

LEI COMPLEMENTAR Nº 60, DE 18 DE JULHO DE 2018.

ALTERA O TÍTULO II DA LEI COMPLEMENTAR Nº 006, DE 01 DE FEVEREIRO DE 2000, QUE DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA CIDADE DE SOBRAL, OS ANEXOS II E IV DESTA LEI, QUE DETERMINA A PLANTA OFICIAL DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO E AS ATIVIDADES ESPECIAIS, RESPECTIVAMENTE, E O ANEXO III DA LEI COMPLEMENTAR Nº 33, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2010, QUE DEFINE OS INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. A Lei Complementar nº. 006, de 01 de fevereiro de 2000, passará a vigorar com as seguintes modificações:

**“CAPÍTULO I
Do Zoneamento**

Art.12. O zoneamento urbanístico do Município de Sobral compreende a divisão do seu território em áreas, a partir da compatibilização dos seguintes fatores: intensidade do uso e ocupação do solo urbano; o crescimento urbano; a oferta de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos; a preservação e valorização do patrimônio cultural e ambiental objetivando, ainda, prioritariamente:

- a) garantir a função social da propriedade;
- b) garantir a proteção do meio ambiente e a delimitação das áreas de proteção permanente e interesse ambiental;
- c) garantir a proteção do patrimônio cultural material e imaterial, seguindo as recomendações determinadas pelos órgãos de proteção;
- d) garantir a acessibilidade a todos os moradores e visitantes e facilitar a implantação do sistema viário projetado, do sistema de transporte público e do sistema cicloviário;
- e) dividir a área da Município em zonas, regulamentando a localização, construção, reconstrução, reforma e a ocupação dos lotes por edifícios destinados às atividades permitidas e necessárias à vida urbana;
- f) regular e limitar a intensidade e a densidade do uso do solo urbano;
- g) incentivar a permanência e incrementar a moradia na zona central da cidade de Sobral;
- h) garantir nos bairros a oferta e coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer e serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde, educação e assistência social;
- i) incentivar a parceria entre os diversos níveis do poder público e parcerias público-privadas;

- j) criar um modelo de ocupação industrial e de serviços e comércios de grande porte descentralizado, mas bem localizado do ponto de vista da infraestrutura viária e logística, se aproximando das forças de trabalho, facilitando o acesso de transportes de carga e a diminuição das distâncias entre moradia e trabalho, garantindo a convivência equilibrada com o meio ambiente;
- l) ajustar os projetos e programas de expansão das redes de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem urbana natural e construída, energia elétrica, lógica e telefonia com os programas de desenvolvimento e consolidação dos bairros.

Seção I

Da Divisão em Zonas

Art. 14. Para os efeitos desta Lei, fica estabelecido que o território das áreas urbanas de Sobral é dividido em duas Macrozonas complementares. São elas: a Macrozona de Proteção Ambiental e a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, assim consideradas em função das peculiaridades físicas, culturais, ambientais, institucionais e de desenvolvimento do Município.

a) Macrozona de Proteção Ambiental é a porção do território do Município onde estão contidos os recursos hídricos e as áreas de preservação permanente (APP), assim como área de interesse ambiental, na qual a instalação dos usos permitidos e o desenvolvimento de qualquer atividade urbana subordinam-se à necessidade de preservar, conservar, qualificar ou recuperar o ambiente natural. Subdivide-se em:
I. Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA;
II. Área de Preservação Permanente – APP.

b) Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é a porção do território do Município onde a instalação dos usos permitidos e o desenvolvimento da atividade urbana subordinam-se às exigências da infraestrutura urbana instalada, da capacidade de absorção do sistema viário existente, dos índices urbanos definidos e da preservação e qualificação das áreas urbanas. Subdivide-se em:
I. Zona de Adensamento Médio – ZAM;
II. Zona de Ocupação Prioritária – ZOP;
III. Zona de Adensamento Preferencial – ZAP;
IV. Zona de Proteção Paisagística – ZPP;
V. Zona de Uso Sustentável – ZUS;
VI. Zona Central Remanescente – ZCR;
VII. Zona Central de Entorno – ZCE;
VIII. Zona Especial de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural – ZEIP;
IX. Zona Especial de Promoção Econômica – ZEPE;
X. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Parágrafo único. As zonas devem atender os requisitos constantes dos Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo, na forma do Anexo III, que integra esta Lei.

Seção II

Dos Limites das Zonas

Art. 20. Os limites das zonas e respectivas localizações, definidos na presente Lei, encontram-se geograficamente delimitados de acordo com a Planta Oficial da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana da Sede e a Planta Oficial da Macrozona de Proteção Ambiental da Sede, integrantes desta Lei, na forma dos Anexos II e VIII, respectivamente.

Art. 21. A Planta Oficial da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana da Sede e a Planta Oficial da Macrozona de Proteção Ambiental da Sede deverão permanecer arquivadas nos centros de documentação dos órgãos públicos municipais, de forma a garantir a sua publicidade e o acesso a todos os cidadãos.

Art. 22. Verificada a hipótese de dúvida acerca dos limites das zonas geograficamente delimitadas nas plantas oficiais referidas, aplicar-se-ão as regras seguintes:

I. os limites são os eixos de ruas ou eixos de talvegues, a menos que as plantas oficiais indiquem o contrário;

II. no caso de talvegues, quando houver mudanças naturais dos mesmos, os limites seguirão essas mudanças;

III. REVOGADO

IV. REVOGADO

Art. 23. 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.

Art. 24. Verificada a hipótese de alguma área urbana, para fins de zoneamento, não estar inserida nas plantas oficiais referidas nesta Lei, tal área deverá obedecer aos índices da Zona de Adensamento Médio – ZAM.

