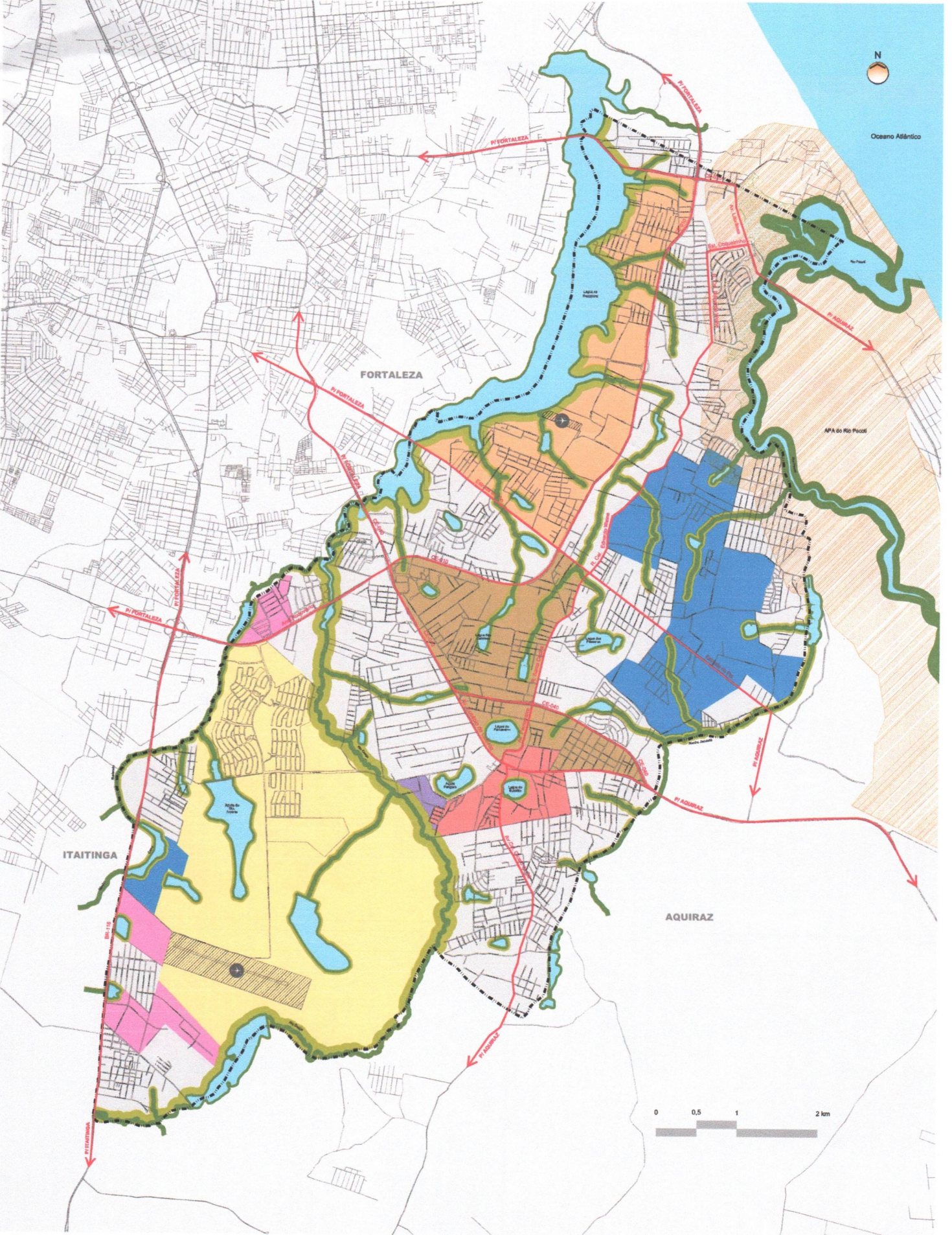


- V. Quando o imóvel estiver localizado nas áreas de influência de monumentos, edificações, sítios ou parques tombados pelo patrimônio federal, estadual ou municipal.

Art. 70. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 06 de setembro de 2022.

Aclon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal



LEGENDA

<ul style="list-style-type: none"> --- Limite do município de Eusébio --- Limite dos municípios vizinhos --- Vias regionais existentes --- Vias estaduais --- Lago ou lagoa permanente / intermitente 	<ul style="list-style-type: none"> Rio permanente / intermitente Ambiência Área de Preservação Permanente (APP) Margem / Área de Preservação Permanente (APP) Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Pissol 	<p>ZONAS DE USO DO SOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona Especial de Centro Tradicional (ZECT) Zona Especial Prioritária para o Desenvolvimento (ZEPD) Zona Especial de Distrito de Inovação em Saúde (ZEDIS) Zona Especial de Integração Urbana (ZEI-U) Zona Especial Industrial 1 (ZEI-1) 	<ul style="list-style-type: none"> Zona Especial Industrial 2 (ZEI-2) Zona de Armazenamento de APP (ZAAPP) Zona de Uso Múltiplo (ZUM) Zona de Biotica Urbana (ZBU)
--	---	--	--

MAPA Nº 4.2
ZONAS DE USO DO SOLO PROPOSTAS PARA O MUNICÍPIO DE EUSÉBIO

ESCALA: 1/25.000