

LEI

889/07

04 DE ABRIL

2007

LEI Nº 889 DE 04 DE ABRIL DE 2007

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

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1 - O parcelamento, o uso e a ocupação de terrenos localizados na área litorânea compreendida entre o percurso da CE-040 e a orla marítima do Município de Beberibe, conforme indicado no Anexo I, integrante desta Lei, dependerão da prévia autorização do órgão municipal competente e será feito de acordo com o definido nesta Lei.

Art. 2 - O Município de Beberibe configurar-se-á espacialmente, ao longo de seu litoral 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, cujo vetor básico de acesso será a CE-040.

§ 1º - A partir da CE-040 demandarão eixos viários estruturadores da ocupação do território, no sentido transversal à faixa de território citada, cujas margens deverão, prioritariamente, favorecer a urbanização, conforme explicitado no Anexo I, integrante desta Lei.

§ 2º - A concepção de macrozonas de classificação de uso e ocupação do solo conterà diretrizes evidentes de preservação integral das reservas de natureza (dunas móveis, coqueirais, talvegues, fontes naturais, mangues, alagados, falésias, dunas fixas, lagoas, etc.) que por sua excepcional beleza configuram a vocação turística do lugar.

§ 3º - Inseridos nessa franja de terrenos litorâneos encontram-se os núcleos urbanos de Beberibe (sede municipal), Morro Branco (localidade), Praia das Fontes / Diogo (localidades), Caetanos (localidade), Carrapicho (localidade), Cumbe (localidade), Sucatinga (sede distrital), Paripueira (sede distrital), Parajuru (sede distrital), Barra da Sucatinga (localidade), Uruaú (localidade), Lagoa de Dentro (localidade) e Prainha do Canto Verde (localidade) 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.

Art. 3 - Nas áreas dos núcleos urbanos de Beberibe (sede municipal) e Morro Branco (localidade), 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 Transporte Público.

Art. 4 - O Poder Público Municipal deverá configurar nas Unidades de Vizinhança dos núcleos urbanos citados, 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 construção de um "fórum visível" da comunidade.

§ 1º - Na zona periférica ao Centro de Unidade de Vizinhança deverá ser estimulado o uso misto com alta densidade populacional.

§ 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.

§ 3º - A conexão do transporte público e das ciclovias e calçadas para pedestres com o conjunto das Unidades de Vizinhança será feita através de estações localizadas no centro proposto.

Art. 5 - 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 Plano Diretor.

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. 6 - 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, na Legislação Estadual pertinente, harmonizadas com as políticas básicas definidas no Plano de Estruturação Urbana das áreas urbanas de Beberibe (sede municipal), Morro Branco e Praia das Fontes / Diogo (localidades).

Art. 7 - 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 da cidade.

Art. 8 - A localização de usos e atividades, bem como os critérios para a ocupação do solo nas áreas urbanas de Beberibe (sede municipal), Morro Branco e Praia das Fontes / Diogo (localidades), estão vinculados ao zoneamento e obedecem às disposições constantes desta Lei e respectivos anexos.

Art. 9 - 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. 10 - 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, estadual pertinentes e nas disposições da presente Lei.

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 11 - O plano de organização físico-territorial das áreas urbanas de Beberibe (sede municipal), Morro Branco e Praia das Fontes / Diogo (localidades). 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 dos sistemas viário e 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 das cidades que representam significância na imagem do núcleo urbano;
- V - Racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, inclusive sistema viário e transporte, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- VI - Compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como com a infra-estrutura instalada e projetada;

- VII - Intensificar o processo de ocupação do solo, à medida que houver ampliação da capacidade da infra-estrutura, preservando a qualidade de vida da coletividade;
- 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:

- I - **Acessibilidade** – Consiste em sistemas que permitam e favoreçam 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/ou 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 desgovemo, que retomem 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 até o teto do último pavimento, excluindo as construções auxiliares situadas acima deste (caixa-d'água, cobertas, casa de máquina, *hall* de escada, platibanda e frontão).

- VII - **Alvará** – Documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infra-estrutura, 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.
- XII - **Área Construída** – Totalidade das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e complementares, inclusive áreas comuns.
- XIII - **Área Livre do Lote** – Superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação.
- XIV - **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 leis federal, estadual ou municipal, onde não é permitida qualquer edificação.
- XV - **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, pérgolas e beirais.
- XVI - **Área Parcial da Unidade** – Área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.
- XVII - **Área Parcial da Edificação** – Soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação.

- XXVIII - **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 e jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.
- XIX - **Área Total da Edificação** – Soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.
- XX - **Área Útil** – Superfície utilizável da área construída de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, pilares e jardineiras.
- XXI - **Área Verde** – Percentual da área objeto de parcelamento destinada 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 utilizada para equipamentos comunitários.
- XXII - **Áreas Institucionais** – Áreas de loteamento destinadas à implantação de equipamentos comunitários e de uso público.
- XXIII - **Atividades Especiais** – Empreendimentos públicos ou privados que, por sua natureza ou porte, demandam análise específica quanto à sua implantação.
- XXIV - **Balanço** – Avanço da edificação ou de elementos da edificação sem apoio.
- XXV - **Beiral** – Prolongamento da cobertura além das paredes externas da edificação.
- XXVI - **Calçada ou Passeio** – Parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, localizada entre o meio-fio e o alinhamento do lote.
- XXVII - **Classe da Via** – Identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do município.
- XXVIII - **Consórcio Imobiliário** – Associação entre o proprietário de terras e o poder público. O proprietário cede a terra urbana ao poder público que realiza um empreendimento e devolve ao proprietário, unidades construídas (casas ou apartamentos) no valor da terra cedida.
- XXIX - **Construção** – Obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote.
- XXX - **Cota** – Indicação ou registro numérico de dimensões.

- XXXI - **Delimitação** – Processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas.
- XXXII - **Demolição** – Execução de obra que resulta em destruição, total ou parcial, de uma edificação.
- XXXIII - **Densidade** ou **Adensamento** – Índice que traduz a relação entre quantidade de habitantes por superfície (exemplo: hab/km², hab/ha, hab/m², etc.), de grande importância para definição e dimensionamento das infra-estruturas, equipamentos e serviços públicos das zonas de uma cidade.
- XXXIV - **Desmembramento** – Subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não impliquem na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- XXXV - **Divisa** – Linha limítrofe de um terreno (ver Anexo II).
- XXXVI - **Direito de Preempção** – Garante ao poder público a preferência na ocasião de venda do imóvel em áreas previamente identificadas.
- XXXVII - **Direito de Superfície** - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.
- XXXVIII - **Dúplex** – Unidade residencial constituída de dois pavimentos.
- XXXIX - **Edificação** – Construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades.
- XL - **Eixo da Via** – Linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos.
- XLI - **Equipamentos Comunitários** – Espaços públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, assistência social e similares.
- XLII - **Escala** – Relação entre as dimensões do desenho arquitetônico e o que ele representa.

- XLIII - **Estacionamento** – Área coberta, ou descoberta, destinada à guarda de veículos de uso privado, ou coletivo, constituída por espaços de vagas e circulação.
- XLIV - **Estudo Prévio de Impacto Ambiental** - Aplica-se, no contexto do licenciamento ambiental, à construção, instalação, reforma, recuperação, ampliação e operação de empreendimentos, atividades ou obras potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, de acordo com os termos da legislação federal, estadual e municipal.
- XLV - **Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança** - definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.
- XLVI - **Faixa de Domínio Público** – Área de terreno necessária à construção e operação de rodovias ou ferrovias que se incorpora ao domínio público.
- XLVII - **Fórum Visível** ou **Fórum da Comunidade** – Conjunto formado por espaços públicos, edifícios comerciais, cívicos, sociais e educacionais, situados no núcleo da Unidade de Vizinhança, com caráter de espaço cívico.
- XLVIII - **Fração do Lote** – Índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas à habitação ou ao comércio e serviço no lote.
- XLIX - **Frente do Lote** – Divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos ou ao logradouro público (ver Anexo II).
- L - **Fundo do Lote** – Divisa oposta à frente (ver Anexo II).
- LI - **Gabarito** – Medida que limita ou determina a altura das edificações e/ou o número de seus pavimentos.
- LII - **Gleba** – Porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo.
- LIII - **Habitação Multifamiliar** – Edificação projetada para habitação permanente de mais de uma família.
- LIV - **Habitação Unifamiliar** – Edificação projetada para habitação permanente de uma família.

- LV - **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.
- LVI - **Índice de Aproveitamento** – Quociente entre a área parcial da edificação e a área total do terreno.
- LVII - **Infra-estrutura Básica** – Instalações e equipamentos urbanos destinados à prestação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, coleta e destino final de lixo e transporte.
- LVIII - **IPTU Progressivo no Tempo** – Punição para induzir o proprietário a dar propriedade a destinação social. Aplica-se a vazios urbanos, dotados de infraestrutura, que estejam sendo estocados com finalidade especulativa.
- LIX - **Largura da Via** – Distância entre os alinhamentos da via.
- LX - **Lindeiro** – Que se limita ou é limítrofe.
- LXI - **Logradouro Público** – Espaço livre, assim reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.
- LXII - **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 II).
- LXIII - **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.
- LXIV - **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.
- LXV - **Marquise** – Coberta em balanço aplicada às fachadas de um edifício.
- LXVI - **Meio-fio** – Linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento.

- LXVII - **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 equipamentos de lazer.
- LXVIII - **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 (alinhamento).
- LXIX - **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 território do município, com vistas a objetivos de natureza sócio-econômica, cultural e ambiental.
- LXX - **Operações Urbanas Consorciadas** - conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.
- LXXI - **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.
- LXXII - **Parcelamento, edificação e utilização compulsórios** – Instrumento que poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.
- LXXIII - **Pavimento** – Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.
- LXXIV - **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.
- LXXV - **Plano Diretor** – Plano que visa o controle e a gestão do crescimento urbano, bem como a realização das metas e objetivos definidos pelo conjunto dos habitantes do município.

- LXXVI - **Play-ground** – Área destinada a fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo.
- LXXVII - **Praça** – Logradouro público delimitado por vias de circulação e/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.
- LXXVIII - **Primeiro Pavimento** – Pavimento situado imediatamente acima do pavimento térreo.
- LXXIX - **Profundidade do Lote** – Distância média entre a frente e o fundo do lote.
- LXXX - **Projeto** – Plano geral das edificações, de parcelamentos ou de outras construções quaisquer.
- LXXXI - **Projeto Urbanístico** – Projeto desenvolvido para determinada área urbana, mediante a prévia aprovação do município, considerando, entre outros, os seguintes aspectos:
- a) criação de áreas e equipamentos de uso público;
 - b) definição de sistemas de circulação;
 - c) definições dos usos;
 - d) preservação de edificações e espaços de valor histórico;
 - e) reserva de áreas para estacionamento e terminais de transporte público;
 - f) reserva de áreas para alargamento do sistema viário;
 - g) revitalização do espaço urbano.
- LXXXII - **Quadra** – Área resultante da execução de um loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e outros logradouros públicos.
- LXXXIII - **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 lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos (ver Anexo II).
- LXXXIV - **Recursos Naturais** – Elementos relacionados à terra, água, ar, plantas, vida animal e as inter-relações desses elementos.

- LXXXV - **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.
- LXXXVI - **Reurbanizar** – Reconstruir, total ou parcialmente, sistemas físicos de áreas urbanas, atribuindo-lhes novas características.
- LXXXVII - **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.
- LXXXVIII - **Subsistema Viário Troncal** – É o conjunto das 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.
- LXXXIX - **Subsistema Viário Coletor** – É aquele formado pelas vias destinadas a coletar o tráfego das áreas de tráfego calmo.
- XC - **Subsistema Viário Local** – É aquele formado pelas vias locais, vias paisagísticas, ciclovias, vias de pedestres e sistemas cicloviários / calçadões.
- XCI - **Subsolo** – Pavimento enterrado, ou semi-enterrado, situado abaixo do pavimento térreo.
- XCII - **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.
- XCIII - **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.
- XCIV - **Testada** – Distância horizontal entre as duas divisas laterais do lote (ver Anexo II).

- XCV - **Tombamento** - Constitui limitação administrativa e de disponibilidade a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio ambiental, histórico, paisagístico e cultural do município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.
- XCVI - **Transferência do Direito de Construir** – Permite que o proprietário do imóvel exerça em outro local o direito de construir que foi tirado de um imóvel a ser preservado, pode estimular a preservação histórica e ambiental, se o proprietário obtiver direito a transferência de potencial construtivo sobre a condição de restaurar imóvel histórico ou vegetação importante.
- XCVII - **Unidade de Vizinhança ou Vizinhança** – Unidade física de planejamento para subdivisão da zona urbana em núcleos de, no máximo, 12.000 (doze mil) habitantes e, no mínimo, 7.000 (sete mil) habitantes, com um raio médio de caminhabilidade de 600,00m (seiscentos metros), onde o foco central de cada uma delas, também denominado Centro de Unidade 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.
- XCVIII - **Urbanização de Favelas** – Programas destinados a dotar de infra-estrutura 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.
- XCIX - **Urbanizar** – Transformar áreas naturais em paisagem construída, incluindo infra-estruturas e edificações.
- C - **Uso do Solo** – Resultado de toda e qualquer atividade que implique dominação ou apropriação de um espaço ou terreno.
- CI - **Usucapião especial de imóvel urbano** – Instrumento que assegura o direito à moradia a segmentos sociais que habitam na chamada “cidade clandestina” e de garantir o cumprimento da função social da propriedade por meio da promoção de uma política de regularização fundiária.
- CII - **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.

CIII - **Zona Especial de Interesse Social** – É uma área da cidade que fica destinada pelo Plano Diretor para abrigar moradia popular.

a) **De regularização** - São compostas por loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística.

b) **De vazio** - São compostas de áreas dotadas de infra-estrutura com concentração de terrenos não edificadas ou imóveis subutilizados ou não utilizados, devendo ser destinados à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social e empreendimentos habitacionais do mercado popular.

TÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

Do Zoneamento

Art. 13 - A classificação de usos e o zoneamento urbanístico do Município de Beberibe compreende a divisão do seu espaço territorial em áreas, a partir da compatibilização da intensidade do uso de solo e crescimento urbano, com a oferta de infra-estrutura 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;
- III - Garantir a proteção do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;
- IV - Facilitar a acessibilidade a todos os moradores;
- V - Dividir a área da municipalidade em zonas, 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 urbana;

- VI - Fixar padrões razoáveis para todos os edifícios e espaços livres da cidade, principalmente os que garantem a boa acessibilidade da vida urbana;
- VII - Regular e limitar a intensidade do uso do solo urbano;
- VIII - Proteger a saúde física e mental da população, reduzindo os níveis de poluição e/ou degradação ambiental;
- IX - Promover o desenvolvimento de Beberibe tomando-se como referencial as diretrizes do Plano Diretor Participativo, PDP;
- X - Reestruturar, nas áreas urbanas de Beberibe e Morro Branco, o zoneamento de uso do solo, através de uma estrutura policêntrica, com uso misto e incremento de densidade;
- XI - Incentivar a permanência e incrementar a moradia na zona central de Beberibe;
- XII - Apoiar a configuração das áreas urbanas como um conjunto de Unidades de Vizinhança;
- XIII - Garantir para as novas Unidades de Vizinhança a coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer e acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde e educação;
- XIV - Configurar nas Unidades de Vizinhança as atividades de convergência coletivas em torno de um espaço público central;
- XV - 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 de transportes de carga;
- XVI - 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;
- XVII - Implantar áreas verdes às margens da rodovia, a fim de garantir segurança e boa acessibilidade a tais serviços;
- XVIII - Incentivar a parceria entre os diversos níveis do Poder Público;
- XIX - Criar um subsistema viário troncal de vias para priorizar a ligação entre os Centros Focais das Unidades de Vizinhança, através do transporte coletivo, ciclovias e percursos preferenciais de pedestres;

XX - Ajustar os programas de expansão das redes de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia, com os programas de desenvolvimento e consolidação das Unidades de Vizinhança;

XXI - Integrar as políticas de drenagem urbana e meio ambiente;

XXII - Conceber, na área social, a oferta de equipamentos 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 Urbano das cidades, visam evitar conflitos de desempenho das diversas atividades que compõem o cenário urbano, a partir das diretrizes traçadas no Plano Estratégico e Plano de Estruturação Urbana, de forma a assegurar relações harmônicas e eficientes entre as diversas funções e usos, compatibilizando-as com a infra-estrutura existente e projetada, considerando-se as densidades possíveis e desejadas.