Seção III Do Uso do Solo

Art. 25A. Para os efeitos desta Lei são estabelecidas os grupos e subgrupos de uso, ocupação e atividades a seguir individualizadas:

a) residencial:

I. unifamiliar;

II. multifamiliar.

b) comercial:

I. comércio e serviços múltiplos;

II. atacadista;

III. varejista;

IV. inflamável.

c) serviços:

I. hospedagem;

II. prestação de serviços;

III. alimentação e lazer;

IV. educação;

V. bancários e afins;

VI. oficinas e especiais;

VII. saúde;

VIII. utilidade pública;

IX. urbo-agrário.

d) industrial:

I. atividade adequada ao meio urbano;

II. atividade incômoda ao meio urbano;

III. atividade nociva ou perigosa ao meio urbano.

e) institucional:

I. equipamento para atividade administrativa governamental;

II. equipamento para atividade insalubre;

III. equipamento para atividade religiosa;

- IV. equipamento para atividade cultural e de lazer;
- V. equipamento para atividade de defesa e segurança;
- VI. equipamento para atividade de transporte.

f) misto:

- I. residencial e comercial;
- II. residencial e de serviços;

§ 1º As atividades estão em consonância com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), podendo esta ser consultada para solucionar possíveis dúvidas em relação às divisões e subdivisões dos usos e atividades, exceto quanto aos usos residenciais e institucionais.

§ 2º Os usos e as atividades, divididas por grupo e subgrupo, adequados para cada Zona são os constantes no Anexo VII, parte integrante desta Lei.

Art. 25B. A classificação relativa aos usos e as atividades constantes nos grupos e subgrupos, quanto aos portes, para efeito de aplicação desta Lei, dividem-se em:

- I. pequeno porte – área de construção até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. médio porte – área de construção superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) até 1000m² (mil metros quadrados);
- III. grande porte – área de construção superior a 1000m² (mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- IV. atividade/projeto especial - área de construção superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

CAPÍTULO II

Da Macrozona de Proteção Ambiental

Seção I

Da Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA

Art. 26A. A Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA consiste em espaços livres ou ocupados, de domínio público ou privado, cujos elementos do ambiente natural assumem função de interesse público por serem importantes para a manutenção do equilíbrio socioambiental do Município.

Art. 26B. A ZEIA caracteriza-se como:

- I. áreas verdes públicas ou privadas, praças, parques e unidades de conservação, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços adequados e qualificados ao lazer da população, assim como criar espaços propícios a pesquisa da fauna e da flora nativa;
- II. áreas onde se situam as nascentes e cabeceiras dos cursos d'água que integram as bacias hidrográficas do Município de Sobral, com o objetivo de proteger as características socioambientais existentes;
- III. áreas verdes, onde a preservação e conservação decorrem do uso tradicional sustentável de populações que dependem dos recursos naturais para a sua reprodução física e cultural;

Art. 26C. Ficam definidas, na estrutura urbana do distrito-sede de Sobral, localizadas e delimitadas geograficamente, conforme Planta Oficial da Macrozona de Proteção Ambiental da Sede, Anexo VIII, integrante desta Lei, as seguintes áreas para Zona Especial de Interesse Ambiental:

- I. Jardim Botânico;
- II. Morro da Mãe Rainha;
- III. Complexo dos Parques da Cidade, Pajeú e Lagoa da Fazenda;
- IV. Canal que interliga a Lagoa da Fazenda com o Rio Acaraú;
- V. área de alagamento no encontro da CE-440 com a Estrada José Rodrigues de Souza (Estrada para Boqueirão);
- VI. Açude Cachoeiro;
- VII. encontro do Riacho Mata Fresca com a área de vazão do Açude Cachoeiro;
- VIII. área de vazão do Açude Sobral;
- IX. encontro do Riacho Mata Fresca com a área de vazão do Açude Sobral;
- X. área vazão do Açude Javan;
- XI. área de alagamento do Riacho Mata Fresca;
- XII. Lagoa da Betânia;
- XIII. Riacho Boqueirão;
- XIV. Açude Mucambinho;
- XV. Lagoa do bairro Dr. José Euclides;
- XVI. Canal do Riacho Mucambinho;
- XVII. Lagoa Tamarindo;
- XVIII. Rio Acaraú;
- XIX. Rio Jaibaras;
- XX. encontro dos rios Acaraú e Jaibaras;
- XXI. área de Carnaubearas localizada no encontro da avenida Aluísio Pinto com a BR-222;
- XXII. Açude Betzaida;
- XXIII. Nascente, Riacho Oiticica e áreas de alagamento;
- XXIV. Sistema Hídrico Lagoa da Várzea Grande;
- XXV. Lagoa Sinhá Sabóia;
- XXVI. Riacho e açude Jatobá;
- XXVII. área de alagamento do Riacho Madeira;

Art. 26D. Poderá, a partir de Lei Complementar, nas Zona Especial de Interesse Ambiental, instituir-se Unidades de Conservação.

Art. 26E. Na ZEIA, é permitida a construção dos seguintes equipamentos, desde que de pequeno porte ou irrelevante impacto ambiental:

- I. praças;
- II. anfiteatros;
- III. estruturas, barracas ou quiosques de comércio e serviços de apoio ao lazer;
- IV. equipamentos de apoio ao campismo ou ao esporte ecológico;
- V. equipamentos públicos de informações, segurança, telefonia e similares;
- VI. farmácias vivas ou similares;
- VII. hortas comunitárias ou similares;
- VIII. quadras esportivas;
- IX. campos de futebol;
- X. ancoradouros;
- XI. rampas para lançamento de barcos;
- XII. pontões para pesca;
- XIII. estacionamento descoberto com piso permeável de coeficiente de permeabilidade a partir de 35%, conforme indicado no Anexo III desta Lei.

Seção II

Da Área de Preservação Permanente – APP

Art. 26F. Área de Preservação Permanente - APP é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, regulamentada pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO III

Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Seção I

Da Zona de Adensamento Médio - ZAM

Art. 27A. A Zona de Adensamento Médio - ZAM compreende as regiões da cidade em fase de ocupação, ainda com grandes vazios urbanos, não dotados de infraestrutura básica ou em processo de expansão da infraestrutura e dos equipamentos urbanos ou com relevo mais acidentado ou com a pouca infraestrutura existente sobrecarregada, possibilitando um menor adensamento em relação à Zona de Ocupação Prioritária.

Art. 27B. Será considerado ZAM a sede dos distritos.

§ 1º Serão permitidas, além dos usos previstos no Anexo VII, parte integrante desta Lei, na sede dos distritos, os usos dos grupos Comercial ou de Serviço de até grande porte.

§ 2º Serão permitidas, na sede dos distritos, além dos usos previstos no Anexo VII, parte integrante desta Lei, Indústrias Adequadas ao Meio Urbano de até grande porte, desde que aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) ou entidade que o suceda.

Seção II

Da Zona de Ocupação Prioritária – ZOP

Art. 27C. A Zona de Ocupação Prioritária - ZOP compreende as regiões da cidade que possuem infraestrutura urbana instalada e pouco aproveitada ou possui ligação direta com infraestruturas instaladas com facilidade de ampliação ou qualificação. Nestas zonas, como forma de incentivo à ocupação dos vazios urbanos existentes, se permite um maior adensamento, possibilitando a verticalização.

Art. 27D. A progressividade da alíquota do IPTU deverá incidir nesta Zona, conforme previsão da Constituição Federal e da Legislação Municipal vigente.

Seção III

Da Zona de Adensamento Preferencial – ZAP

Art. 27E. A Zona de Adensamento Preferencial – ZAP compreende as regiões que, por sua localização em setores consolidados da cidade, dispõem de ligações viárias permitindo o intercâmbio com setores internos e externos ao município e se destacam pela atração que exercem como locais de desenvolvimento de atividades geradoras de renda, configurando-se como polos alternativos à área central tradicional, requerendo, pois, tratamento prioritário quanto à ordenação e direcionamento da ocupação e à qualificação da infraestrutura urbana, compatível com o adensamento das atividades comerciais e residenciais, possibilitando também a verticalização.

Art. 27F. A progressividade da alíquota do IPTU deverá incidir nesta Zona, conforme previsão da Constituição Federal e da Legislação Municipal vigente.

Seção IV Da Zona de Proteção Paisagística – ZPP

Art. 27G. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana possui duas zonas classificadas como Zona de Proteção Paisagística - ZPP, cada uma com características específicas:

I. Zona de Proteção Paisagística do Alto do Cristo (ZPP 1) – a ocupação do solo nesta zona deve garantir a ambiência paisagística e a preservação da vista do monumento do Cristo Redentor, inibindo a verticalização e ensejando a construção de edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos, sendo térreo mais um, com altura máxima de 9m (nove metros);

II. Zona de Proteção Paisagística da Margem Direita do Rio Acaraú (ZPP 2) - a ocupação do solo nesta zona deve respeitar o aspecto paisagístico do Sítio Histórico visto da margem direita do Rio Acaraú onde se destaca o perfil das torres das igrejas e as visadas das serras da Meruoca e do Rosário e a permanência da ocupação ribeirinha que deu origem à cidade, inibindo a verticalização e ensejando a construção de edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos, sendo térreo mais um, com altura máxima de 9m (nove metros).

Art. 27H. O Poder Executivo poderá delimitar novas Zonas de Proteção Paisagística, caso surjam novas circunstâncias de interesse social, cultural, econômico, ambiental e urbano que justifiquem a redefinição das formas de ocupação urbana.

Parágrafo único. A criação dessas novas zonas deve ser precedida de estudos urbanos, consultas ao Conselho Municipal do Plano Diretor ou seu substituto, e outras formas de participação da sociedade, como audiências ou consultas públicas.

Seção V Da Zona de Uso Sustentável – ZUS

Art. 27I. A Zona de Uso Sustentável – ZUS são áreas ou porções de terras públicas ou particulares com elementos naturais relevantes, onde possibilita-se usos variados visando o desenvolvimento territorial que garanta a convivência equilibrada com o meio ambiente.

Art. 27J. Poderá, a partir de Lei Complementar, na Zona de Uso Sustentável, instituir-se Unidades de Conservação.

Art. 27K. Todo projeto de urbanização poderá ser implantado numa ZUS, com a prévia autorização do Poder Público Municipal e do Órgão de Meio Ambiente competentes que exigirão:

I. Implantação de sistema de coleta e tratamento de esgotos, priorizando sistemas de biorremediação;

II. Sistema de vias públicas com respeito à topografia com inclinação inferior a 10% (dez por cento), sempre que possível, em curvas de nível e rampas suaves com galerias de águas pluviais;

III. Plantio de 1 (uma) espécie arbórea nativa no interior do lote a cada 150 m² de área construída;

IV. Implantação, sempre que possível, de energias renováveis, reuso e reciclagem de água, tratamento ecológico de esgoto, telhados e coberturas verdes e outras tecnologias sustentáveis.

V. Aplicação de gradil ou material translúcido em 50% (cinquenta por cento) da vedação frontal externa à edificação, quando optado por utilizar algum fechamento na testada do lote.

Seção VI

Da Zona Central Remanescente – ZCR

Art. 27L. A Zona Central Remanescente – ZCR compreende a área excedente do Bairro Centro, excluídas as ZCE e ZEIP – Zonas que contém o perímetro de proteção do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Sobral (Sítio Histórico), definido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) no ano de 1999. A ZCR se caracteriza pela grande concentração de atividades e funções urbanas diversas.

Seção VII

Da Zona Central de Entorno – ZCE

Art. 27M. A Zona Central de Entorno - ZCE compreende o perímetro de entorno do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Sobral (Sítio Histórico), definido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN no ano de 1999. Assim como a ZEIP, a ZCE ainda se encontra sob proteção do órgão federal e se caracteriza como uma área de transição entre a ZEIP e a ZCR, contendo edificações históricas mais descaracterizadas do centro tradicional da cidade, mantendo grande concentração de atividades e funções urbanas diversas em edificações que requerem preservação ou reabilitação.