XXIII - Estabelecimento dos limites a fim de evitar exageros na consideração de zonas urbanas (consideração da densidade);

XXIV - Levou em conta, na demarcação das áreas urbanas ou de expansão urbana, a aplicação dos instrumentos do estatuto da cidade que incorrem nas áreas urbanas (a partir do IPTU, das zonas especiais, etc.)

XXV - Levou em conta a regularização ou não de loteamentos irregulares e clandestinos em áreas rurais, de pesca, de proteção, etc;

XXVI - Princípio da democratização ao acesso à terra, seja urbana ou rural.

XXVII - A localização das zonas urbanas, zonas ambientais e zonas rurais foi feita a partir:

- da formulação de princípios definidores de cada classificação;
- do desenvolvimento de um mapa;
- da determinação do montante de urbanização a ser acomodada, distribuindo entre as classificações de uso do solo;
- da análise da capacidade de suporte para cada área dentro de uma determinada classificação;
- da diferenciação de áreas onde a urbanização pode ocorrer ou onde a terra deve ser destinada para conservação ou uso agrícola, enfatizando a gestão e proteção dos recursos naturais;
- do desenvolvimento de alternativas espaciais para as futuras urbanizações, infra-estruturas e áreas naturais, como síntese do uso do solo.

Seção I

Da Divisão em Zonas e Microzonas

Art. 14 - Dos Núcleos Urbanos:

Os núcleos urbanos das redes de localidades são (ver mapa X):

NU 01 - Beberibe sede

NU 02 - Choró

NU 03 - Sucatinga

NU 04 - Lagoa de Dentro

NU 05 - Paripueira

NU 06 - Parajuru

NU 07 - Juazeiro

NU 08 - Palmeira

NU 09 - Itapeim

NU 10 - Andreza

NU 11 - Lagoa Queimada

NU 12 - Serra do Félix

NU 13 - Forquilha

NU 14 – Umburanas

Os distritos do Município de Beberibe deverão ser inseridos em uma malha rodoviária eficiente, para assegurar sua comunicação física com a sede municipal, entre si e com as comunidades rurais.

Art. 15 - Das Unidades de Gestão Territorial: Para o planejamento, controle, fiscalização e monitoramento do desenvolvimento urbano e ambiental, ficam estabelecidas as seguintes Regiões Administrativas:

Região Administrativa 1 – Distrito Sede Beberibe.

Região Administrativa 2 – Distrito Sucatinga

Região Administrativa 3 – Distrito Paripueira

Região Administrativa 4 – Distrito Parajuru

Região Administrativa 5 – Distrito Itapeim

Região Administrativa 6 – Distrito Serra do Félix

Região Administrativa 7 – Distrito Forquilha

As delimitações das Regiões Administrativas estão representadas graficamente no Anexo XII.

Art. 16 - O território urbano do município de Beberibe- CE será dividido nas seguintes Zonas e Microzonas:

I - Zona Urbana em Consolidação (ZUC), subdividida em:

a) ZUC 01 – Beberibe Sede, subdividida nas seguintes Microzonas:

- ZR1 – Zona Residencial de Baixíssima Densidade (40 hab / ha)
- ZR2 - Zona Residencial de Baixa Densidade (100 hab / ha)
- ZSC – Zona de Sítios e Chácaras
- ZV – Zona de Veraneio
- ZUM – Zona de Uso Misto
- ZI – Zona Industrial
- CEUV - Centro de Unidade de Vizinhaça

b) ZUC 02 – Sucatinga

c) ZUC 03 – Parajuru

II - Zona Urbana de Infra-Estruturação Prioritária (ZUIP);

III - Zona de Expansão Urbana (ZEU);

IV - Zona de Urbanização Restrita (ZUR);

V - Zona de Proteção do Patrimônio Arquitetônico, Histórico, Artístico e Cultural (ZPPH)

VI - Zona de Veraneio (ZV);

VII - Zona de Equipamentos Aglutinantes (ZEA);

VIII - Área de Interesse Turístico Sustentável (AITS);

IX - Área de Interesse Turístico (AIT);

X - Zona Especial de Comunidades Tradicionais (ZECT), subdividida nas seguintes Microzonas:

a) ZECT 01 – Prainha do Canto Verde

b) ZECT 02 – Uruaú

XI - Zona Especial de Interesse Rural (ZEIR);

XII - Zona de Proteção Ambiental (ZPA), subdividida nas seguintes Microzonas:

a) ZPA 01 – Faixa de Praia

b) ZPA 02 - Falésias

c) ZPA 03 – Fontes Naturais

d) ZPA 04 – Campo Dunar

e) ZPA 05 – Faixas de Proteção de Margens

f) ZPA 06 – Mangues

XIII - Zona de Recuperação e Conservação Ambiental (ZRCA), subdividida nas seguintes Microzonas:

a) ZRCA 01 – Planície Flúvio Marinha-Marinhados Rios Choro e Pirangi

- b) ZRCA 02 – Praia do Morro Branco e Praia das Fontes
- c) ZRCA 03 – Parque da Lagoa do Sal
- d) ZRCA 04 – Planície Fluvial do Rio Pirangi
- e) ZRCA 05 – Vegetação Nativa

XIV Unidades de Conservação Ambiental (UCA), subdividida nas seguintes Microzonas:

- a) UCA 01 – Área de proteção Ambiental – APA da Lagoa do Uruaú
- b) UCA 02 – Monumento Natural das Falésias
- c) UCA 03 – Reserva de Desenvolvimento Sustentável da Serra do Félix

Art. 17 - O território rural do município de Beberibe- CE será dividido nas seguintes Zonas

- I - Zona Rural de Produção Agrícola (Sertão Forquilha)- (ZRPA);
- II - Zona Rural de Produção Agropecuária (Sertão Central)- (ZRPP);
- III - Zona Rural de Produção Extrativista (Margens do Pirangi)- (ZRPE);
- IV - Zona Rural Litorânea- (ZRL);

Seção II

Dos Limites das Zonas

Art. 18 - Os limites das zonas, microzonas e respectivas localizações encontram-se geograficamente delimitados de acordo o Anexo III, IV, V IX e X. A base cartográfica utilizada para confecção dos mapas de zoneamento, só permite o lançamento da classificação de uso e ocupação do solo proposto para Beberibe, a nível de macrodiretrizes, com delimitação das zonas em polígonos mensuráveis através de escala gráfica. Caberá ao Poder Executivo Municipal executar levantamento lançados sobre bases cartográficas mais precisas e em escala compatível com os empreendimentos propostos, observando as macrodiretrizes definidas nos referidos anexos.

Parágrafo Único: Os procedimentos adotados para preparação da base cartográfica que gerou o mapa base de construção das zonas foram os seguintes:

- I. Levantamento das bases cartográfica existentes;
- II. Compatibilização das bases cartográficas:
 - a) Fotos aéreas em escala aproximada de 1:25.000 fornecidas pela SEMACE da cobertura do litoral utilizadas na elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Beberibe (PDDU/2000);
 - b) Foto de satélite Imagem TM Landsat, órbita 21663 de agosto de 2002 fornecida pela FUNCEME em escala 1:100.000.
 - c) Base de recontagem da COELCE 2004.

- d) PROURB – Cidades do Ceará 1997.
 - e) IBGE – 2000.
 - f) Mapas Gerenciamento Costeiro – SEMACE
 - g) Cartografia produzida pelo PDDU/2000
- III. Checagens de Campo

Art. 19 - A fonte básica das informações, fornecidas pela cartografia produzida no PDDU/2000, não permitem precisão, tendo em vista que as fotografias aéreas em questão foram feitas sem as devidas características e precedimentos técnicos de recobrimento aerofotogramétrico, que confere a confiabilidades adequada a esses tipos de trabalhos. Algumas checagens de campo puderam ser feitas, contudo, as propostas apresentadas, a fim de sua implementação, deverão ser precedidas dos levantamentos aerofotogramétricos adequados.

Art. 20 - Verificada a hipótese de dúvida acerca dos limites das zonas geograficamente delimitadas nos mapas oficiais, 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;
- 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; e
- IV - onde ainda permanecer dúvida, deverá ser consultado o órgão municipal responsável pela implementação e avaliação do Plano Diretor Participativo.

Art. 21 - 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. 22 - A classificação das atividades industriais seguirá as especificações da Superintendência Estadual do Meio Ambiente, SEMACE, nos termos da Lei Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987.

CAPÍTULO II

Dos Núcleos Urbanos

Art. 23 - O uso e ocupação do solo serão caracterizados pela distribuição, espacialmente balanceada, de um conjunto de redes no qual os núcleos urbanos das redes contenham uso misto composto de moradia, comércio, trabalho, natureza e equipamentos sociais, de lazer e de serviços. Esses núcleos

serão articulados entre si por um circuito de mobilidade formado por ligações físicas adequadas e um sistema de transporte coletivo que as ligará, também, à sede municipal.

Parágrafo Único: Os núcleos urbanos das redes de localidades são (ver Anexo XI)

- I - NU 01 - Beberibe sede
- II - NU 02 - Choró
- III - NU 03 - Sucatinga
- IV - NU 04 - Lagoa de Dentro
- V - NU 05 - Paripueira
- VI - NU 06 - Parajuru
- VII - NU 07 - Juazeiro
- VIII - NU 08 - Palmeira
- IX - NU 09 - Itapeim
- X - NU 10 - Andreza
- XI - NU 11 - Lagoa Queimada
- XII - NU 12 - Serra do Félix
- XIII - NU 13 - Forquilha
- XIV - NU 14 - Umburanas

Art. 24 - Os núcleos urbanos deverão ser dotados de condições urbanas para favorecer a melhoria e o conforto da vida comunitária rural, reduzindo a pressão feita pelos fluxos de solicitação dessas comunidades sobre as infra-estruturas, o comércio e os serviços, públicos e privados, localizados no Distrito-Sede.

Art. 25 - Serão implementadas as seguintes ações de estruturação na rede núcleos urbanos:

I – Consolidação, núcleo urbano como ponto focal da convergência da comunidade e o elemento de conexão com o circuito de transporte e acessibilidade ao Distrito-Sede e aos demais distritos do Município de Beberibe;

II - Adaptação à escala do espaço público e a locação dos equipamentos a cada situação concreta já existente. Essas condições decorrem das facilidades de remanejamento espacial, desapropriações, renovação urbana, relocação de populações, de acordo com cada caso. Isso significa que os projetos terão feição diversificada em termos de desenho urbano, estratégia de implantação, sustentabilidade e modelo de operação urbana;

III – Expansão das redes de infra-estrutura básica, com ênfase especial para os sistemas de abastecimento d'água e esgotamento sanitário (sistemas simplificados);

IV - O ordenamento urbanístico básico dos núcleos urbanos, objetivando sua requalificação para futuras expansões;

V - Serão garantidas as condições para que dentro do núcleo urbano possa ocorrer a coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer e a acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde e educação;

VI - Será viabilizada a integração rodoviária interdistrital (incluindo conexões com o Distrito-Sede) e a operacionalização de sistema de transporte coletivo por ônibus ou similar, articulando a rede de distritos do Município;

VII - Será implantado equipamentos comunitários de caráter multifuncional e estimuladores da organização comunitária;

VIII - Serão implantadas ações permanentes de saúde, à educação, à prática de esportes e lazer comunitário e à preservação das raízes populares das comunidades;

IX - Serão estruturados programas e ambientes propícios à capacitação para o trabalho, educação noturna e desenvolvimento de pequenas atividades industriais;

X - Serão incrementados a acessibilidade da população em suas atividades cotidianas com relação ao trabalho, aos serviços sociais, às infra-estruturas, ao lazer e ao comércio; e

XI - Serão preservados os ambientes naturais sensíveis, evitando urbanizações inadequadas e mantendo as drenagens naturais.

Art. 26 - Os investimentos prioritários nos Núcleos Urbanos das redes de localidades serão os seguintes:

I - Criação e complementação das redes de infra-estrutura básica, incluindo saneamento básico simplificado e água com respectivo tratamento;

II - Implantação do subsistema coletor de conexão viária entre distritos e entre esses e a sede do Município (subsistema troncal), incluindo também o subsistema de rede de localidades (ver Política de estruturação da mobilidade intra-municipal);

III - Criação de centrais comunitárias de comunicação e cidadania no NU12 - Serra do Félix. Esses equipamentos deverão se configurar através de edificações contendo posto telefônico, caixas de coleta ou postos de correios, fornecimento de documentos civis, informações do sistema de emprego, posto policial, serviço de informações da justiça e dos poderes executivo e legislativo

municipais. O conjunto deverá agregar também um lugar para as decisões comunitárias, incluindo auditório ao ar livre, serviços de apoio e pequena biblioteca;

IV - Projeto arquitetônico na zona central do NU12 – Serra do Félix para abrigar um conjunto de postos de trabalhos comunitários e/ou pequenas indústrias artesanais, onde poderá ser utilizada a tradição de “mestres e aprendizes” e onde as gerações mais velhas poderão trabalhar em convívio com os mais jovens. Integrados fisicamente com esses ambientes, poderão ser construídos espaços poli-funcionais para aulas noturnas e oficinas de capacitação para o trabalho;

V - Estruturação dos núcleos urbanos a partir da reordenação e pavimentação de suas vias principais, com criação e redesenho de espaços para o lazer e a convivência, aliados às quadras para o esporte, aos lugares para os bailes e festas populares, etc;

VI - Projetos para escolas de ensino fundamental, ensino médio e creches;

VII - Projeto padrão para a estação de transporte, que deverá ser localizada no núcleo urbano, próximo à zona de comércio local; e

VIII- Projeto padrão para os galpões de separação do lixo reciclável que deverá ser localizado no núcleo urbano.

CAPÍTULO III

Das Regiões Administrativas

Art. 27 - Para o planejamento, controle, fiscalização e monitoramento do desenvolvimento urbano e ambiental, ficam estabelecidas as seguintes Regiões Administrativas:

I- Região Administrativa 1 – Distrito Sede Beberibe

II- Região Administrativa 2 – Distrito Sucatinga

III- Região Administrativa 3 – Distrito Paripueira

IV- Região Administrativa 4 – Distrito Parajuru

V- Região Administrativa 5 – Distrito Itapeim

VI- Região Administrativa 6 – Distrito Serra do Félix

VII- Região Administrativa 7 – Distrito Forquilha

CAPÍTULO IV

Das Zonas e Microzonas

Secção I

Zona Urbana Em Consolidação – ZUC

Art. 28 - A Zona Urbana em Consolidação – ZUC, caracteriza-se pela disponibilidade parcial de infra-estrutura e serviços urbanos, e por conter áreas com imóveis não utilizados e subutilizados. São áreas com disponibilidade para adensamento condicionadas a implantação de infra-estrutura complementar;

Parágrafo Único: São Zonas Urbanas em Consolidação

I - ZUC01 - Beberibe Sede,

II - ZUC02 - Sucatinga

III - ZUC03 - Parajuru

Art. 29 - A Zona Urbana em Consolidação possui os seguintes objetivos:

I - Possibilitar a intensificação da ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionadas à disponibilidade de infra-estrutura e serviços e à sustentabilidade urbanística e ambiental;

II - Implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo, para o cumprimento da função social da propriedade;

III - Prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos;

IV - Prever a elaboração e a implementação de planos específicos visando a dinamização sócio-econômica das áreas que concentram atividades de comércio e serviços;

V - Possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, por meio dos instrumentos urbanísticos condicionados à disponibilidade de infra-estrutura e serviços urbanos e à sustentabilidade urbanística e ambiental;

Vi - Promover e incentivar a construção de novas habitações de interesse social e do mercado popular, de acordo com a demanda, nas áreas com infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos públicos disponíveis ou que estejam recebendo investimentos urbanos para adequação das condições de habitabilidade;

VII - Promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

VIII- Recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos;

IX - Evitar, por todos os meios legais, a expansão dos limites urbanizados da cidade e controlar seu crescimento através da ocupação dos vazios urbanos disponíveis e do incremento da densidade;

X - Incentivar a permanência e o incremento da moradia;

XI - Incentivar o desenvolvimento industrial próximos às moradias (indústrias leves e pequenas indústrias artesanais);

XII- Ordenar os novos usos das margens da CE-040 em seus trechos urbanos;

XIII - Para preenchimento de vazios urbanos e incrementos de densidades, permitir a verticalização das edificações favorecendo a urbanização compacta combinada com o uso misto, como forma de conter a expansão urbana e favorecer à boa acessibilidade;

XIV - Incentivar o artesanato local como atividade econômica de apoio ao turismo;

XV - Promover a integração física da Cidade de Beberibe com a Praia do Morro Branco e Praia das Fontes através da urbanização contínua e do Corredor Turístico a ser implantado;

XVI - Democratizar o uso sustentável de riachos, dunas e praias, retirando as cercas instaladas por particulares nas faixas preamar, principalmente na Praia das Fontes;

XVII - Incentivar a atividade turística através da implantação de pousadas, hotéis e casas de veraneio, respeitada as exigências ambientais; e

XVIII - Conter o espraiamento da área urbana, evitando que a cidade dilate o seu raio. Esse propósito visa racionalizar os custos infra-estruturais, preservar as áreas naturais periurbanas, aumentar o grau de acessibilidade da população ao trabalho, ao lazer e aos serviços, reforçar a convivência e a vida gregária, e, por fim, garantir, à maioria, a vida compartilhada em uma cidade mais justa e democrática.