Art. 27N. Novas construções ou reformas em edificações locadas na ZCE obedecerão a Legislação Municipal, Estadual e Federal, devendo o projeto de construção ou reforma, com ou sem demolição, com ou sem acréscimo, ser submetido à apreciação prévia dos órgãos competentes, incidindo nesta área a legislação específica do IPHAN para tombamento de conjuntos arquitetônicos e urbanísticos.

Seção VIII

Da Zona Especial de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural – ZEIP

Art. 27O. A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural – ZEIP compreende o perímetro de tombamento do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Sobral (Sítio Histórico), definido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN no ano de 1999, onde está inserido o núcleo inicial da cidade que apresenta vasto acervo arquitetônico histórico preservado, com estilos variados, representando épocas distintas da história do município que requerem preservação e reabilitação.

Art. 27P. Novas construções ou reformas em edificações locadas na ZEIP obedecerão a Legislação Municipal, Estadual e Federal, devendo o projeto de construção ou reforma, com ou sem demolição, com ou sem acréscimo, ser submetido à apreciação prévia dos órgãos competentes, incidindo nesta área a legislação específica do IPHAN para tombamento de conjuntos arquitetônicos e urbanísticos.

Seção IX

Da Zona Especial de Promoção Econômica – ZEPE

Art. 27Q. A Zona Especial de Promoção Econômica - ZEPE compreende as regiões que se caracterizam por apresentar potenciais futuros ou já consolidados, de atividades econômicas como indústrias, comércios e serviços.

Parágrafo único. O modelo adotado é polinucleado e descentralizado, evitando a excessiva concentração de pessoas e veículos, distribuindo polos de emprego e evitando sobrecargas da infraestrutura.

Art. 27R. A categoria de zona referida nesta seção será dividida em subcategorias, observadas as peculiaridades das áreas críticas a que pertençam e a natureza dos usos nelas instalados:

- I. Zona Especial de Promoção Econômica – Grendene (ZEPE 1);
- II. Zona Especial de Promoção Econômica – Fábrica de Cimento (ZEPE 2);
- III. Zona Especial de Promoção Econômica – Distrito Industrial (ZEPE 3);
- IV. Zona Especial de Promoção Econômica – Corte 8 (ZEPE 4);
- V. Zona Especial de Promoção Econômica – Cerâmica Torres (ZEPE 5);
- VI. Zona Especial de Promoção Econômica – Parque Tecnológico (ZEPE 6);
- VII. Zona Especial de Promoção Econômica - Loteamento Terra Nova (ZEPE 7).

Art. 27S. Quanto à natureza, os subgrupos da Zona Especial de Promoção Econômica serão classificados em:

- I. atividade adequada ao meio urbano - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona e não sejam perigosas ou incômodas;
- II. atividade incômoda ao meio urbano - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego e que possam causar incômodos à vizinhança;
- III. atividade nociva ou perigosa ao meio urbano - as que possam dar origem a explosões, radiações, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas e as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo.

Parágrafo único. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza nociva ou perigosa dependerá de licença urbana e ambiental expedida por órgão competente que poderá condicionar o licenciamento à apresentação de estudos de impacto urbano e ambiental. Em caso de reforma, com ampliação, de estabelecimentos que desenvolvam atividades de natureza perigosa ou incômoda, instaladas ou aprovadas antes da promulgação desta Lei, será obrigatória a implantação de medidas mitigadoras que reduzam os impactos urbanos e ambientais efetivos ou potenciais, a serem definidas a partir de Estudo de Impacto de Vizinhança e Estudo de Impacto Ambiental.

Art. 27T. As edificações industriais de grande porte devem:

- I. situar-se em área que apresente elevada capacidade de assimilação de efluentes, respeitadas quaisquer restrições legais quanto ao uso do solo;
- II. localizar-se em área que favoreça a instalação de infraestruturas e serviços básicos necessários ao seu funcionamento, transporte e cargas, circulação e segurança.

Art. 27U. As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, consideradas como poluentes ou de grande porte, de acordo com a classificação do órgão ambiental, poderão ser submetidas às políticas de mitigação de impactos, incluindo a instalação de equipamentos especiais de controle e, nos casos mais graves, à realocação.

Seção X

Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 27V. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território que devem receber tratamento prioritário, para viabilizar ações de urbanização, regularização fundiária e habitação, implantação de equipamentos urbanos de interesse social e permitir a melhoria das condições para a permanência da população local.

Art. 27W. As ZEIS são caracterizadas por apresentar:

- I. ocupação predominantemente de padrão socioeconômico de baixa renda;
- II. uso preferencialmente habitacional;
- III. ilegalidade na propriedade ou informalidade na posse da terra;
- IV. precariedade e insuficiência de infraestrutura básica para atender a todos os moradores;
- V. inexistência ou déficit de equipamentos comunitários de saúde, educação, esporte e lazer.

Art. 27X. As ZEIS, em razão das características de uso e ocupação da área urbana, classificam-se em:

- I. terrenos públicos ou particulares ocupados por população de baixa renda ou por assentamentos assemelhados, em relação aos quais haja interesse público em promover a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra;
- II. loteamentos irregulares nos quais, por suas características, haja interesse público em promover a regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental;
- III. glebas ou imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social ou a expansão de rede de serviços públicos.

Parágrafo único. As ZEIS podem se localizar em qualquer área do Município, desde que atendam às características constantes neste artigo ou propostas pela iniciativa privada.

Art. 27Y. As áreas doadas ao Município destinadas ao Fundo de Terra serão automaticamente classificadas como ZEIS, independentemente da zona em que se encontrem.

Art. 27Z. Constituem-se Zonas Especiais de Interesse Social no Município de Sobral:

- I. Conjunto Padre José Linhares no Bairro Dom José;
- II. Novo Recanto e Residencial Meruoca;
- III. Conjunto Santa Clara;
- IV. Conjunto São Francisco;
- V. Conjunto Cesário Barreto;
- VI. maior porção do Bairro Nova Caiçara;
- VII. maior porção do Bairro Cidade Dr. José Euclides Ferreira Gomes Júnior;
- VIII. maior porção do Bairro Vila União;
- IX. porção do Bairro Dom José;
- X. porção do Bairro Padre Palhano;
- XI. porção do Bairro Sumaré;
- XII. porção do Bairro Várzea Grande;
- XIII. Comunidade Tamarindo;

- XIV. Comunidade dos Gaviões;
- XV. Comunidade no entorno da Santa Casa de Misericórdia;
- XVI. Residencial Jatobá I e II e área de expansão;
- XVII. entorno da Lagoa Sinhá Sabóia;
- XVIII. Fábrica Coelho e entorno;
- XIX. Comunidade Paraíso das Flores.

Parágrafo Único. Para efeito de utilização do Anexo III, os Incisos IX, X, e XI, serão considerados como ZEIS Sudoeste.

CAPÍTULO IV **Das Atividades Especiais**

Art. 71. Constituem atividades especiais aqueles cujo raio de atendimento abrange todo o Município de Sobral, não tendo, portanto, a localização circunscrita a nenhuma zona.

§ 1º. Os usos classificados como Atividades/Projetos Especiais com área de construção superior a 5.000 m² poderão ser implantados após parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD ou entidade que o suceda, em qualquer zona desde que esta permita o uso de grande porte com o mesmo grupo e subgrupo e desde que atendidas às exigências e restrições específicas definidas por esta Lei.

§ 2º. Para efeito de classificação do porte Atividade/Projetos Especiais será excluído do cálculo de área de construção as áreas comuns no grupo Residencial, subgrupo Residencial Multifamiliar, grupo Comercial, subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos e grupo Misto, qualquer subgrupo.

§ 3º. Os usos classificados como Atividades Especiais, na forma constante do Anexo IV, poderão ser implantados após parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD ou entidade que o suceda, em qualquer zona desde que atendidas às exigências e restrições específicas definidas por esta Lei.

§ 4º. Os Projetos Especiais deverão apresentar estudos ambientais, nos termos da legislação ambiental federal, estadual e municipal em vigor, para análise da concessão da licença ambiental junto ao órgão competente e, posteriormente, do alvará de construção.

§ 5º. O órgão municipal de planejamento urbano competente deverá solicitar parecer técnico, para análise do empreendimento pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) ou entidade que o suceda, a ser elaborado por profissional habilitado, devendo indicar as exigências a serem feitas ao empreendedor para que, às suas expensas, realize obras ou adote medidas no sentido de atenuar, compensar ou neutralizar o impacto previsível.

§ 6º. O Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) ou entidade que o suceda poderá solicitar um segundo parecer técnico, também a ser elaborado por profissional habilitado, quando houver dúvidas ou ambiguidades no documento referido no parágrafo anterior.

CAPÍTULO V **Dos Indicadores de Ocupação do Solo**

Art. 73. Os Indicadores Urbanos de Ocupação nas zonas relacionadas nos capítulos anteriores são definidos em função do quadro ambiental, da infraestrutura instalada,

das densidades existentes e projetadas e da preservação do sítio histórico, compreendendo:

- I. Taxa de permeabilidade - TP (%);
- II. Taxa de ocupação – TO (%);
- III. Taxa de ocupação do Subsolo – TO Subsolo (%);
- IV. Índice de aproveitamento – IA;
- V. Recuos ou afastamentos: de frente, de fundo e laterais;
- VI. Área mínima do lote;
- VII. Testada mínima do lote;
- VIII. Altura máxima da edificação – Gabarito.

§ 1º. Os Indicadores Urbanos de Ocupação adequados para cada Zona são os constantes no Anexo III, parte integrante desta Lei.

§ 2º. No Anexo III, o indicador “Gabarito” será medido a partir da cota média do meio-fio (média aritmética entre o ponto mais alto e o mais baixo), no trecho de confrontação com o terreno, até o 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).”

TITULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

Art. 83. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, e só será permitido nas áreas oficialmente reconhecidas como urbanas, de acordo com os perímetros definidos na Lei de Organização Territorial do Município e diretrizes traçadas no Plano de Estruturação Urbana, integrante desta Lei.

Parágrafo único. O Condomínio de lotes e o Loteamento de acesso controlado serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo no prazo de até 120 (cento e vinte) dias.

Art. 2º. Ficam revogados os artigos 15, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72 e 119 da Lei Complementar nº 006, de 01 de fevereiro 2000.

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 3º. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos, com os respectivos conteúdos e alterações:

- a) ANEXO II – Planta Oficial da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana da Sede;
- b) ANEXO III – Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo;
- c) ANEXO IV – Atividades Especiais;
- d) ANEXO VII – Usos Permitidos por Zona;
- e) ANEXO VIII – Planta Oficial da Macrozona de Proteção Ambiental da Sede.

Art. 4º. Será permitida a manutenção das atividades e empreendimentos considerados inadequados à zona, implantados e contendo Alvará de Funcionamento relativo ao exercício 2017 e seguintes, desde que não haja a expansão de área para a realização das atividades econômicas, bem como não será permitida a inclusão de novas atividades após a publicação da presente Lei.

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

I – localizados em Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA ou em logradouros públicos;
II - que por força de lei específica municipal, estadual ou federal, afaste a incidência do caput deste artigo.

§ 2º Os empreendimentos e as atividades enquadradas no § 1º terão o prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses para encerrarem as atividades no local, providenciando a retirada de todas as estruturas instaladas e a recomposição de áreas eventualmente degradadas.