Art. 30 - Na ZUC serão aplicáveis os seguintes instrumentos

I - residencial unifamiliar e multifamiliar;

II - habitação de interesse popular;

III - institucional;

IV - comercial e de serviços;

V - misto (comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte não poluentes, associados à residência);

VI - industrial leve e semi-artesanal;

VII - meios de hospedagem (hotéis, pousadas, albergues e motéis);

VIII - uso público (equipamentos de educação e cultura, saúde e promoção social);

IX - parques, praças, play-grounds e outros tipos de áreas livres destinadas ao lazer;

X - condomínios;

Art. 31 - Na ZUC serão aplicáveis os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo;

III - Direito de Superfície;

IV - Operação Urbana Consorciada;

V - Usucapião Especial de Imóvel Urbano;

VI - A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

VII - A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);

VIII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

IX - Consórcio Imobiliário;

X - Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser regularizado em legislação específica;

Subsecção I

ZUC 01 - Beberibe Sede

Art. 32 - A ZUC 01 é composta pelo perímetro formado pela sede do município de Beberibe, o distrito de Morro Branco, indicada no Anexo IV- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento ZUC01-A- Beberibe- Sede e Morro Branco e pelo perímetro urbano da Praia das Fontes, indicada Anexo V- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento ZUC01-B- Praia das Fontes

Parágrafo Único: A ZUC – 01 subdivide-se nas microzonas abaixo, nas quais são aplicáveis os mesmos instrumentos previstos no artigo 31.

Art. 33 - Nas microzonas da ZUC 01 serão aplicáveis os instrumentos previstos para toda a ZUC indicados no artigo 31 desta lei.

Subsecção I-A

Da Zona Residencial, ZR.

Art. 34 - As zonas residenciais proporcionam uma variedade de tipos de moradia ao alcance de todos os grupos sociais da população do Município, mantendo o caráter e integridade de tipos residenciais homogêneos em bairros já existentes.

Parágrafo único - As normas de cada zona são projetadas de forma a permitir o crescimento de acordo com padrões de desenvolvimento específicos e objetivos, agrupando-se os usos residenciais em duas classificações de zonas residenciais.

I - ZR1 – Zona Residencial de Baixíssima Densidade (40 hab/ha); e

II - ZR2 – Zona Residencial de Baixa Densidade (100 hab/ha).

Art. 35 - A Zona Residencial 1, ZR1 é estabelecida para possibilitar a existência de casas de maior porte em lotes relativamente grandes, com densidade de 40 hab/ha.

§ 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.

§ 3º - As atividades comerciais, de serviços e industriais são proibidas nessa zona, à exceção de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 36 - Na ZR1 serão permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar;

II - institucional (creches, escolas de 1º Grau e assemelhados).

Art. 37 - A Zona Residencial 2, ZR2 constitui uma zona de baixa densidade, com 100 hab/ha, possibilitando a edificação de moradias utilizadas pela maioria da população do Município.

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

§ 2º - As áreas definidas como esse tipo de zona já possuem, hoje, esse padrão de uso e ocupação, ou são áreas novas no interior das Unidades de Vizinhança, fora de seu centro.

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais de médio e grande porte são proibidas, com exceção de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 38 - Na ZR2 serão permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar;

- II - comercial e de serviços de pequeno porte com caráter local;
- III - creches e assemelhados;
- IV - institucional (escolas de 1º Grau, creches e assemelhados);
- V - misto (comércio varejista e serviços em geral associados à residência); e
- VI - industrial leve e semi-artesanal.

Subsecção I-B

Da Zona de Sítios e Chácaras, ZSC

Art. 39 - A Zona de Sítios e Chácaras, ZSC é estabelecida para possibilitar a ocorrência de áreas para sítios e chácaras. Essas áreas não deverão ser densamente ocupadas, podendo atingir uma densidade média máxima de 20 hab/ha.

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

Art. 40 - Na ZSC são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - meios de hospedagem (hotéis- fazenda e pousadas);
- III - comercial e de serviços de apoio às residências e atividades turísticas;
- IV - institucional;
- V - atividades do setor agropecuário, granjas e atividades afins, observadas as normas de saúde pública vigentes; e
- VI - atividades industriais, ouvida a SEMACE.

Subsecção I-C

Da Zona de Veraneio, ZV

Art. 41 - A Zona de Veraneio, ZV é estabelecida para possibilitar a ocorrência de unidades residenciais para veraneio contidas na área urbana e não deverá ultrapassar a densidade média de 100 hab/ha.

§ 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 - Todas as atividades industriais são proibidas nesta zona.

Art. 42 - Na ZV serão permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar;
- III - comercial e de serviços de apoio ao uso residencial local e ao desenvolvimento do turismo;
- IV - institucional (público e privado), compatível com o uso residencial de veraneio predominante;
- V - misto (comércio, serviços, residências); e
- VI - meios de hospedagem (hotéis, pousadas, motéis) e usos afins associados ao desenvolvimento do turismo.

Subsecção I-D

Da Zona de Uso Misto, ZUM

Art. 43 - A Zona de Uso Misto, ZUM tem como propósito intensificar a multifuncionalidade de atividades na zona central da cidade e em outras áreas onde se verifica uma tendência à implantação de usos diversos.

Art. 44 - As Zonas de Uso Misto localizadas na zona central de Beberibe e em Morro Branco, onde estão implantados o comércio principal e os serviços primordiais à população, deverão ter reforçada essa tendência e estimulado o multiuso.

Parágrafo único - Nas Zonas de Uso Misto de que trata o *caput* deste artigo serão permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar;
- III - comercial varejista e de serviços em geral;

- IV - comercial atacadista de hortifrutigranjeiros e serviços relacionados;
- V - comercial atacadista de secos e molhados e serviços relacionados;
- VI - 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);
- VII - institucional; e
- VIII - equipamentos de uso público em geral.

Art. 45 - A Zona de Uso Misto localizada no Corredor Turístico Beberibe / Morro Branco será destinada preferencialmente ao comércio e serviços relacionados ao turismo.

§ 1º - Na Zona de Uso Misto de que trata o *caput* deste artigo 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 - institucional;
- V - meios de hospedagem (hotéis, motéis e pousadas); e
- VI - comercial e de serviços (lojas de conveniência, bares e restaurantes).

§ 2º - O uso residencial nessa área deverá ser estimulado, principalmente em modelos de *dúplex* com comércio no térreo e habitação no pavimento superior.

Subsecção I-E

Da Zona Industrial, ZI

Art. 46 - A Zona Industrial, ZI destina-se à implantação de indústrias, preservando as áreas residenciais dos efeitos externos da poluição de origem industrial, e será definida em esquema de zoneamento urbano flexível que compatibilize as atividades industriais com a proteção do meio ambiente e com as demais funções urbanas.

Parágrafo único - O modelo adotado deverá ser polinucleado e descentralizado, rejeitando o modelo tradicional dos "Distritos Industriais" que concentram emissões, sobrecarregam a infra-estrutura e se localizam distantes da força de trabalho.

Art. 47 - As normas insertas nesta Lei foram estabelecidas de forma a que os tipos de indústrias compatíveis com outros usos (não-poluentes e não-degradadoras do meio ambiente) possam ser implantadas em várias áreas da cidade.

§ 1º - Os estabelecimentos industriais cujo processo produtivo, independentemente do uso de métodos especiais de controle da poluição, não ocasione inconvenientes à saúde, ao bem-estar e à segurança da população poderão localizar-se em zonas de uso diversificado, conforme estabelecido nesta lei, desde que atendidas as exigências de ordem ambiental.

§ 2º - As indústrias de grande porte ou com possibilidade, mesmo que acidentalmente, de emitir qualquer tipo de poluição, devem se localizar nas zonas de uso estritamente industrial.

Art. 48 - A Zona Industrial, ZI destina-se, preferencialmente, à localização de estabelecimentos industriais de médio e grande portes ou com possibilidade de, mesmo acidentalmente, emitir qualquer tipo de poluição, ou cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos e vibrações e poluição de qualquer outra natureza possam causar perigo à saúde, ao bem-estar da população, mesmo depois da aplicação de métodos de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente.

Art. 49 - Ao longo de todo o perímetro da zona industrial da Cidade de Beberibe, pelo seu lado interno, deverá ser preservada uma faixa de 35,00m, *non aedificandi*, para criação de áreas de amortecimento entre usos, com o intuito de minimizar os conflitos entre o uso industrial e os demais.

Art. 50 - A Zona Industrial do Município de Beberibe, é delimitada geograficamente e tem sua localização constante na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV, integrante desta lei.

Art. 51 - Na eventual hipótese de criação de novas zonas industriais em Beberibe, deverão ser observados os seguintes critérios:

- 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 áreas que favoreçam a instalação de infra-estrutura e serviços básicos necessários ao seu funcionamento e segurança; e
- III - manter, em seu contorno, zonas verdes de amortecimento que se caracterizem como faixas de natureza capazes de proteger as zonas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes.

Art. 52 - As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, consideradas efetiva ou potencialmente degradadoras do ambiente ou de grande porte, de acordo com a classificação da SEMACE, e que não estiverem localizadas na zona industrial do Município, deverão, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação da presente lei, proceder à instalação de equipamentos antipoluentes e, nos casos mais graves, à realocação sem prejuízo de outras medidas cabíveis, a critério do órgão ambiental competente.

Art. 53 - Todos os projetos para implantação de indústrias de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento prévio pelo Poder Público Municipal e pelo Órgão Estadual de Meio Ambiente, observado o disposto na Lei Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987, e nas Resoluções Nº 001/86 e 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente, CONAMA.

Art. 54 - As edificações propostas para a Zona Industrial devem estar em consonância com as Normas Técnicas para os Distritos e Áreas Industriais elaboradas pela CODECE, atualmente sob responsabilidade da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado do Ceará, e nas demais normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 55 - Na Zona Industrial, ZI são permitidos os seguintes usos:

- I - industrial em geral;
- II - comercial e de serviços vinculados à atividade industrial, ouvida a SEMACE;
- III - público em geral, ouvida a SEMACE; e
- IV - institucional em geral, ouvida a SEMACE.

Subseção I-F

Do Centro de Unidade de Vizinhança, CEUV

Art. 56 - O Centro de Unidade de Vizinhança, CEUV estabilizar-se-á 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 terminal de transporte.

Art. 57 - O elemento aglutinador dos componentes do Centro de Unidade 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. 58 - Os usos permitidos no CEUV são os seguintes:

- I - comercial varejista e serviços em geral; e

- II - institucional – creches; escolas de 2º Grau; centros de saúde; ginásios; mercados públicos; "Pólos de Atendimento para Adolescentes"; templos; centrais comunitárias, contendo: oficinas para cursos profissionalizantes, auditório para reuniões comunitárias e eventos culturais, salas para reuniões, "Balcão da Cidadania", biblioteca e centro de documentação, "Centro de Estudos sobre a Família e a Comunidade", "Central Interprofissional de Serviços", posto policial, posto telefônico e serviço de correios; e demais instituições de modo geral.

Subsecção II

ZUC 02 - Sucatinga

Art. 59 - A ZUC 02 – Sucatinga é formada pela área que se inicia na CE – 040 e segue até o núcleo urbano de Sucatinga, que possui como eixo a via asfaltada que as liga e cujo limites são ao norte o núcleo urbano de Sucatinga, ao sul a CE -040, ao leste os domicílios e propriedades situadas à margem direita do eixo, e a oeste os domicílio de propriedades situados à esquerda do mesmo eixo, conforme indicado no anexo III, desta lei.

Parágrafo Único: Essa área é objeto de levantamento e delimitação precisa através de lei complementar.

Art. 60 - Na ZUC 02 serão aplicáveis os instrumentos previstos para toda a ZUC, indicado no artigo 31 desta lei.

Art. 61 - Na ZUC 02 serão admitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II - habitação de interesse popular;
- III - institucional;
- IV - comercial e de serviços;
- V - misto (comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte não poluentes, associados à residência);
- VI - industrial leve e semi-artesanal;
- VII - meios de hospedagem (hotéis, pousadas, albergues e motéis);
- VIII - uso público (equipamentos de educação e cultura, saúde e promoção social);
- IX - parques, praças, play-grounds e outros tipos de áreas livres destinadas ao lazer;
- X - condomínios;

Subsecção III

ZUC 03– Parajuru

Art. 62 - A ZUC 03 – Parajuru é formada pela área no entorno do núcleo urbano de Parajuru, conforme indicado no anexo III, desta lei.

Parágrafo Único: Essa área é objeto de levantamento e delimitação precisa através de lei complementar.

Art. 63 - Na ZUC 03 serão aplicáveis os instrumentos previstos para toda a ZUC, indicado no artigo 31º desta lei.

Art. 64 - Na ZUC 03 serão admitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II - habitação de interesse popular;
- III - institucional;
- IV - comercial e de serviços;
- V - misto (comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte não poluentes, associados à residência);
- VI - industrial leve e semi-artesanal;
- VII - meios de hospedagem (hotéis, pousadas, albergues e motéis);
- VIII - uso público (equipamentos de educação e cultura, saúde e promoção social);
- IX - parques, praças, play-grounds e outros tipos de áreas livres destinadas ao lazer;
- X - condomínios;

Secção II

Zona Urbana de Infra-Estruturação Prioritária – ZUIP

Art. 65 - A ZUIP caracteriza-se pela inexistência ou precariedade da infra-estrutura e dos serviços urbanos, carência de equipamentos e espaços públicos e incidência de núcleos habitacionais precários de baixa renda. São as áreas que, prioritariamente, receberão requalificação urbanística e ambiental e adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade. Essas zonas configuram a intenção de estimular o desenvolvimento de áreas com potencial econômico por meio da infra-estruturação de áreas urbanas mais carentes, associado ao Plano de Mobilidade Municipal.

Art. 66 - São Zonas Urbanas de Infra-estruturação Prioritárias:

- I- ZUIP-01 - Paripueira;

II- ZUIP-02 - Itapeim;

III- ZUIP-03 - Serra do Félix;e

IV- ZUIP-04 - Forquilha.

Art. 67 - São objetivos das ZUIP:

I- Estimular o desenvolvimento de áreas com potencial de desenvolvimento econômico local;

II- Ordenar os processos de transformações e ocupações urbanas e a densidade populacional de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;

III- Promover a requalificação urbanística e ambiental, com investimentos para complementar a infra-estrutura, principalmente de saneamento ambiental, priorizando as áreas com precárias condições de habitabilidade e de riscos socioambientais;

IV- Ampliar a disponibilidade e conservar espaços de uso coletivo, equipamentos públicos, áreas verdes, espaços livres voltados à inclusão para o trabalho, esportes, cultura e lazer;

V- Implementar instrumentos de indução ao uso e ocupação do solo;

VI- Estimular a dinamização urbanística e sócio-econômica das atividades de comércio e serviços, considerando a diversidade de cada distrito;

VII- Promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

VIII- Tornar adequadas as condições de mobilidade intra-municipal;

IX- Conter a ocupação urbana em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental;

Art. 68 - Nas ZUIP são admitidos os seguintes usos:

I- residencial unifamiliar e multifamiliar;

II- sítios, chácaras e outros (produção agrícola);

III- habitações de interesse social;

IV- institucional;

V- uso público (equipamentos de educação e cultura, saúde e promoção social);

VI- comercial e de serviços;

VII- misto (comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte não poluentes, associados à residência) (O uso não residencial não deve ocupar mais de 50% da edificação);

VIII- agrícola e industrial vinculados ao desenvolvimento da fruticultura (caju, coco, cana de açúcar, manga e outras espécies de frutíferas);

IX- industrial relacionado à produção artesanal com utilização de matérias primas locais associadas à comercialização originada da demanda turística;

- equipagem turística no ramo de hotelaria (Hotéis, Pousadas, Hotéis-Fazenda, etc).

Art. 69 - São instrumentos aplicáveis às ZUIP:

I- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II- IPTU progressivo no tempo;

III- Direito de superfície;

IV- Consórcio imobiliário;

V- Estudo de Impacto Vizinhança;

VI- ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;

VII- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;

VIII- A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

IX- A Concessão de Direito Real de Uso;

Secção III

Zona de Expansão Urbana – ZEU

Art. 70 - São zonas de ampliação das áreas urbanas condicionadas a implantação de infra-estruturas e ao equilíbrio ambiental. São áreas para novos parcelamentos e grandes empreendimentos vinculados ao turismo e a indústria que, a medida do retorno sócio-econômico e contrapartidas acordadas, viabilizem o desenvolvimento local.

Art. 71 - 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, à realidade e peculiaridades locais do Município. O parcelamento do solo para fins urbanos, poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, e será permitido nas ZUC e ZEU do Município, salvo em terrenos, nessas áreas, tidos como de relevante interesse ambiental, por expressa disposição legal ou por ato do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único: Os novos parcelamentos na ZEU receberão incentivos urbanísticos e fiscais, desde que assumam os respectivos investimentos de saneamento ambiental.

Art. 72. São objetivos da ZEU:

- I- Proporcionar um adensamento moderado conforme implantação das infra-estruturas;
- II- Conter a expansão e a ocupação urbanas em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental e direcioná-la para áreas ambientalmente mais apropriadas;
- III- Orientar a ocupação do território, prioritariamente, ao longo dos eixos viários de ligação ao litoral à CE-040 para formação de corredores turísticos de interação com a população local, aproveitando as infra-estruturas instaladas;
- IV- Implementar instrumentos de indução ao uso e ocupação do solo;
- V- Prever a ampliação da disponibilidade de equipamentos e espaços públicos;
- VI- Promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes.

Art. 73 - Na ZEU são permitidos os seguintes usos:

- I- residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II- residencial flutuante;
- III sítios, chácaras e outros;
- IV institucional
- V comercial varejista e de serviços;
- VI- misto (comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte não poluentes, associados à residência) (O uso não residencial não deve ocupar mais de 50% da edificação);
- VII- industrial leve e semi-artesanal;
- VIII- equipagem turística no ramo de hotelaria (Hotéis, *Villages*, *Resorts*, Pousadas, Hotéis-Fazenda, etc.)
- IX- uso público (equipamentos de educação e cultura, saúde e promoção social);
- X- comercial e de serviços de suporte às atividades econômicas predominantes (turismo, indústria, fruticultura, pesca, dentre outros);
- XI- lojas de conveniência, oficinas mecânicas, postos de abastecimento de combustíveis;
- XII- agrícola vinculado ao desenvolvimento da fruticultura (caju, coco, manga e outras espécies de frutíferas)
- XIII- industrial relacionado à produção artesanal com utilização de matérias primas locais associadas à comercialização originada da demanda turística (tecelagem – rendas e labirintos, confecções, trabalhos artísticos com a utilização de areias coloridas e vidro, barro, entre outros);
- XIV- industrial / comercial e de serviços associados à atividade pesqueira (peixes e crustáceos) e a produção de cerâmicas (tijolos, telhas, cobogós, etc.);
- XV- industrial associado à produção de barcos pesqueiros e similares;
- XVI- condomínios;

XVII- uso público (equipamentos de educação e cultura, saúde e promoção social);

XVIII- parques, praças, play-grounds e outros tipos de áreas livres destinadas ao lazer;

Art. 74 - São instrumentos aplicáveis às ZEU:

I- Direito de superfície;

II- Operação Urbana Consorciada;

III- Consórcio imobiliário;

IV- Estudo de Impacto Vizinhança;

V- ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;

VI- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;

VII- A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

VIII- A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);

Secção IV

Zona de Urbanização Restrita – ZUR

Art. 75 - As Zonas de Urbanização Restrita- ZUR, estão configuradas por parcelamentos, loteamentos ou empreendimentos que não receberão qualquer estímulo público à sua ocupação por se situarem em desconformidade com as diretrizes de organização territorial. O suprimento de eventuais infra-estruturas deverão ficar inteiramente à cargo dos proprietários das glebas e/ou dos lotes situados nessas zonas. Os loteamentos deverão se adequar aos novos índices estabelecidos. Essa zona demanda um Plano Diretor setorial para direcionar sua implantação definitiva e sua relação com as localidades vizinhas, além da compatibilidade com as regras definidas na Lei do Plano Diretor Participativo.

§1º. Serão examinados de acordo com a lei do Plano Diretor de 2000 e leis complementares, todos os processos administrativos referentes à aprovação de construções e projetos cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura de Beberibe, ou nos órgãos municipais competentes, até a data da vigência do Plano Diretor 2006. Terão o mesmo tratamento os processos que já cumpriram quaisquer das etapas previstas para sua aprovação e já receberam documentos públicos de aprovação tais como: Resposta de Consulta Prévia emitida pela Prefeitura, Carta de Anuência emitida pela Prefeitura, aprovação de EIA-RIMA pelo COEMA, Licença Prévia emitida pela SEMACE, Licença de Instalação emitida pela SEMACE, Licença de Operação emitida pela SEMACE e Registro de Incorporação averbados e registrados em Cartório de Registro de Imóveis, bem como suas respectivas renovações/ regularizações.

§2º. Os processos administrativos, à exceção da Consulta Prévia, cujos requerimentos vierem a ser protocolados até 60 (sessenta) dias a partir da data de vigência do Plano Diretor Participativo a data de publicação desta Lei, à opção do interessado, poderão reger-se pela legislação anterior.

§3º. A Prefeitura Municipal de Beberibe não alocará recursos para a implantação de infraestrutura (vias de acesso, drenagem, etc.) e de equipamentos públicos municipais nas Zonas de Urbanização Restrita, ZUR.

Art. 76 - São objetivos das ZUR:

- I- Inibir, controlar e ordenar os processos de transformações e ocupações de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;
- II- Conter a expansão e ocupação urbana, especialmente em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental.
- III- Ordenar as formas de ocupação a partir da avaliação da capacidade de suporte ambiental de forma a definir níveis de utilização dos recursos não renováveis e a garantir a capacidade de regeneração dos recursos renováveis;
- IV- assegurar a integração harmônica da Faixa Litorânea com as demais regiões que a influenciam ou que por ela são influenciadas;

Art. 77 - Os usos permitidos na ZUR são:

- I- residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II- residencial flutuante;
- III- meios de hospedagem (hotéis e pousadas);
- IV- trilhas para turismo ecológico (percursos para caminhada a pé e veículos tipo buggy, com estações de apoio para venda de alimentos para os usuários).

Art. 78 - As dunas desprovidas de vegetação somente poderão ser ocupadas com atividade ou empreendimento turístico sustentável, de interesse social, em até vinte por cento de sua extensão.

§1º. Poderão ser declarados de interesse social, mediante procedimento administrativo específico aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, empreendimento que¹:

- I- tenham abastecimento regular de água e recolhimento e/ou tratamento e/ou disposição adequada dos resíduos;
- II- compatibilizem com o Plano Diretor Participativo do Município;

¹ De acordo com a Resolução CONAMA 341 de 25/09/03.

- III- não comprometam os atributos naturais essenciais da área, notadamente a paisagem, o equilíbrio hídrico e geológico, e a biodiversidade;
- IV- promovam benefícios socioeconômicos diretos (ex.: porcentagens expressivas dos empregos gerados) às populações locais além de não causar impactos negativos às mesmas;
- V- obtenham anuência prévia da União ou do Município, quando couber;
- VI- garantam o livre acesso à praia e aos corpos d'água;
- VII- obtenham oitiva prévia das populações humanas potencialmente afetadas em Audiência Pública; e
- VIII- tenham preferencialmente acessos (pavimentos, passeios) com revestimentos que permitam a infiltração das águas pluviais.

§2º. As dunas passíveis de ocupação por atividade ou empreendimento turístico sustentável declarados de interesse social deverão estar fundamentadas em estudos técnicos e científicos que comprovem que a ocupação de tais áreas não comprometerá:

- I- a recarga e a pressão hidrostática do aquífero dunar nas proximidades de ambientes estuarinos, lacustres, lagunares, canais de maré e sobre restingas;
- II- a quantidade e qualidade de água disponível para usos múltiplos na região, notadamente a consumo humano e dessedentação de animais, considerando-se a demanda hídrica em função da dinâmica populacional sazonal;
- III- os bancos de areia que atuam como áreas de expansão do ecossistema manguezal e de restinga;
- IV- os locais de pouso de aves migratórias e de alimento e refúgio para a fauna estuarina; e
- a função da duna na estabilização costeira e sua beleza cênica.

§3º. Qualquer construção, instalação ou ampliação de atividade ou empreendimento turístico sustentável declarados de interesse social, de qualquer natureza ou porte, localizado em dunas originalmente desprovidas de vegetação deve elaborar sempre o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, aos quais dar-se-á publicidade. Se o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial assim o exigir, também se fará o Estudo de Impacto de Vizinhança. As dunas que possuem vegetação fixadora não poderão ser ocupadas.

Art. 79. Devem ser respeitadas as faixas *non aedificand* das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

Art. 80. Instrumentos aplicáveis à ZUR:

- I-Direito de superfície;

- II-Transferência do direito de construir;
- III-Estudo de Impacto Vizinhança;
- IV-ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
- V- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VI- A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- VII- A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);
- VIII- Obrigatoriedade de contrapartidas sócio-ambientais;
- IX- Outorga Onerosa de alteração de uso.
- X- Operação Urbana Consorciada.

Secção V

Zona Proteção do Patrimônio Arquitetônico, Histórico, Artístico e Cultural – ZPPH

Art. 81 - As ZPPH são áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de relevante expressão arquitetônica, artística, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, considerados representativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística do Município de Beberibe.

Art. 82 - Os objetivos das ZPPH são:

- I- Valorizar e proteger o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, artístico, arqueológico ou paisagístico;
- II- Incentivar o uso dessas áreas com atividades de turismo, lazer, cultura, educação, comércio e serviços;
- III- Estimular o reconhecimento do valor cultural do patrimônio pelos cidadãos;
- IV- Garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com as edificações e paisagismo do entorno;
- V- Estimular o uso público da edificação e seu entorno;
- VI- Estabelecer a gestão participativa do patrimônio.
- VII- Reforçar a visibilidade do acervo do patrimônio histórico da zona central através do redesenho da seqüência de espaços públicos adjacentes;
- VIII- Incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, artístico ou arqueológico.

Art. 83 - Usos permitidos nas ZPPH: As Zonas de Proteção do Patrimônio Arquitetônico, Histórico Artístico e Cultural– ZPPH serão regulamentadas por lei específica no prazo de 1 (um) ano a partir

da entrada em vigor da Lei do Plano Diretor Participativo, que definirão os limites da zona, as condições de uso e ocupação do solo.

Art. 84 - Para efeito da demarcação das ZPPH consideram-se edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação aqueles que se constituírem em elementos representativos do patrimônio ambiental urbano do município pelo seu valor histórico, cultural, social, funcional, técnico ou afetivo.

Art. 85 - A identificação das edificações, obras e dos monumentos naturais de interesse de preservação será feita pelo *Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial*, mediante os seguintes critérios:

- I- Historicidade – relação da edificação com a história social local;
- II- Caracterização arquitetônica – estilo arquitetônico de determinado período histórico;
- III- Situação em que se encontra a edificação – necessidade, ou não, de reparos;
- IV- Representatividade – exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;
- V- Raridade arquitetônica – apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;
- VI- Valor cultural – qualidade que confere à edificação, permanência na memória coletiva;
- VII- Valor ecológico – relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância;
- VIII- Valor paisagístico – qualidade visual de elemento natural de características ímpares.

Art. 86 - Deverão ser previstos, para as Zonas de Proteção do Patrimônio Arquitetônico , Histórico Artístico e Cultural - ZPPH, planos específicos para conservação, restauração ou reabilitação, que garantam as condições de preservação e estímulo à sua revitalização.

Art. 87 - São instrumentos aplicáveis nas ZPPH:

- I- Consórcio imobiliário;
- II- Direito de superfície;
- III- Tombamento;
- IV- Transferência do direito de construir;
- V- Estudo de Impacto Vizinhança;
- VI- Estudo de impacto ambiental.

Secção VI

Zona de Veraneio - ZV

Art. 88 - A Zona de Veraneio, ZV é estabelecida para possibilitar a existência de unidades residenciais para veraneio e que não deverão ultrapassar a densidade média de 100 hab/ha.

§ 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 - Todas as atividades industriais são proibidas nessa zona.

Art. 89 - Na ZV, serão permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar;
- III - comercial e de serviços de apoio ao uso residencial local e ao desenvolvimento do turismo;
- IV - institucional (público e privado), compatível com o uso residencial de veraneio predominante;
- V - misto (comércio, serviços e residências); e
- VI - meios de hospedagem (hotéis, pousadas, motéis) e usos afins associados ao desenvolvimento do turismo.

Art. 90 - São instrumentos aplicáveis à ZV:

- I- Direito de superfície;
- II- Operação Urbana Consorciada;
- III- Consórcio imobiliário;
- IV- Estudo de Impacto Vizinhança;
- V- Estudo de impacto ambiental;
- VI- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VII- A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

Secção VII

Zona de Equipamentos Aglutinantes - ZEA

Art. 91 - Essas zonas, no Município de Beberibe, destinam-se, prioritariamente, à implantação de grandes projetos de caráter agregador de outras atividades satélites, permitindo a configuração futura de conjuntos edificadas associados ao turismo (esporte, hotelaria e parques temáticos) e a complexos portuários, industriais, dependendo da vocação mais específica de cada área.

Parágrafo único - Esses projetos aglutinantes conformarão a essencialidade da macroestratégia de organização territorial definida para a Área 01, conforme Anexo III que integra esta Lei, caracterizando-se como elementos polarizadores do desenvolvimento sustentável da área,

harmonizando-se com o contexto da natureza existente e inibindo, por indesejável sob os aspectos ambientais, um adensamento urbano linear ao longo da faixa de praia.

Art. 92 - Na ZEA serão permitidos os seguintes usos:

- I - residencial (casas de veraneio e habitações populares quando de suporte ao desenvolvimento dos projetos aglutinantes);
- II - equipagem turística no ramo de hotelaria (Hotéis, *Villages*, *Resorts*, Pousadas, Hotéis-Fazenda, etc.);
- III - uso complementar de suporte ao turismo no ramo comercial e de serviços;
- IV - comercial e de serviços de apoio geral;
- V - industrial, comercial e de serviços relacionados com o desenvolvimento de complexos portuários de cunho turístico e pesqueiro e de desenvolvimento de atividades pesqueiras existentes e potenciais.
- VI - usos associados ao desenvolvimento dos esportes de modo geral e, de forma especial, aqueles ligados a embarcações à vela / remo;
- VII - institucional; e
- VIII - industrial relacionado à produção artesanal com utilização de matérias primas locais associadas à comercialização originada da demanda turística (tecelagem – rendas e labirintos, confecções, trabalhos artísticos com a utilização de areias coloridas e vidro, barro, entre outros).

Art. 93 - São instrumentos aplicáveis à ZEA:

- I- Direito de superfície;
- II- Operação Urbana Consorciada;
- III- Consórcio imobiliário;
- IV- Estudo de Impacto Vizinhança;
- V- Estudo de impacto ambiental;
- VI- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VII- A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

Secção VIII

Área de Interesse Turístico Sustentável - AITS

Art. 94 - As AITS são zonas estão destinadas à instalação de empreendimentos turísticos sustentáveis, em dunas originalmente desprovidas de vegetação (dunas móveis) em consonância

com a legislação ambiental federal em vigor, em especial a Resolução CONAMA 341, de 25 de setembro de 2003.

Art. 95 - O uso e ocupação são permitidos nas dunas desprovidas de vegetação por atividades ou empreendimentos turísticos sustentáveis se declarados de interesse social, de acordo com a forma prevista na Resolução CONAMA 341, acima referida. Fica proibido o empreendimento ou ocupação que, em áreas de dunas desprovida de vegetação, comprometa a recarga e a pressão hidrostática do aquífero dunar ou a função da duna na estabilização costeira e sua beleza cênica.

Art. 96 - Os suprimentos de eventuais infraestruturas deverão ficar inteiramente a cargo dos proprietários das glebas e/ou dos lotes situados nessas zonas.