§ 3º Aplicar-se-á o disposto no § 2º para os empreendimentos ou atividades parcialmente situados em Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA, permitindo-se a sua permanência na área remanescente, desde que o empreendedor retire as estruturas instaladas na ZEIA e recupere a área degradada.

Art.5º. O Poder Executivo fará publicar no Diário Oficial do Município, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de publicação desta Lei, a íntegra da Lei Complementar nº 006, de 01 de Fevereiro de 2000, com as alterações resultantes desta Lei.

Art. 6º. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis Complementares nºs. 37/2013 e 41/2014 e o Anexo IV da Lei Complementar nº 35/2012.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em
___ de _____ de 2018.

IVO FERREIRA GOMES
PREFEITO MUNICIPAL



ANEXO II - PLANTA OFICIAL DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA DA SEDE

LEGENDA

-  Perímetro Urbano
-  Hidrografia

ZONEAMENTO 2018

-  Zona Central de Entorno - ZCE
-  Zona Central Remanescente - ZCR
-  Zona de Adensamento Preferencial - ZAP
-  Zona de Ocupação Prioritária - ZOP
-  Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
-  Zona de Proteção Paisagística - ZPP
-  Zona de Adensamento Médio - ZAM
-  Zona Especial de Promoção Econômica - ZEPE
-  Zona de Uso Sustentável - ZUS
-  Zona Especial de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural - ZEIP



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PMS
SECRETARIA DO URBANISMO E MEIO AMBIENTE -
SEUMA
CELULA DE GEORREFERENCIAMENTO

Datum e Projção
Sirgas 2000 UTM 24 Sul

Escala
1: 57.000

Data JUNHO/2018

Resp. Técnico
WELLINGTON GALVÃO

ANEXO II - PLANTA OFICIAL DA MACROZONA DE
ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA DA SEDE



Anexo III - Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo

Zona	T.P.	T.O.	T.O. Subsolo	I.A.	Recuo de Frente (m)	Recuo de Fundo (m)	Recuos Laterais (m)	Área Mínima (m)	Testada Mínima (m)	Gabarito (m)
ZEIP	10	85	60	2	0	1,5	0	125	5	15*
ZCE	15	70	60	2	0	1,5	0	125	5	15*
ZCR	15	60	60	2	0	3	0	125	5	18
ZOP	25	60	60	3	3	3	1,5	250	10 - meio de quadra 12 - esquina	72**
ZAP	25	60	60	2,5	3	1,5	0 – Uso Residencial Unifamiliar 1,5 – Outros Usos	125	5 - meio de quadra 7 - esquina	48**
ZAM	30	60	60	1,5	3	1,5	0/1,5	150	6	15**
ZEPE 1 ZEPE 2 ZEPE 3 ZEPE 4 ZEPE 5	30	50	-	1	5	3	3 – Uso Industrial 1,5 – Outros Usos	250	-	18
ZEPE 6	30	60	-	1,4	5	3	3 – Uso Industrial 1,5 – Outros Usos	250	-	18
ZEPE 7	30	60	-	2	5	3	3 – Uso Industrial 1,5 – Outros Usos	250	-	36
ZEIS	15	80	-	1,6	0	1,5	0	125	5	15
ZEIS SUDOESTE	5	90	-	1,6	0	1,5	0	125	5	15
ZPP 1	20	70	-	1,2	0	1,5	0	125	5	9
ZPP 2	30	60	-	1,2	0	3	0	125	5	9
ZUS	50	40	-	2	5	3	1,5	300	10	24
ZEIA	70	25	-	0,3	-	-	-	-	-	6

* Mediante aprovação do IPHAN

** Mediante limitação II COMAR

Onde: T.P. – Taxa de Permeabilidade; T.O. – Taxa de Ocupação; I.A. – Índice de Aproveitamento.

OBSERVAÇÕES:

1. Para uso residencial unifamiliar, em qualquer zona, em que o imóvel esteja localizado em terreno de esquina e apresente testada menor que 12,00m, é necessária obediência de apenas um recuo de frente, podendo a outra frente obedecer recuo lateral.
2. Admite-se, em todas as zonas, que o uso multifamiliar, térreo mais um pavimento superior com até duas unidades, poderá utilizar-se dos parâmetros do uso residencial unifamiliar definido para a zona onde se insere o imóvel, respeitados os usos do Anexo VII.
3. As garagens sob pilotis ou verticalizadas e subsolos quando utilizados para estacionamento de veículos, não serão computados no cálculo do IA.
4. As áreas comuns de hall, escadas, elevadores e salões de festa poderão ser excluídos do cálculo do IA.
5. Para o uso misto, poderão ser excluídos do cálculo do IA as áreas comerciais e de serviços implantadas no pavimento térreo.
6. As escadas só poderão ocupar um recuo lateral desde que a mesma não exceda 20% do comprimento da edificação, não apresente abertura para o lote vizinho a menos de 1,50m ou não ultrapasse 7,00 metros de comprimento.
7. Ficam facultadas 30% das vagas obrigatórias, para moto.
8. Será permitida a verticalização até o 4º pavimento, incluindo o pavimento térreo, mantendo os recuos mínimos exigidos para a zona. Do 5º ao 10º pavimento, deve-se somar a todos os recuos mínimos do grupo de pavimentos excedentes ao 4º pavimento, o valor de 0,20m por pavimento.
9. As edificações com mais de 10 pavimentos, acima do nível do solo, as medidas de todos os recuos, a partir do 5º pavimento, considerando o pavimento térreo, deverão observar a relação de 14% da altura máxima da edificação.
11. Admitem-se recuos com dimensões variadas, desde que sejam respeitadas concomitantemente as seguintes condições:
 - a) a média ponderada destes recuos não seja inferior ao recuo mínimo obtido pelo disposto no item anterior;
 - b) a menor distância para a divisa do lote não seja inferior ao recuo mínimo de frente, lateral e fundos para a atividade na zona, sem os acréscimos decorrente da verticalização.
12. Em todos os pavimentos, a distância mínima entre blocos deverá ser igual ou superior a duas vezes o recuo lateral exigido, considerando os acréscimos decorrentes da verticalização.
13. Para recuo mínimo de 3,00m, admite-se um balanço de 1,00m e para recuo mínimo de 5,00m, admite-se um balanço de 2,00m, desde que utilizado como varanda ou circulação comum, não sendo considerado para cálculo do IA.
14. Os recuos de subsolo deverão apresentar todos os recuos mínimos de 1,5m, independentemente da zona em que se insere.
15. As rampas de acesso de veículos deverão iniciar a 3,00m do alinhamento do terreno.
16. Para imóvel situado em áreas limítrofes entre zonas, poderão, a pedido do interessado e mediante a aprovação da Prefeitura, ser incluído em zona limítrofe desde que sejam ZAM, ZOP ou ZAP.
17. Poderá integrar à taxa de permeabilidade superfícies semi-permeáveis, ou seja, superfícies com revestimento permeável ao ar e à água que permitem razoável infiltração, desde que respeitadas os percentuais apresentados:
 - a) piso em pedra portuguesa ou similar: 20%;
 - b) piso em paralelepípedo sem rejuntamento : 20%;
 - c) piso intertravado em concreto ou similar: 25%
 - d) piso em pedra tosca irregular sem rejuntamento: 35%
 - e) piso "verde" em bloco de concreto vazado: 50%
 - e) piso drenante: 50%
18. Poderá integrar à taxa de permeabilidade, com percentual de 50%, superfícies de jardim sem contato com o solo, em particular sobre garagens, ou ainda em jardins que apresentem vegetação nas coberturas de edifícios, com uma camada de solo mínima de 30cm.