Art. 97 - São objetivos das AITS:

- I- Controlar e ordenar os processos de transformações e ocupações de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;
- II- Controlar a expansão e ocupação urbana, especialmente em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental como são as dunas móveis;
- III- Ordenar as formas de ocupação a partir da avaliação da capacidade de suporte ambiental de forma a definir níveis de utilização dos recursos naturais renováveis e garantir a capacidade de regeneração dos recursos renováveis;
- IV- Assegurar a integração harmônica da Faixa Litorânea com as demais regiões que influenciam ou que por ela são influenciadas.

Art. 98 - São instrumentos aplicáveis às AITS:

- I- Direito de superfície;
- II- Operação Urbana Consorciada;
- III- Consórcio imobiliário;
- IV- Estudo de Impacto Vizinhança;
- V- Estudo de impacto ambiental;
- VI- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;

Secção IX

Área de Interesse Turístico - AIT

Art. 99 - A Área de Interesse Turístico, AIT, é constituída por unidades geoambientais classificadas como zonas de deflação, situadas entre o sangradouro da Lagoa do Piquiri (a oeste) e a Zona de Equipamentos Aglutinantes (ZEA) em Parajuru (a leste) e é estabelecida para possibilitar a ocorrência de ocupações do tipo residenciais para veraneio e instalações turísticas, sendo observado:

§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. Todas as atividades industriais são proibidas nessa zona.

Art. 100 - São objetivos da AIT:

- I- Controlar e ordenar os processos de transformações e ocupações de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;
- II- Controlar a expansão e ocupação urbana, especialmente em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental como são as planícies de deflação;
- III- Ordenar as formas de ocupação a partir da avaliação da capacidade de suporte ambiental de forma a definir níveis de utilização dos recursos naturais renováveis e garantir a capacidade de regeneração dos recursos renováveis;
- IV- Assegurar a integração harmônica da Faixa Litorânea com as demais regiões que influenciam ou que por ela são influenciadas.

Art. 101 - Nas AIT são permitidos os seguintes usos:

- I- Residencial unifamiliar;
- II- Residencial multifamiliar;
- III- Comercial e de serviços de apoio ao uso residencial local e ao desenvolvimento do turismo;
- IV- Institucional (público e privado), compatível com o uso residencial de veraneio predominante;
- V- Misto (comércio, serviços, residências); e
- VI- Meios de hospedagem (hotéis, pousadas, motéis) e usos afins associados ao desenvolvimento do turismo.

Secção X

Zonas Especiais- ZE

Art. 102 - As Zonas Especiais são áreas específicas para propiciar o acesso a terra e que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento. São critérios para o reconhecimento de uma área como Zona Especial:

I - Ocupação voltada a população de baixa renda. Considera-se baixa renda a população com renda familiar mensal igual a 1 salário mínimo.

II – Estar a ocupação consolidada há, no mínimo, 5 (cinco) anos;

III – Ter uso predominantemente residencial ou agrícola de pequeno e médio porte;

IV – Ser passível de regularização fundiária e urbanística.

Art. 103 - A instituição de novas Zonas Especiais deverá ser feita através de Lei Municipal Específica, respeitando os critérios estabelecidos nesta lei considerando as demandas estabelecidas pela comunidade. O reconhecimento e instituição de novas ZE poderá ser por solicitação de Associação de Moradores, ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado ao COGESPARG.

Art. 104 - Zonas Especias classificam-se em:

I. Zonas Especiais de Comunidades Tradicionais – ZECT

II. Zonas Especiais de Interesse Rural – ZEIR

Sub- Secção X

Zonas Especiais de Comunidades Tradicionais – ZECT

Art. 105 - As Zonas Especiais de Comunidades Tradicionais – ZECT são áreas que visam proteger comunidades tradicionais (pescadores e outros) do Município de Beberibe. Tais áreas terão a prioridade no processo de regularização fundiária.

Art. 106 - Foram demarcadas no Plano Diretor Participativo as seguintes ZECT:

§1º. ZECT 01 – Prainha do Canto Verde

§2º. ZECT 02 – Uruaú

Art. 107 - O município de Beberibe promoverá a criação de novas Zonas Especiais de Comunidades Tradicionais- ZECT, com a sua demarcação física, a fim de proteger e preservar as comunidades de pescadores e habitantes das margens de lagoas e outros recursos hídricos do município;

Art. 108 - A ampliação do número de comunidades será feita mediante estudo detalhado do mapeamento das comunidades tradicionais no município. É válido ressaltar que as comunidades devem possuir associações comunitária bem organizadas e atuantes.

Art. 109 - Deverá ser precedido, os mesmo termos da ZEIS 01, o Plano Integrado de Urbanização específico para cada uma das ZECT.

Art. 110 - São instrumentos aplicáveis à ZECT:

I- Instrumentos de regularização fundiária;

II- Direito de Superfície;

Secção XI

Zona Especial de Interesse Rural - ZEIR

Art. 111 - Zona Especial de Interesse Rural – ZEIR, são áreas criadas com o fim de viabilizar o acesso à terra com boa produtividade e à água para pequenos e médios produtores e trabalhadores rurais.

Art. 112 - O acesso à propriedade rural será promovido mediante a distribuição ou a redistribuição de terras, pela execução de qualquer das seguintes medidas:

I- desapropriação por interesse social;

II- doação;

III- compra e venda;

IV- arrecadação dos bens vagos;

V- reversão à posse do Poder Público de terras de sua propriedade, indevidamente ocupadas e exploradas, a qualquer título, por terceiros;

VI- herança ou legado.

Art. 113 - À desapropriação por interesse social tem por fim:

I- condicionar o uso da terra à sua função social;

II- promover a justa e adequada distribuição da propriedade;

III- obrigar a exploração racional da terra;

IV- permitir a recuperação social e econômica de regiões;

V- estimular pesquisas pioneiras, experimentação, demonstração e assistência técnica;

VI- efetuar obras de renovação, melhoria e valorização dos recursos naturais;

VII- incrementar a eletrificação e a industrialização no meio rural;

VIII- facultar a criação de áreas de proteção à fauna, à flora ou a outros recursos naturais, a fim de preservá-los de atividades predatórias.

Art. 114 - O município se utilizará do instrumento da Zona Especial de Interesse Rural para garantir a função social da propriedade rural. Nesta zona o Poder Público se utilizará da tributação

progressiva da terra, do imposto de renda, da colonização pública e particular, da assistência e proteção à economia rural e ao cooperativismo e, finalmente, da regulamentação do uso e posse temporários da terra, objetivando:

- I- desestimular os que exercem o direito de propriedade sem observância da função social e econômica da terra;
- II- estimular a racionalização da atividade agropecuária dentro dos princípios de conservação dos recursos naturais renováveis;
- III- proporcionar recursos à União, aos Estados e Municípios para financiar os projetos de Reforma Agrária;
- IV- aperfeiçoar os sistemas de controle da arrecadação dos impostos.

Art. 115 - As desapropriações a serem realizadas pelo Poder Público, nas áreas prioritárias, recairão sobre:

- I- os minifúndios e latifúndios;
- II- as áreas já beneficiadas ou a serem por obras públicas de vulto;
- III- as áreas cujos proprietários desenvolverem atividades predatórias, recusando-se a pôr em prática normas de conservação dos recursos naturais;
- IV- as áreas destinadas a empreendimentos de colonização, quando estes não tiverem logrado atingir seus objetivos;
- V- as áreas que apresentem elevada incidência de arrendatários, parceiros e posseiros;
- VI- as terras cujo uso atual, estudos levados a efeito pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária comprovem não ser o adequado à sua vocação de uso econômico.

Art. 116 - São instrumentos aplicáveis às ZEIR:

- I- Direito de Superfície;
- II- Instrumentos de regularização fundiária;

Secção XII

Zona De Proteção Ambiental – ZPA

Art. 117 - As Zonas de Proteção Ambiental são dedicadas à proteção dos ecossistemas e dos recursos naturais, representando o mais alto grau de preservação das áreas abrangidas pelo Plano Diretor Participativo, caracterizada pela predominância de ecossistemas naturais ou pouco alterados, constituindo remanescentes de importância ecológica regional e/ou municipal. São áreas conformadas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP), na forma da legislação federal

pertinente, em suas várias modalidades, entre elas as faixas de preservação e proteção de todos os recursos hídricos incidentes no território do Município de Beberibe.

Art. 118 - Não serão permitidos (a partir da aprovação da Lei do PDP) novos parcelamentos do solo na Zona de Proteção Ambiental (ZPA). Os parcelamentos já existentes ficam enquadrados na Zona de Urbanização Restrita – ZUR (ver zoneamento urbano). Será promovida a reversão de processos de parcelamento já iniciados e que ainda não tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal de Beberibe ou nos órgãos de licenciamento ambiental.

Art. 119 - Sem prejuízo da obrigação de reparar os danos causados, os infratores destas disposições e normas ficam sujeitos às seguintes penalidades:

I- Advertência;

II- Multa;

III- Interdição da atividade, temporária ou definitiva;

IV- Embargo;

V- Demolição;

VI- Perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo Poder Público Municipal; e

VII- Perda ou suspensão de participação em linhas, de financiamento em estabelecimentos oficiais de crédito.

Art. 120 - São objetivos das ZPA:

I- Preservar os sistemas naturais, sendo permitido apenas uso indireto dos seus recursos salvaguardando as potencialidades de uso conforme sua capacidade de suporte;

II- Preservação da biota e demais atributos naturais existentes e seus limites;

III- Promover a realização de estudos e pesquisas científicas;

IV- Desenvolvimento de atividades de educação ambiental;

V- Turismo de lazer e ecológico;

VI- Proteger ambientes naturais em que se assegurem condições para existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora local e da fauna residente ou migratória;

VII- Promover a qualidade ambiental, em especial nas áreas de interesse social promovendo a regularização urbanística e fundiária nas ZEIS;

VIII- Garantir o uso público das praias;

IX- Desenvolver as potencialidades locais a partir de parcerias público-privadas, observando as competências em assuntos de peculiar interesse do município de acordo com os objetivos e metas de desenvolvimento sócio-econômico e de elevação da qualidade de vida do Plano Diretor Participativo, salvaguardando as avaliações ambientais prévias;

Art. 121 - São permitidos os seguintes usos nas ZPA:

I- Serão permitidas as atividades científicas, educacionais, recreativas e de turismo de lazer e ecoturismo, observadas as normas de ocupação do solo;

II- Serão permitidas as atividades que não provoquem danos a fauna e flora remanescentes ou que não gerem perturbações aos processos de regeneração natural ou de recuperação ambiental com o emprego de tecnologias. Todos os usos permitidos deverão ter soluções de esgotamento sanitário ambientalmente sustentáveis. Os atividades permitidas são:

- a) - barracas para venda de alimentos e bebidas;
- b) - barracas para venda de artesanato;
- c) - equipamentos de apoio ao campismo;
- d) - equipamentos públicos de informações, segurança, telefonia e similares;
- e) - farmácias vivas;
- f) - herbários;
- g) - hortas comunitárias;
- h) - quiosques de comércio, serviços de apoio ao lazer e serviços locais;
- i) - trilhas e equipamentos de apoio a excursionistas para a prática do turismo de lazer e ecológico;
- j) - trilhas e equipamentos de apoio a veículos bugues;
- k) - atividades de pesquisa científica relacionadas com a fruticultura e a preservação ambiental;
- l) - Todas as atividades previstas na Resolução CONAMA 369, de 28.03.06.

Art. 122 - Nas ZPA são aplicáveis os seguintes instrumentos:

I- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

II- Plano de Manejo;

III- Estudo de Impacto de Ambiental;

IV- Transferência do Direito de Construir;

Art. 123 - A ZPA se subdivide nas seguintes microzonas, conforme Anexo IX- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento da ZPA, ZCRA e UCA.

Subseção I

Da Faixa de Praia, ZPA 01

Art. 124 - A faixa de praia medida a 33 metros da linha de preamar média do ano de 1831, é considerada **“área de marinha”**, conforme legislação federal. Nessas áreas não será permitida a ocupação.

Art. 125 - Os recuos obrigatórios para a construção de **edificações**, a partir dessa faixa serão:

§1º.- Para loteamentos ou empreendimentos imobiliários já implantados, aprovados ou em aprovação antes da vigência do PDP 2007: serão respeitados todos os recuos para construção de edificações pela legislação em vigor à época da implantação, aprovação ou do protocolo de requerimento da licença de aprovação;

§2º. Para loteamentos ou empreendimentos imobiliários requeridos a partir da vigência do PDP 2007: Será adotada tabela de recuos progressiva equivalente a 15% da profundidade dos terrenos, com um recuo mínimo de 5,00 metros da "área de marinha" até atingir um recuo de 17 metros da área de marinha, totalizando 50 metros a partir da linha de preamar. Por exemplo:

I- Terreno com 40,00m de profundidade: -recuo: $(40,00m \times 15\% = 6,00m) + (33,00m) = 36,00m$;

II- Terreno com 86,67m de profundidade: -recuo: $(86,67m \times 15\% = 17,00m) + (33,00m) = 50,00m$.

Art. 126 - Na faixa de praia não será permitida a construção ou qualquer outra forma de utilização do solo que impeçam ou dificultem o livre e franco acesso às praias e ao mar, em qualquer direção e sentido. As atividades de subsistência serão admitidas em toda a Faixa de Praia.

Art. 127 - A Zona de Proteção Ambiental 01 é área passível de implementação do Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima – Projeto Orla.

Subsecção II

Das Falésias, ZPA 02

Art. 128 - Entre as praias de Morro Branco e Barra da Sucatinga ocorrem em 03 pontos. Nessa faixa de praia esta formação proporciona a origem de várias fontes naturais, sobre as quais o lençol freático aflora. Essas falésias são as bordas dos tabuleiros litorâneos, e possuem faixa de proteção a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100m (cem metros) em projeções horizontais na forma da resolução nº 303, de 20 de março de 2002. (ver mapa 07)

Art. 129 - Deverão ser criados parques nas áreas de falésias de Morro Branco, Praia das Fontes e Barra da Sucatinga.

Subsecção III

Das Fontes Naturais, ZPA 03

Art. 130 - De acordo com o Art. 3º da Resolução CONAMA Nº 303/02, nas fontes e surgências deve-se preservar uma faixa mínima de 50m (cinquenta metros) ao redor de sua nascente, ainda que intermitentes e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica.

Subsecção IV

Do Campo Dunar, ZPA 04

Art. 131 - As dunas com vegetação fixadora são Áreas de Proteção Permanente (Código Florestal e Resolução CONAMA Nº 303/02). São identificadas em pequenas porções, sofrendo processo de soterramento gradativo pelo campo de dunas móveis. São, em geral, antigos modeladores de riachos e lagoas, como se observa na Lagoa Tracua e próximo à Lagoa Uberaba. Na margem esquerda do Córrego Senhorão, afluente do rio Choro, esta unidade é mais preservada.

Art. 132 - As dunas móveis são mais recentes; ocorrem em grande parte da extensão do litoral de Beberibe, entre as embocaduras dos rios Choró e Piranji. Caracterizam-se por um intenso processo de mobilização eólica que tem acarretado diversos problemas tais como: soterramento de lagoas e outros recursos hídricos, perda de extensas áreas agricultáveis e soterramento de residências e equipamentos de veraneio. Contudo, as dunas desempenham papel importantíssimo como áreas de recargas hídricas de aquíferos subterrâneos, pois a sua grande permeabilidade permite a infiltração das precipitações pluviométricas. A morfologia das dunas dispostas ao longo da planície costeira beberibense atua, também, como estabilizadora da deriva litorânea que provoca a erosão das praias.

Art. 133 - O uso e ocupação são permitidos nas dunas desprovidas de vegetação por atividades ou empreendimentos turísticos sustentáveis se declarados de interesse social, de acordo com a forma prevista na Resolução N°341 do CONAMA de 25 de setembro de 2003 e observado o zoneamento do Plano Diretor Participativo. A partir da aprovação da lei do PDP, a declaração de interesse social será submetida a apreciação do *Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial*. Fica proibido o empreendimento ou ocupação que, em áreas de duna desprovida de vegetação, comprometa a recarga e a pressão hidrostática do aquífero dunar ou a função da duna na estabilização costeira e sua beleza cênica.

Art. 134 - Dentre os equipamentos de apoio ao turismo, está demarcada a trilha de bugues, onde apenas os veículos credenciados poderão trafegar. Serão fixadas taxas de visitação guiadas das falésias e das dunas cuja arrecadação será destinada a conservação do parque e do patrimônio histórico e ambiental do município.

Subseção V

Da Faixa de Proteção de Margens, ZPA 05

Art. 135 - São faixas marginais de rios e lagoas que requerem o estabelecimento de medidas disciplinares do uso do solo, e a obediência à legislação vigente (Lei N° 4.771/65 e resolução N° 302 e 303, de 20 de março de 2002), evitando assim o processo de degradação através da erradicação de suas matas ciliares e do desenvolvimento de atividades incompatíveis com a preservação desses recursos.

Art. 136 - Segundo a Resolução CONAMA N°369 de 28 de março de 200, é permitida a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente em casos excepcionais para implantação de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social para ações eventuais ou de baixo impacto. Para ser declarada de interesse social, a partir da aprovação da Lei do Plano Diretor, a atividade deve ser submetida ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

Art. 137 - Ficam proibidas as ocupações nas faixas de preservação permanente de 1ª categoria: (ver anexo IX)

- I - em faixa marginal, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, com largura mínima, de:
- a) trinta metros, para o curso d'água com menos de dez metros de largura;
 - b) cinquenta metros, para o curso d'água com dez a cinquenta metros de largura;
 - c) cem metros, para o curso d'água com cinquenta a duzentos metros de largura;

- d) duzentos metros, para o curso d'água com duzentos a seiscentos metros de largura;
- e) quinhentos metros, para o curso d'água com mais de seiscentos metros de largura;

II- Ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente, em faixa marginal cuja largura mínima será:

- a) de 30 (trinta) metros para os que estejam situados em áreas urbanas;
- b) de 100 (cem) metros para os que estejam em áreas rurais, exceto os corpos d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

III- Nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45° (quarenta e cinco graus) na sua linha de maior declive;

Art. 138 - As ZPA 05, depois de demarcadas pelo Plano Diretor Participativo, devem ser alvo de legislação específica de proteção, conservação, controle e fiscalização no sentido de avaliar cada caso a partir das suas especificidades. O prazo de elaboração dessa legislação é de 3 anos da data de aprovação da Lei do Plano Diretor Participativo (ver política do meio ambiente).

Subseção VI

Dos Mangues, ZPA 06

Art. 139 - A microzona dos mangues, apresenta uma fisionomia particular de espécies de plantas e animais, e é de grande importância, pois desempenha o papel de locais de reprodução, berçário, criadouro e abrigo para muitos organismos aquáticos, estabilizadores das formações litorâneas, exportadores de matéria orgânica, dentre outras.

Art. 140 - Ficam proibidas novas atividades de carcinicultura e salinas dentro dos mangues.

Seção XIII

Zona Recuperação e Conservação Ambiental (ZRCA)

Art. 141 - As ZRCA são áreas de interesse ambiental, paisagístico ou do patrimônio histórico ou cultural, originalmente impróprias a forma de ocupação ocorrida, que já sofreram impactos e que necessitam ser recuperadas por apresentarem risco a sustentabilidade da natureza, à memória do lugar ou à vida. Tem como objetivo compatibilizar a conservação dos ecossistemas com o uso sustentável. O uso e ocupação do solo devem ser controlados de forma a assegurar a qualidade ambiental.

Art. 142 - São objetivos da criação das ZRCA:

I- Identificar as unidades territoriais que, por suas características físicas, biológicas e sócio-econômicas, bem como por sua dinâmica e contrastes internos, devam ser objeto de disciplina especial, com vistas ao desenvolvimento de ações capazes de conduzir ao aproveitamento, à manutenção ou à recuperação de sua qualidade ambiental e do seu potencial produtivo.

II- Promover a recuperação das áreas degradadas;

III- Compatibilizar a conservação dos sistemas ambientais com uso sustentável dos recursos naturais;

IV- Qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território elevando os níveis da qualidade ambiental;

V- Disciplinar o processo de uso e ocupação do solo;

VI- Regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizar com os objetivos de conservação da natureza;

VII- Promover a educação ambiental;

VIII- Promover a reversão de processos de parcelamento já iniciados que estejam em desacordo com a política do meio ambiente expressa no Plano Diretor Participativo e que ainda não tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal e nos órgão de licenciamento ambiental;

IX- Promover a conservação e recuperação ambiental de áreas indevidamente ocupadas;

X- Desenvolver o turismo ecológico; e

XI- Proteger ambientes naturais onde se assegure condições para existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora e da fauna local;

Art. 143 - Nas ZRCA são permitidos os seguintes usos para as atividades listadas a seguir, desde que de pequeno ou médio portes e que tenham vínculo funcional direta e estreitamente ligado ao objeto de sua criação:

I- anfiteatros;

II- barracas para venda de alimentos e bebidas;

III- barracas para venda de artesanato;

IV- equipamentos de apoio ao campismo;

V- equipamentos públicos de informações, segurança, telefonia e similares;

VI- farmácias vivas;

VII- herbários;

VIII- hortas comunitárias;

IX- *play-grounds*;

X- praças;

XI- quadras poliesportivas;

XII- quiosques de comércio, serviços de apoio ao lazer e serviços locais;

- XII- Trilhas de equipamentos de apoio a excursionistas para a prática do turismo ecológico;
- XIV- trilhas e equipamentos de apoio a veículos off road (bugues e jipes); e
- XV- atividades de pesquisa científica relacionadas com a fruticultura e preservação ambiental; e
- XVI- tanques para piscicultura e aquicultura.

Art. 144 - São instrumentos aplicáveis na ZRCA:

- I- Instrumentos de Regularização Fundiária;
- II- Direito de Superfície;
- III- Estudo de Impacto Vizinhança;
- IV- Estudo de Impacto Ambiental;
- V- Plano de manejo;
- VI- Plano de Gestão;
- VIII- Transferência do Direito de Construir

A ZRCA se subdivide nas microzonas listadas a seguir, conforme Anexo IX- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento da ZPA, ZCRA e UCA

Subseção I

Das Planícies Fluvio-Marinhas Rios Choró e Piranji, ZRCA 01

Art. 145 - A ZRCA 01 é formada pelas planícies fluvio-marinhas dos rios Choró e Piranji, conforme indicado no anexo IX.

Art. 146 - Fica estabelecido que o licenciamento ambiental de novas atividades de carcinicultura, nessa zona, fica sujeito aos termos da Resolução CONAMA N° 312/02. Pelo menos 20% da área total do empreendimento deverá ser reservada para preservação integral.

Art. 147 - Os projetos de carcinicultura, a critério do órgão licenciador municipal, deverão observar, dentre outras medidas de tratamento e controle dos efluentes, a utilização das bacias de sedimentação como etapas intermediárias entre a circulação ou o deságüe das águas servidas ou, quando necessário, a utilização da água em regime de recirculação.

Art. 148 - Na ZRCA 01 deverão ser elaborados os seguintes planos de manejo:

- I- Reflorestamento dos mangues do rio Choro e Piranji (medida de contrapartida de investidores);
- II- Contenção de dunas e combate o assoreamento do rio Choró;

Art. 149 - Não serão permitidas novas ocupações e parcelamentos do solo nas áreas da ZRCA 01.

Art. 150 - Deverá ser elaborado e executado o projeto do Parque dos Mangues que tem como objetivo compatibilizar a conservação dos ecossistemas com o uso sustentável de visitação e de uso público.

Art. 151 - São aplicáveis os mesmos instrumentos previstos para toda a ZRCA:

Subsecção II

Das Praias do Morro Branco e Praia das Fontes, ZRCA 02

Art. 152 - ZRCA 02, constitui-se da faixa de praia das localidades de Morro Branco e Praia das Fontes, fora dos limites da ZUC-01 acima, cuja delimitação precisa será objeto de regulamentação.

Art. 153 - Qualquer novo empreendimento de médio e grande porte localizado na ZECR 02 deverá realizar um EIV (Estudo de Impacto de Vizinhaça) que deverá avaliar a capacidade de suporte ambiental das áreas restantes passíveis de ocupação e submetido ao *Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial*. Será vetada qualquer nova ocupação nas falésias ou na faixa de praia (ver Zonas de Proteção Ambiental).

Art. 154 - São empreendimentos de médio porte aqueles que possuem área construída de 500m²(quinhentos metros quadrados) a 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e de grande porte aqueles empreendimentos que possuem área construída acima de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 155 - Deverão ser elaborados e realizadas em um prazo de 03 (dois) anos da data da aprovação dessa lei as seguintes intervenções:

§1º. Projeto de Ordenamento das Barracas de Praia do Morro Branco e Praia das Fontes (projeto piloto);

I- O projeto consiste em um Plano de Ordenamento das Barracas de Praia, contendo a padronização das barracas, a urbanização dos espaços públicos e dotação de mobiliário urbano;

II- Em paralelo, a implementação da infra-estruturação de limpeza pública e de iluminação;

III- As novas barracas devem se enquadrar nas premissas contidas nesse plano;

IV- O prazo de implementação é de 5 anos e será referência para urbanização das demais praias de destino turístico no município.

§2º. Projeto de urbanização da Praia do Morro Branco e Praia das Fontes: Urbanização de espaço público que valorize os aspectos naturais, dotando a área de infra-estrutura urbana.

§3º. Trilha de buggy: Estabelecimento de rotas para passeios de bugues com sinalização e fixação de horários e velocidade máxima permitidas na faixa de praia, ver Lei do Sistema Viário Básico;

Art. 156 - São aplicáveis os mesmos instrumentos previstos para toda a ZRCA:

Subsecção III

Do Parque da Lagoa do Sal, ZRCA 03

Art. 157 - A ZRCA 03, será delimitada a partir da demarcação para a criação de um parque na Lagoa do Sal para uso de turismo ecológico apoiado em trilhas com equipagem moderada e compatível. É uma área de conservação natural inadequada à urbanização. Demanda proteção adjacente aos corpos d'água.

Art. 158 - Será elaborado projeto urbanístico de implantação do parque da Lagoa do Sal em um prazo de 03 (três anos) da aprovação da lei do PDP.

§1º. O projeto tem como objetivos:

- I- Proteger as margens da lagoa, de singular beleza, dos processos de ocupação do solo indiscriminados;
- II- Garantir o caráter público e livre acesso ao sistema lagoa-dunas-praia;
- III- Criação de sistema público de lazer com equipamento de desporto, esportes aquáticos, lazer contemplativo, etc.

Art. 159 - São aplicáveis os mesmos instrumentos previstos para toda a ZRCA:

Subsecção IV

Das Planícies Fluviais do Rio Piranji, ZRCA 04

Art. 160 - A ZRCA-04 constitui-se de área voltada a atividades agrícolas extrativistas e subsistência, localizada nas planícies fluviais do Rio Piranji.

Art. 161 - A criação da ZRCA-04 tem por objetivo:

- I- Promover a elaboração de Arranjos Produtivos Locais (APL) de acordo com o Plano de Desenvolvimento Rural – PDR, nas áreas degradadas, desmatadas e fragmentos vegetacionais

reduzidos e dispersos, cujos componentes originais sofreram fortes alterações, principalmente pelas atividades agrícolas e extrativas;

II- Promover a elaboração de plano de manejo para recuperação ambiental das faixas marginais em virtude das funções ecológicas que desempenham na proteção dos mananciais, estabilização das encostas, no controle da erosão do solo, na manutenção e dispersão da biota e das teias alimentares;

Art. 162 - São aplicáveis os mesmos instrumentos previstos para toda a ZRCA:

Subsecção V

Da Vegetação Nativa, ZRCA 05

Art. 163 - A ZRCA-05 é formada pelos diversos tipos de composição vegetal que ainda são responsáveis pela manutenção da biodiversidade, dispersos por todo o território do município de Beberibe (Anexo IX- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento da ZPA, ZCRA e UCA);

Parágrafo único: Algumas dessas áreas são atraentes para atividades de turismo ecológico.

Art. 164 - Para as zonas vegetações naturais em áreas rurais deverá ser elaborados os seguintes planos de manejo:

§1º. Plano de uso sustentável da vegetação natural (reflorestamento de áreas de extração de lenha):

I- A retirada de lenha faz parte do ciclo econômico de diversos setores;

II- Esse plano de manejo visa a utilização sustentável da mata nativa agindo contra as queimadas e retiradas de lenha indiscriminadas;

III- A Prefeitura Municipal de Beberibe deverá implantar um sistema de fiscalização integrado a um sistema de informações providos pela comunidade;

IV- O Plano de manejo da mata nativa deverá ser elaborado em um prazo de 2 anos da data de aprovação da Lei do Plano Diretor Participativo.

§2º. Incentivos à transformação de reservas particulares através de transferência de índices: As ocupações existentes nas zonas de recuperação ambiental poderão ser regularizadas conforme critérios estabelecidos no Plano Diretor Participativo.

Art. 165 - O Poder Executivo poderá delimitar novas ZRCA, caso julgue necessário, após ouvido o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial e os órgãos públicos federais ou estaduais pertinentes.

Parágrafo único: Qualquer intervenção física nessas zonas só poderá ser feita mediante projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial e os órgãos públicos federais ou estaduais pertinentes.

Secção XIV

Unidades de Conservação Ambiental (UCA)

Art. 166 - As Unidades de Conservação Ambiental (UCA), constituem-se de áreas públicas ou privadas com porções de ecossistemas naturais com significativo interesse ambiental. Por meio da Lei Nº 9.985 que institui Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), são estabelecidos os critérios de implantação e gestão das unidades de conservação².

Art. 167 - São os objetivos da UCA:

- I- Criar novas Unidades de Proteção Ambientais nas áreas de abrangência dos sistemas frágeis e mediantemente frágeis, compatibilizando-as com a Lei Federal nº 9.985/2000;
- II- Implementar os planos de manejo das Unidades de Conservação Ambientais existentes;
- III- Restringir novas ocupações e garantir a qualidade ambiental;

Art. 168 - Nas UCA são permitidos os seguintes usos:

- I- As atividades permitidas e proibidas na APA Uruaú encontram-se no Decreto Estadual Nº 25.355, de 26 de Janeiro de 1999 e na Instrução Normativa Nº 02, de 15 de Outubro de 1999;
- II- As atividades permitidas e proibidas no Monumento Natural das Falésias encontram-se no Decreto Estadual Nº 27.461, de 04 de junho de 2004;
- III As atividades permitidas e proibidas da Reserva de Desenvolvimento Sustentável da Serra do Felix serão regulamentadas por legislação complementar e devidamente anexadas à lei do PDP.

Art. 169 - Os instrumentos aplicáveis na UCA são os seguintes

- I- Direito de superfície;
- II- Estudo de impacto de vizinhança;
- III- Estudo de impacto ambiental;
- IV- Plano de manejo;

² Unidade de conservação é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

V- Instrumentos de regularização fundiária;

Subseção I

Da Área de Proteção Ambiental (APA) da Lagoa do Uruaú, UCA 01

Art. 170 - A APA da Lagoa do Uruaú, UCA 01, unidade de conservação de uso sustentável, criada por meio do Decreto Nº 25.355 de 26 de Janeiro de 1999, abrange uma área de 2.672,58 hectares. As normas para gerenciamento da APA são regidas pela Instrução Normativa Nº 02, de 15 de outubro de 1999.

Art. 171 - A Área de Proteção Ambiental (APA) da Lagoa do Uruaú integra parte dos ecossistemas da planície litorânea e dos tabuleiros pré-litorâneos, onde a planície flúvio-lacustre apresenta-se embutida. A vegetação é diversificada, desde espécies de gramíneas até componentes arbóreos ou arbustivos, conforme localização na faixa de praia, dunas fixas e semifixas, tabuleiros pré-litorâneos ou a mata ciliar da lagoa. A composição faunística da área é relativamente pouco diversificada, apresentando uma baixa densidade de povoamento e com características diferenciadas para cada ecossistema, onde podem ser encontradas espécies deslocadas do seu "habitat" natural em função da ação antrópica. Vale salientar uma vasta mata perenifólia situada à sua margem direita, no sentido do fluxo do rio, que deverá ser preservada para futuros projetos de turismo ecológico.

Art. 172 - Inseridas nos limites da Área de Proteção Ambiental (APA) da Lagoa do Uruaú, UCA 01, existem seis comunidades que sobrevivem diretamente da utilização de seus recursos naturais, basicamente da pesca e da agricultura de subsistência: Ponta D'água I, Ponta D'água II, Ponta D'água III, Cumbe, Caetanos e Carrapicho. Existem, também, cinco comunidades situadas em suas adjacências: Córrego da Cotia, Uberaba, Praia do Uruaú, Praia da Barra da Sucatinga e Sucatinga.