ANEXO IV - ATIVIDADES ESPECIAIS

1. **Aeroporto** – Localizado fora das zonas urbanas de Sobral.
2. **Aterro Sanitário** – Localizado fora das zonas urbanas de Sobral.
3. **Cemitério** – Localizado em todas as zonas, com exceção da ZEIA, APP, ZEIS, ZUS, ZEIP, ZCE e ZPP.
4. **Corpo de Bombeiros** – Localizado em qualquer zona, desde que seja em lote limdeiro a qualquer via do subsistema coletor, troncal ou similares.
5. **Crematório** – Localizado em todas as zonas, com exceção da ZEIA, APP, ZEIS, ZUS e ZPP.
6. **Curtume** – Localizado fora das zonas urbanas de Sobral.
7. **Local para Feira e Exposição** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZEIA, APP, ZEIS e ZUS, desde que seja em lote limdeiro ou de fácil acesso a qualquer via do subsistema troncal ou similar.
8. **Terminais rodoviários** - Localizado em todas as zonas, com exceção da ZEIA, APP, ZEIP, ZEIS e ZUS, desde que seja em lote limdeiro ou de fácil acesso a qualquer via do subsistema coletor, troncal, rodovia ou similares.

OBSERVAÇÃO: Os projetos acima deverão ser encaminhados ao Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) ou entidade que o suceda, para sua apreciação após a análise da Secretaria do Urbanismo e Meio Ambiente, na qual será verificado o atendimento dos mesmos à legislação vigente.