Art 173 - Os principais problemas existentes na Área de Proteção Ambiental (APA) da Lagoa do Uruaú, UCA 01, são ocasionados pela especulação imobiliária, a construção de casas de veraneio, muros, piers e decks, além de desmatamento, queimadas, pesca predatória e tráfego indiscriminado de veículos sobre as dunas.

Art. 174 - Os instrumentos aplicáveis na Área de Proteção Ambiental (APA) da Lagoa do Uruaú, UCA 01, são os seguintes

- I- Direito de superfície;
- II- Estudo de impacto de vizinhança;
- III- Estudo de impacto ambiental;
- IV- Plano de manejo;

V- Instrumentos de regularização fundiária;

Subsecção II

Do Monumento Natural das Falésias, UCA 02

Art. 175 - O Monumento Natural das Falésias de Beberibe, UCA 02, criada por meio do Decreto Nº 27.461 de 04 de Junho de 2004, abrange uma área de 31,29 hectares e localiza-se no Município de Beberibe.

Art. 176 - O Monumento Natural das Falésias, UCA 02, foi criado devido à necessidade de proteção e conservação das falésias e dunas, unidades geoambientais de grande importância ecológica e acentuada fragilidade natural, e necessidade de ordenamento da ocupação do solo e do fluxo de turistas em seus limites e em sua zona de amortecimento.

Parágrafo único: As áreas inseridas nesta unidade de conservação abrangem falésias vivas e dunas móveis, além de dunas em processo de fixação localizadas nas adjacências do Monumento.

Art. 177 - Na Zona de Amortecimento do Monumento Natural das Falésias de Beberibe, existem cinco comunidades que sobrevivem diretamente da utilização de seus recursos naturais, basicamente da pesca e do turismo, são elas: Beberibe, Praia do Morro Branco, Praia da Tabuba, Praia das Fontes e Praia do Diogo.

Art. 178 - O Monumento das Falésias, UCA 02, é administrado pelo Governo do Estado do Ceará através da SEMACE; que atua na fiscalização e monitoramento das áreas; no licenciamento ambiental na área de amortecimento; na implementação de atividades de educação ambiental; e de campanhas educativas e informativas junto às comunidades locais, da Zona de Amortecimento e da população flutuante.

Art. 179 - Os instrumentos aplicáveis ao Monumento Natural das Falésias, UCA 02, são os seguintes:

- I- Direito de superfície;
- II- Estudo de impacto de vizinhança;
- III- Estudo de impacto ambiental;
- IV- Plano de manejo;
- V- Instrumentos de regularização fundiária;

Subseção III

Da Reserva de Desenvolvimento Sustentável da Serra do Félix, UCA 03

Art. 180 - A Reserva de Desenvolvimento Sustentável da Serra do Félix, UCA 03, é instituída pelo Plano Diretor Participativo. Um estudo ambiental de viabilidade deve ser realizado em um prazo de 02(dois) anos da data de aprovação da Lei do PDP.

Art. 181 - Tem como objetivo básico preservar a natureza e, ao mesmo tempo, assegurar as condições e os meios necessários para a reprodução e a melhoria dos modos e da qualidade de vida e exploração dos recursos naturais das populações tradicionais, bem como valorizar, conservar e aperfeiçoar o conhecimento e as técnicas de manejo do ambiente, desenvolvido por estas populações.

Art. 182 - A Reserva de Desenvolvimento Sustentável da Serra do Félix, UCA 03, é de domínio público, sendo que as áreas particulares incluídas em seus limites serão, quando necessário, desapropriadas, de acordo com o que dispõe a lei. O uso será regulado de acordo com o disposto no art. 20 na Lei Nº 9.985/00 em regulamentação específica.

Art. 183 - A Reserva de Desenvolvimento Sustentável da Serra do Félix, UCA 03, será gerida por um Conselho Deliberativo presidido pelo órgão responsável por sua administração e constituído por representantes dos órgãos públicos, de organizações da sociedade civil e da populações tradicionais residentes na área.

Art. 184 - A Unidade de Conservação da Serra do Félix, UCA 03, obedecerá às seguintes condições:

I - é permitido e incentivada a visitação pública, desde que compatível com os interesses locais e de acordo com o disposto no Plano de Manejo da área;

II - é permitido e incentivada a pesquisa científica voltada à conservação da natureza, à melhor relação das populações residentes com seu meio e à educação ambiental, sujeitando-se à prévia autorização do órgão responsável pela administração da unidade, às condições e restrições por este estabelecidas e às normas previstas em regulamento;

III - deve ser sempre considerado o equilíbrio dinâmico entre o tamanho da população e a conservação;

IV - é admitida a exploração de componentes dos ecossistemas naturais em regime de manejo sustentável e a substituição da cobertura vegetal por espécies cultiváveis, desde que sujeitas ao zoneamento, às limitações legais e ao Plano Manejo da área.

Art. 185 - O Plano Manejo da Reserva de Desenvolvimento Sustentável da Serra do Félix. UCA 03, definirá as zonas de proteção integral, de uso sustentável, de amortecimento e corredores ecológicos, e será aprovado pelo Conselho Deliberativo da Unidade. Os principais objetivos da Reserva de Desenvolvimento Sustentável da Serra do Félix são:

- I - Proteger os remanescentes de vegetação do sertão do município;
- II - Melhorar a qualidade de vida da população residente, mediante orientação e disciplina das atividades econômicas locais;
- III - Fomentar o turismo ecológico e a educação ambiental;
- IV - Preservar as culturas e as tradições locais.

Art. 186 - Os instrumentos aplicáveis ao Monumento Natural das Falésias, UCA 02, são os seguintes:

- I- Direito de preempção;
- II- Direito de superfície;
- III- Estudo de impacto de vizinhança;
- IV- Estudo de impacto ambiental;
- V- Plano de manejo;
- VI- Instrumentos de regularização fundiária;

Secção XV

ZONEAMENTO RURAL (ZR)

Art. 187 - O Zoneamento Rural (ZR) do município de Beberibe absorveu as premissas do Plano Municipal de Desenvolvimento Rural (PMDR 2002-2005) que identifica quatro áreas com diferentes propostas de ações para o desenvolvimento do setor primário. Este zoneamento leva em conta:

- I - estrutura das propriedades (latifúndios, agricultura familiar, cooperativas, etc);
- II - atividades desempenhadas;
- III - grau de concentração fundiária;
- IV - tendência de modernização;
- V - escoamento da produção e mobilidade;
- VI - acesso à recursos naturais e ou recuperáveis;
- VII - perfil do solo (áreas agricultáveis e não agricultáveis);
- VIII - organização dos núcleos sedes;
- IX - dos parcelamentos;
- X - compatibilização entre atividades;
- XI - exploração da terra x impactos ambientais;

Art. 188 - São diretrizes para o uso e a ocupação do solo na Zona Rural:

- I - Compatibilização do uso e da ocupação rural com a proteção ambiental, especialmente à preservação das áreas de mananciais destinados à captação para abastecimento de água;
- II - Incentivo à ocupação por agrovilas nas áreas do cinturão de proteção do Rio Piraji;
- III - Estímulo às atividades agro-pecuárias que favoreçam a fixação do trabalhador rural no campo;
- IV - Atualização das informações relativas à Área Rural, inclusive com o seu mapeamento e o levantamento de dados sobre o domínio fundiário;

Art. 189 - A zona rural é dividida da seguinte forma (Ver Anexo X- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo - Microzoneamento das Zonas Rurais).

Art. 190 - Os instrumentos aplicáveis ao Zoneamento Rural, são os seguintes:

- I- Direito de superfície;
- II- Estudo de impacto de vizinhança;
- III- Estudo de impacto ambiental;
- IV- Plano de manejo;
- V- Instrumentos de regularização fundiária;

Subsecção I

Da Zona Rural de Produção Agrícola (Sertão Forquilha), ZRPA

Art. 191 - A Zona Rural de Produção Agrícola (Sertão Forquilha), ZRPA, conforme indicada no Anexo X - Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo - Microzoneamento das Zonas Rurais, desta lei, caracteriza-se pela produção da monocultura do caju, voltada para extração de castanha, pelo cultivo do milho, feijão e mandioca além da comercialização da cera e d palha de carnaúba.

Art. 192 - As diretrizes para o desenvolvimento da ZRPA (Sertão Forquilha) são:

- I - Fortalecimento da Extensão Rural;
- II - Aumento da receita, principalmente, dos produtores da agricultura familiar mediante melhoria da produtividade e aproveitamento dos sub-produtos do pedúnculo do caju e promoção do beneficiamento comunitário da castanha;

Art. 193 - As ações para o desenvolvimento da ZRPA (Sertão Forquilha) são:

- I - Elaborar um sistema de extensão rural municipal com a formação de agentes de extensão municipal;
- II - Estabelecer parcerias com instituições ligadas ao meio rural;
- III - Cadastrar os pequenos produtores de caju;

- IV - Capacitar sistematicamente os produtores sobre substituição da copa, enxertia, aproveitamento da polpa, beneficiamento caseiro da castanha do caju;
- V - Incentivar iniciativas de comercialização coletiva;
- VI - Modernização da agricultura tradicional com vistas ao aumento da produção e a produtividade com a introdução de novas tecnologias, aumento da área plantada das culturas de mandioca, milho e feijão;
- VII - Apoiar a comercialização, o associativismo e o crédito rural;
- VIII - Melhorar a estrutura das casas de farinha;
- IX - Estimular consórcios com ovinos e aves para aproveitamento de subprodutos agrícolas;
- X - Apoiar modernização da cultura do caju com substituição de copas e introdução da espécie anão precoce;
- XI - Incentivar a instalação de agroindústrias de beneficiamento do caju;
- XII - Elaboração de plano de manejo para extração de lenha.

Art. 194 - Os instrumentos aplicáveis a Zona Rural de Produção Agrícola (Sertão Forquilha), ZRPA, são os seguintes:

- I- Direito de superfície;
- II- Estudo de impacto de vizinhança;
- III- Estudo de impacto ambiental;
- IV- Plano de manejo;
- V- Instrumentos de regularização fundiária;

Subsecção II

Da Zona de Produção Agro-Pecuária (sertão central), ZRPP

Art. 195 - A Zona de Produção Agro-Pecuária (Sertão Central), ZRPP, conforme descrita no Anexo X- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento das Zonas Rurais, desta lei, caracteriza-se pela ausência de água, agricultura de subsistência, cultura consorciada do caju com outras culturas e pecuária extensiva.

Art. 196 - As diretrizes para o desenvolvimento da Zona de Produção Agropecuária (Sertão Central) são:

- I - Fortalecimento da pecuária mediante programas de acesso à terra;
- II - Modernização da pecuária;
- III - Aumento da receita, principalmente, dos produtores da agricultura familiar mediante melhoria da produtividade, e aproveitamento dos sub-produtos do pedúnculo do caju e promoção do beneficiamento comunitário da castanha;

IV - Incentivo à agricultura irrigada;

V - Fortalecimento da infra-estrutura hídrica a fim de melhorar a oferta de água para abastecimento humano, animal e agrícola das comunidades rurais.

Art. 197 - As ações para o desenvolvimento para a Zona de Produção Agropecuária (Sertão Central, ZRPP;

I - Implantar programas de melhoria na alimentação para a pecuária;

II - Implantar programa de melhoramento genético do rebanho;

III - Estabelecer calendário anual de vacinação;

IV - Implantar programa de assistência técnica municipal;

V - Instalação matadouro público;

VI - Priorizar a construção de adutoras no manancial Canal do Trabalhador que irriguem o sertão central: Alto Alegre do Davi, Umari Casa Forte, Lagoa Cumprida, Surrubim de Cima, Assentamento Santa Maria, Sussuarana, Grossos do Paulino, Lagoa do Meio, Lagoa do Santo, Lagoa Queimada, Açude Novo, cruz, Lagoa do Tapuio;

VII - Ampliar a construção de poços para abastecimento descentralizado humano e animal e estruturar as pequenas irrigações dos pequenos produtores rurais;

VIII - Identificar culturas competitivas nos perímetros de irrigação;

IX - Estimular a introdução da fruticultura irrigada;

X - Garantir o suprimento de água superficial para irrigação;

XI - Aplicar sistema de planejamento de safra das culturas inovadoras;

XII - Promover melhoria genética do rebanho ovino; e

XIII - Estimular consórcios com ovinos e aves para aproveitamento de subprodutos agrícolas;

XIV - Melhorar a estrutura das casas de farinha;

XV - Modernização da agricultura tradicional com vistas ao aumento da produção e a produtividade com a introdução de novas tecnologias, aumento da área plantada das culturas de mandioca, milho e feijão;

XVI - Elaboração de plano de manejo para extração de lenha;

XVII - Cadastrar os pequenos produtores de caju;

XVIII - Capacitar sistematicamente os produtores sobre substituição da copa, enxertia, aproveitamento da polpa, beneficiamento caseiro da castanha do caju;

Art. 198 - Os instrumentos aplicáveis a Zona de Produção Agro-Pecuária (Sertão Central), ZRPP, são os seguintes:

I - Estudo de impacto ambiental;

II - Plano de manejo;

III- Instrumentos de regularização fundiária;

Subseção III

Da Zona de Produção Extrativista (margens do Rio Pirangi), ZRPE

Art. 199 - A Zona de Produção Extrativista (margens do rio Pirangi), ZRPE, conforme descrita no Anexo X- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento das Zonas Rurais, desta lei, caracteriza-se pela presença notada de corpos hídricos, como o rio Pirangi e diversas lagoas que são utilizados para o consumo e para a pesca.

Art. 200 - As diretrizes para o desenvolvimento da Zona de Produção Extrativista (margens do rio Pirangi), ZRPE, são;

- I - Organização dos artesãos para produção e comercialização direta visando produtos voltados aos turistas;
- II - Revitalização do setor de extração de carnaúba;
- III - Aumento das rendas das famílias de pequenos produtores de carnaúba através de melhorias na eficiência da produção e da comercialização da cera e do artesanato;

Art. 201 - As Ações para o desenvolvimento da Zona de Produção extrativista (Margens do rio Pirangi), ZRPE, são;

- I - Instalar unidades demonstrativas para melhoria da produção de cera;
- II - Incentivar e organizar a criação de uma associação de exploração, produção e comercialização dos produtos da extração da carnaúba;
- III - Viabilizar linhas de financiamento;
- IV - Implementar programas contínuos de capacitação de práticas e segurança da produção;
- V - Facilitar experiências de venda direta da cera para indústrias;
- VI - Elaboração de Arranjos Produtivos Locais (APL) e planos de manejo da carnaúba;
- VII - Identificar culturas competitivas nos perímetros de irrigação;
- VIII - Estimular a introdução da fruticultura irrigada;
- IX - Garantir o suprimento de água superficial para irrigação;
- X - Aplicar sistema de planejamento de safra das culturas inovadoras;
- XI - Controle da agricultura da cana-de-açúcar, especialmente referente às técnicas agrárias de ferti-irrigação e de queimadas.

Art. 202 - Os instrumentos aplicáveis a Zona de Produção Extrativista (margens do rio Pirangi), ZRPE, são:

- I- Direito de superfície;
- II- Estudo de impacto de vizinhança;

- III- Estudo de impacto ambiental;
- IV- Plano de manejo;
- V- Instrumentos de regularização fundiária;

Subsecção IV

Da Zona Litorânea, ZRL

Art. 203 - A Zona Litorânea, ZRL, conforme descrita no Anexo X - Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo - Microzoneamento das Zonas Rurais, desta lei, caracteriza-se ocupação humana, onde o turismo e a pesca se destacam como principais atividades econômicas.