Anexo VII - Usos Permitidos por Zona

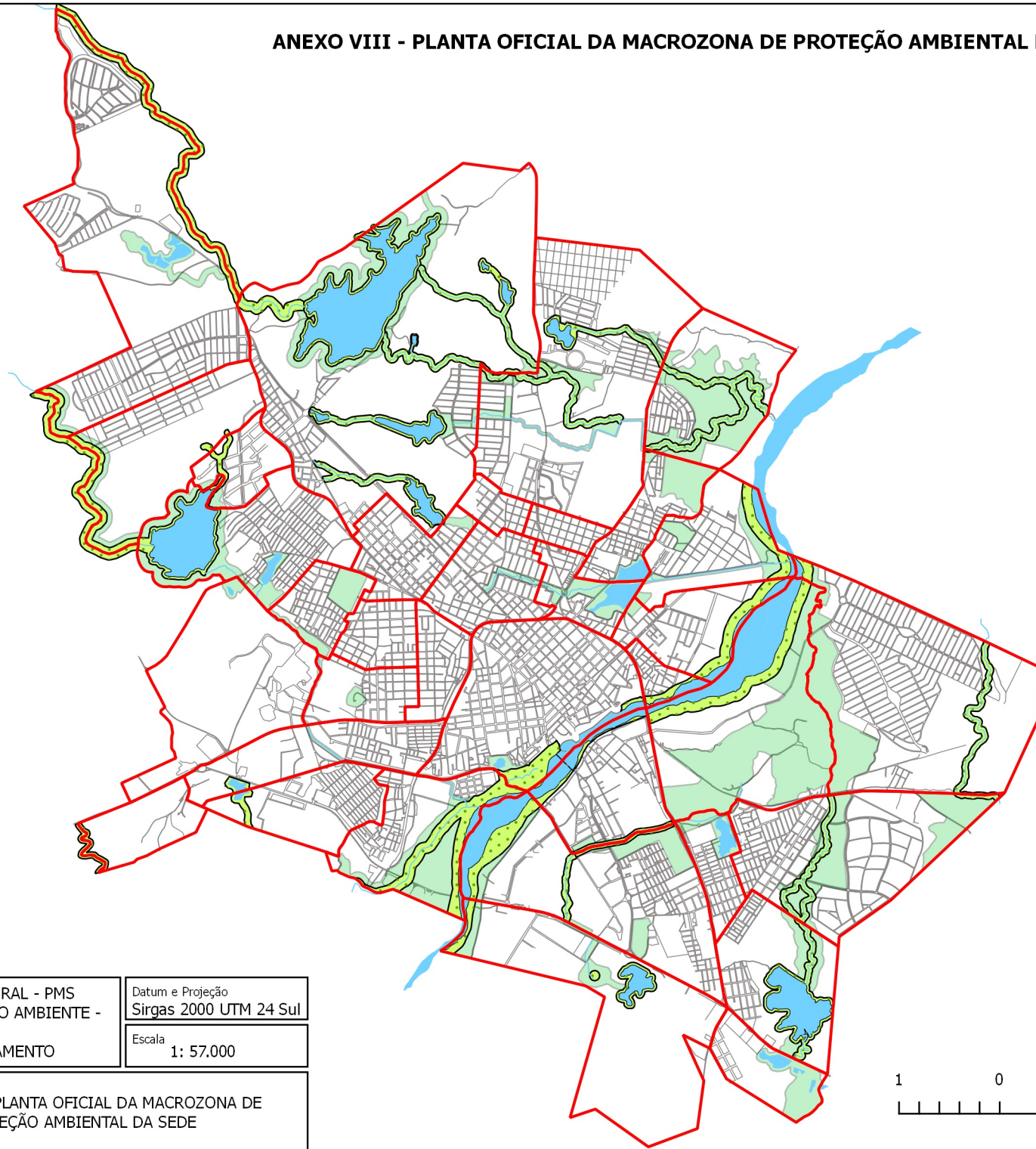
USOS		MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA												
GRUPOS	SUBGRUPO	ZONAS												
		ZEIP	ZCE	ZCR	ZAP	ZOP	ZAM	ZEPE 1 ZEPE 2 ZEPE 3 ZEPE 4 ZEPE 5	ZEPE 6	ZEPE 7	ZUS	ZPP1	ZPP2	ZEIS
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	A	A	A	A	A	A	I	I	I	A	A	A	AP
	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	A	A	A	A	A	A	I	I	I	A	A	A	A
COMERCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS MÚLTIPLOS	AP/AM	AP/AM	A	A	A	AP/AM	A	A	A	AP/AM	AP	AP	AP
	COMÉRCIO ATACADISTA	AP	AP	AP/AM	AP/AM	A	AP/AM	A	A	A	I	AP	AP	I
	COMÉRCIO VAREJISTA	A	A	A	A	A	AP/AM	A	A	A	AP/AM	AP	AP	AP
	INFLAMÁVEL	I	I	AP	AP/AM	AP/AM	AP	A	A	A	I	AP	AP	I
SERVIÇOS	HOSPEDAGEM	AP/AM	A	A	A	A	AP/AM	I	I	A	A	AP	AP	I
	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	AP/AM	AP/AM	A	A	A	AP/AM	A	A	A	AP/AM	AP	AP	AP
	ALIMENTAÇÃO E LAZER	AP/AM	AP/AM	AP/AM	A	A	AP/AM	AP	AP/AM	A	AP/AM	AP	AP	AP
	EDUCAÇÃO	AP/AM	A	A	A	A	A	I	A	A	A	AP	AP	A
	BANCÁRIOS E AFINS	A	A	A	A	A	A	I	A	A	I	I	I	I
	OFICINAS E ESPECIAIS	I	AP	AP/AM	AP/AM	AP/AM	AP/AM	A	I	A	I	AP	AP	AP
	SAÚDE	AP/AM	A	A	A	A	A	I	I	A	I	AP/AM	AP/AM	A
	UTILIDADE PÚBLICA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	AP/AM	A	A	A
INDUSTRIAL	URBO-AGRÁRIO	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE
	ATIVIDADE ADEQUADA AO MEIO URBANO	AP/AM	AP/AM	AP/AM	AP/AM	AP/AM	AP/AM	A	PE	A	I	AP/AM	AP	AP
	ATIVIDADE INCÔMODA AO MEIO URBANO	I	I	I	I	I	I	A	I	PE	I	I	I	I
INSTITUCIONAL	ATIVIDADE NOCIVA OU PERIGOSA	I	I	I	I	I	I	PE	I	PE	I	I	I	I
	EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE ADMINISTRATIVA GOVERNAMENTAL	AP/AM	A	A	A	A	A	I	A	A	AP/AM	AP/AM	AP/AM	AP/AM
	EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE INSALUBRE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE
	EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE RELIGIOSA	AP/AM	AP/AM	AP/AM	A	A	A	I	I	I	AP/AM	AP/AM	AP/AM	AP/AM
	EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE DE CULTURA E DE LAZER	A	A	A	A	A	A	I	I	A	A	A	A	A
	EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE DE DEFESA E SEGURANÇA	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	A	PE	PE	PE
MISTO	EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE DE TRANSPORTES	I	A	A	I	I	AP	A	PE	A	I	I	I	I
	RESIDENCIAL E COMERCIAL	A	A	A	A	A	AP/AM	I	I	I	AP/AM	AP	AP	AP
	RESIDENCIAL E SERVIÇOS	A	A	A	A	A	AP/AM	I	I	I	AP/AM	AP	AP	AP

LEGENDA	
A	ADEQUADO
AP	ADEQUADO PEQUENO PORTE
AM	ADEQUADO MÉDIO PORTE
AG	ADEQUADO GRANDE PORTE
PE	PROJETO ESPECIAL
I	INADEQUADO

PORTES	A PARTIR (m ^{2*})	ATÉ (m ^{2*})
PEQUENO	0,01	250,00
MÉDIO	250,01	1000,00
GRANDE	100,01	5000,00
PROJETO ESPECIAL	5000,01	-

*Área Construída

ANEXO VIII - PLANTA OFICIAL DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SEDE



Legenda

- Divisão de Bairros
- Hidrografia
- Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA
- Área de Preservação Permanente - APP



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PMS
SECRETARIA DO URBANISMO E MEIO AMBIENTE -
SEUMA
CELULA DE GEORREFERENCIAMENTO

Datum e Projeção
Sirgas 2000 UTM 24 Sul

Escala
1: 57.000

Data JUNHO/2018

Resp. Técnico
WELLINGTON GALVÃO

ANEXO VIII - PLANTA OFICIAL DA MACROZONA DE
PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SEDE