Art. 204 - As diretrizes para o desenvolvimento da Zona Litorânea, ZRL, são:

- I - Exploração sustentável dos recursos pesqueiros;
- II - Co-gestão comunitária;
- III - Fortalecimento institucional;
- IV - Criação de banco de dados referentes à frota, produção e pescadores;
- V- Desenvolvimento da política de desenvolvimento do turismo (ver política de desenvolvimento do turismo);

Art. 205 - As Ações para o desenvolvimento da Zona Litorânea, ZRL, são:

- I - Implantar projetos de cogestão dos recursos marinhos;
- II - Fortalecer as instituições que lidam com a pesca sustentável tais como associações de pescadores e organizações não-governamentais;
- III - Investir na educação, profissionalização e conscientização dos pescadores de Beberibe;
- IV - Implantar um sistema de monitoramento da pesca no município;
- V - Investir no desenvolvimento de alternativas da pesca;
- VI - Desenvolver a aquicultura comunitária sustentável;
- VII - Monitorar atividade da pesca e comercialização da lagosta;
- VIII - Preparar o porto de Parajuru pra suportar a pesca de alto mar;
- IX - Investir em tecnologia de pesca de alto mar;
- X - Implantar centro de pesquisa e laboratório de pesca;
- XI - Incentivar a modernização da frota pesqueira;
- XII - Elaboração de plano de manejo para extração de lenha;
- XIII- Estimular a ampliação da fruticultura irrigada;

Art. 206 - Os instrumentos aplicáveis a Zona Litorânea, ZRL, são:

- I- Direito de superfície;

- II- Estudo de impacto de vizinhança;
- III- Estudo de impacto ambiental;
- IV- Plano de manejo;
- V- Instrumentos de regularização fundiária;

CAPÍTULO V

Das Áreas Institucionais

Art. 207 - Constituem Áreas Institucionais, AI aquelas inseridas no território do Município pertencentes ao Poder Público (federal, estadual e municipal), bem como àquelas de cunho privado e que se destinam a estabelecer relações sociais entre as pessoas.

Art. 208 - As Áreas Institucionais, AI devem obedecer aos usos e aos índices de ocupação previstos no zoneamento de acordo com os quadros anexos a esta Lei.

Art. 209 - Os terrenos do poder público que forem cedidos à iniciativa privada, a qualquer título, só poderão ser utilizados de acordo com os usos e índices de ocupação previstos no zoneamento.

Art. 210 - Os usos permitidos na AI são os listados a seguir:

- I - aeroportos;
- II - alojamentos para estudantes, associados a faculdades e universidades;
- III - bibliotecas e museus;
- IV - edifícios, equipamentos e torres de transmissão de energia e de telecomunicação;
- V - escolas de todos os níveis;
- VI - estádios, quadras esportivas e anfiteatros;
- VII - faculdades e universidades;
- VIII - instituições de saúde;
- IX - repartições públicas;
- X - instituições para assistência à criança e ao adolescente;
- XI - instituições para a assistência aos idosos;
- XII - instituições penais e correcionais;
- XIII - equipamentos culturais;
- XIV - equipamentos de segurança;
- XV - jardins zoológicos;
- XVI - parque de diversões e circos;

- XVII - parques, praças, *play-grounds* e outros tipos de área livre destinadas ao lazer;
- XVIII - terminais de transporte;
- XIX - edifícios e equipamentos destinados à captação, tratamento, armazenamento e distribuição de água para abastecimento público; e
- XX - edifícios e equipamentos destinados à canalização, armazenamento e distribuição de gás canalizado.

CAPÍTULO VI

Das Atividades Especiais

Art. 211 - Constituem-se atividades especiais aquelas cujo raio de atendimento abrange todas as áreas urbanas do Município de Beberibe, não tendo portanto a localização circunscrita a nenhuma zona ou Unidade de Vizinhança.

Art. 212 - A relação das atividades especiais com respectivas exigências quanto à localização é a constante do Anexo VII, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO VII

Dos Indicadores de Ocupação do Solo

Art. 213 - Os indicadores de ocupação e a definição do uso adequado para cada zona são os constantes do Anexo VI, parte integrante desta Lei.

Art. 214 - 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**, em qualquer zona de uso, adequando-se às características estabelecidas para essa zona; ou
- II - **inadequado**, em qualquer zona, o uso, a ocupação, o aproveitamento da gleba, lote e edificação, que 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. 215 - A Unidade Planejada constitui uma forma de ocupação de áreas urbanas, com a utilização de padrões urbanísticos distintos dos estabelecidos por esta Lei para a zona em que a área está localizada, configurando-se como projetos de urbanização específica.

Art. 216 - 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. 217 - Uma Unidade Planejada envolverá sempre a implantação de todas as intervenções constantes no respectivo projeto, devidamente aprovado pelo Poder Público Municipal.

Art. 218 - Serão enquadrados como Unidades Planejadas, dentre outros, os projetos de empreendimentos turísticos implantados em grandes glebas, 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. 219 - O projeto de cada Unidade Planejada deverá incluir características inovadoras e sempre objetivará o seguinte:

- I - permitir as urbanizações que são, arquitetonicamente e com medidas de proteção ao meio ambiente, inovadoras, e objetivando uma melhor utilização da terra, propor novos padrões de parcelamento do solo;
- II - 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;
- III - 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;
- IV - prover de forma abundante e acessível a todos, parques, praças, espaços de recreação e instalações comunitárias;
- V - permitir a requalificação de áreas deterioradas e a reurbanização de áreas já ocupadas por populações de baixa renda;
- VI - permitir que a utilização da terra venha a ser compatível com a ocupação existente nos terrenos adjacentes; e
- VII - assegurar que a localização esteja em harmonia com a comunidade circunvizinha.

Seção II

Dos Padrões de Urbanização da Unidade Planejada

Art. 220 - A urbanização de Unidades Planejadas deverá satisfazer, dentre outros, os padrões seguintes:

- I - uma Unidade Planejada deverá estar de acordo com as diretrizes do Plano Estratégico e Plano de Estruturação Urbana expressos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Beberibe;
- 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 na qual está situada;
- 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 Plano Diretor;
- VI - a distância horizontal mínima entre os edifícios será:
 - a) três metros para residência unifamiliar ou conjunto de casas conjugadas;
 - b) cinco metros para edifícios com mais de um e até três pavimentos; ou
 - c) igual à altura do edifício para os outros casos.
- VII - 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;
- VIII - espaços de estacionamento adicionais, em função da proposta da Unidade Planejada, podem ser requeridos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;
- IX - um projeto de Unidade Planejada deverá seguir, rigorosamente, as diretrizes de sistema viário emanadas pela Prefeitura Municipal de Beberibe;
- X - exigências de contrapartida podem ser feitas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e ficarão 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. 221 - 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. 222 - 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 Plano Diretor, para fins de análise;
- c) apresentação para a comunidade; e
- d) parecer conjunto do órgão municipal, Conselho Municipal do Plano Diretor e representante da comunidade.

TÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS

Art. 223 - A instituição de condomínio em áreas urbanas por unidades autônomas é feita a partir de:

I - Condomínio residencial por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar; com implantação isolada no lote;

II - Condomínio residencial por unidades autônomas, constituído por edificações de até dois pavimentos, com características de habitação multifamiliar, com implantação geminada e horizontal;

III - Condomínio residencial por unidades autônomas, constituído por edificações com mais de dois pavimentos, com características de habitação multifamiliar, com implantação vertical.

Art. 224 - Os condomínios residenciais por unidades autônomas só poderão ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos com área máxima de 12.500 m² (doze mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 225 - Na implantação de todos os tipos de condomínios por unidades autônomas é obrigatória a instalação dos seguintes elementos de infra-estrutura 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 condominiais;

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;

V - obras de pavimentação viária com as características geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias adequadas à circulação e acessibilidade;

VI - tratamento adequado das áreas de uso comum.

Art. 226 - É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 227 - Quando as glebas ou lotes nos quais se pretenda a implantação de condomínios por unidades autônomas não forem servidas por infra-estrutura de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua

implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art 228 - Os projetos de condomínios devem garantir vias de acesso internas devidamente integradas ao sistema viário público já existente. São proibido os condomínios que impossibilitem ou comprometam a circulação de pedestres e de veículos na trama urbana constituída como pública e coletiva.

Art. 229 - O condomínio deverá ter, pelo menos, uma testada voltada para a via pública. (Entende-se por testada qualquer uma das faces do terreno voltadas para sistema viário já existente, projetado ou exigido em função do empreendimento a ser implantado).

Art. 230 - Os Condomínios residenciais multifamiliares horizontais poderão ter no máximo:

I - Dois pavimentos e deverão os índices urbanísticos previstos em cada zona;

II - As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 231 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - Aplicação, relativamente às edificações, dos parâmetros urbanísticos, estabelecidos para cada zona sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas e as áreas destinadas ao uso comum.

II - Quando em glebas ou lotes com área superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) e igual ou inferior a 12.500 m² (doze mil e quinhentos metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 10% (10 por cento) da área total do terreno;

III - Quando em glebas ou lotes com área inferior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 5% (5 por cento) da área total do terreno.

Art. 232 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas, com características de habitação multifamiliar, deverá ser atendido o seguinte requisito:

§1º - Aplicação, relativamente às edificações, dos parâmetros urbanísticos, estabelecidos para cada zona, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas e as áreas destinadas ao uso comum.

§2º - a distância horizontal mínima entre os edifícios será:

- a) três metros para residência unifamiliar ou conjunto de casas conjugadas;
- b) quatro metros para edifícios com mais de um e até três pavimentos; ou
- c) igual à altura do edifício para os outros casos.

Art. 233 - Os empreendimentos turísticos implantados em grandes glebas não se confundem com condomínios e deverão obedecer aos parâmetros pertinentes à zona.

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 234 - 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, à realidade e peculiaridades locais do Município.

Art. 235 - O parcelamento do solo para fins urbanos, poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, e será permitido nas Áreas 01, 02 e 03 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.

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 e nas diretrizes definidas no Plano de Estruturação Urbana, integrante desta Lei.

Art. 236 - 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 ecológica 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.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 237 - 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 125,00m² (centro e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (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 órgãos públicos competentes;
- III - a dimensão mínima da quadra será de 40,00m (quarenta metros), enquanto que a máxima será de 250,00m (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 de 15,00m (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 Beberibe.

Art. 238 - A percentagem de áreas livres de uso público não poderá ser inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial e cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser revista, após parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 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% (quinze 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.

§ 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. 239 - 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.

Art. 240 - 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. 241 - 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 infra-estrutura básica e instalação de equipamentos comunitários essenciais, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 242 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, deverá o interessado, preliminarmente, solicitar à Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes, que sejam definidas formalmente as diretrizes para o uso do solo, apresentando, para esse fim, requerimento contendo, no mínimo, os seguintes dados / informações:

- I - localização do imóvel com amarração através de coordenadas geográficas 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 CREA, da responsabilidade técnica do autor do levantamento;
- III - planta planialtimétrica contendo curvas de nível de metro em metro, com base em uma referência de nível (RN) oficial, quando houver alguma nas proximidades da gleba, demarcação do perímetro do imóvel, indicação de todos os confrontantes da gleba a ser loteada, segundo descrição oficial constante no título aquisitivo de propriedade e domínio, ângulos e norte magnético, acompanhada da respectiva caderneta de campo, planilha de cálculo e memorial descritivo;
- IV - localização de cursos d'água, bosques, construções existentes e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
- V - indicação das vias de circulação existentes no entorno da gleba ou incidentes sobre a área, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados;
- VI - tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VII - características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas; e
- VIII - certidão atualizada da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 243 - 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 15 (quinze) dias, a contar da data de protocolo do requerimento, devidamente instruído.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (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. 244 - 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;
- 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 destinados a 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. 245 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto contendo 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;
- 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 109;
- 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 109;
- 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.

Art. 246 - 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, infra-estruturais 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. 247 - 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. 248 - 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, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas definidas em lei estadual ou federal; ou
- III - quando o loteamento abranger área superior a 100 (cem) hectares.

Art. 249 - 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. 250 - Para prevenção de possíveis causas de degradação ambiental, sem prejuízo da aprovação pelo Poder Público Municipal, os projetos de parcelamento do solo sujeitar-se-ão ao licenciamento perante a Superintendência Estadual do Meio Ambiente, SEMACE, nos termos da Lei Estadual Nº 11.411, de 20 de dezembro de 1987.

Art. 251 - Os casos omissos, no que tange aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, serão objeto de regulamentação específica.

Art. 252 - 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 infra-estrutura de que trata o artigo 117, com vistas a aferir a execução e 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 infra-estrutura mínima definidas no *caput* deste artigo, com prazo máximo de 02 (dois) anos.

Art. 253 - A execução das obras de infra-estrutura 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.

§ 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. 254 - 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. 255 - 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. 256 - 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 117 desta Lei, devidamente comprovada mediante inspeção pelos órgãos municipais de fiscalização.

Art. 257 - 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 Plano Diretor.

Art. 258 - 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 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. 259 - 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. 260 - 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 a 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.

CAPÍTULO VI

Dos Estacionamentos

Art. 261 - 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. 262 - 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. 263 - Deverão ser previstas vagas para os usuários portadores de deficiências na proporção de 2% de sua capacidade, sendo o número de uma vaga o mínimo para qualquer estacionamento coletivo ou comercial e 1,20m (um metro e vinte centímetros) o espaçamento mínimo entre veículos em tais casos.

Art. 264 - O estacionamento privativo poderá incorporar-se ao edifício principal ou constituir-se em anexo.

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

Art. 265 - 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 VIII, 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, 22,00m² (vinte e dois metros quadrados), incluindo os acessos, circulação e espaços de manobra, devendo atender as demais disposições da Lei do Código de Obras e Posturas.

§ 4º - Além das exigências do parágrafo anterior, cada vaga de estacionamento deverá atender, no mínimo, as seguintes dimensões: 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento.

Art. 266 - Fica vedada a construção de estacionamentos em vias de uso exclusivo para pedestres.

Art. 267 - A construção de áreas para estacionamento às margens das vias dos Subistemas Viários Troncal e Coletor deverá, obrigatoriamente, observar os modelos esquemáticos alternativos constantes do Anexo IX, 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. 268 - É permitido o estacionamento de veículos ao longo do meio-fio nas vias do Subistema Local, desde que não conflite com as normas de tráfego complementares existentes, oriundas dos órgãos estadual competente, ou do próprio Município.

Art. 269 - 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. 270 - Os estacionamentos de veículos que utilizarem espaços descobertos deverão ser arborizados com pelo menos uma árvore para cada seis vagas.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 271 - 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 e/ou pavimentada, até que se defina sua realocação.

Art. 272 - 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 Plano Diretor, 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.

Art. 273 - Os usos classificados como Atividades Especiais, na forma constante do Anexo VIII, poderão ser implantados após parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor, em qualquer das zonas, desde que atendidas as exigências e restrições específicas definidas por esta Lei.

Art. 274 - 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 calçadões.

Art. 275 - 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 06 (seis) meses, contados do início da vigência da presente Lei, para sanar os vícios existentes, sob pena de revogação da respectiva aprovação.

Art. 276 - Os loteadores, proprietários de loteamentos irregulares, à qualquer título, mas com implantação física consolidada, quando não tenham atendido à destinação mínima de área verde e/ou institucional, obrigam-se a disponibilizar as diferenças verificadas em áreas que integrem o loteamento, mas na mesma área, tal como definida no art. 14, desta mesma Lei, no prazo de 06 (seis) meses, contados do início da vigência da presente Lei, sob pena de serem obrigados a indenizar o Município de Beberibe pelo valor das respectivas áreas.

Art. 277 - 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 Plano Diretor, a utilização de áreas verdes, em loteamentos, para implantação de hortas comunitárias e horto florestal.

§ 3º - 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. 278 - 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 rede de espaços culturais, favorecendo a preservação, o uso e a imagem urbana.

Art. 279 - O Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará as restrições quanto ao uso e ocupação do solo em áreas onde se verifiquem a incidência de:

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

Art. 280. Todas as intervenções imobiliárias tais como loteamentos, empreendimentos turísticos, empreendimentos residenciais unifamiliares, multifamiliares, , barracas de praia, etc, já consolidadas ficam automaticamente regularizados a partir da vigência da presente lei;

Art. 281. Serão examinados de acordo com a lei 608/2000, anterior e complementares, os processos administrativos cujos requerimentos hajam sido protocolados nos órgãos encarregados de sua aprovação até a data da publicação desta lei.

§1º. Os processos administrativos para aprovação de projetos de empreendimentos imobiliários, que estejam em fase de aprovação na data da publicação desta lei, mesmo que ainda não concluída, continuarão a ser analisados normalmente de acordo com a lei 608/2000, anterior e complementares.

§2º. Os projetos de empreendimentos imobiliários divididos em obras de urbanização e obras de edificações, que já receberam deferimento (preliminar ou definitivo) para a fase de urbanização, ao solicitarem as suas licenças para edificações, dentro do prazo de vigência do deferimento das obras de urbanização, serão examinados de acordo com a legislação que estava em vigor na data do protocolo da licença de urbanização.

§3º. Para efeito do §2º acima, são considerados documentos de deferimento: - Resposta de Consulta Prévia, Carta de Anuência, Alvará de Construção, Aprovação de Licença Prévia pela SEMACE (com a anuência da Prefeitura), Aprovação de Licença de Instalação pela SEMACE (com a anuência da Prefeitura), Licença de Operação emitida pela SEMACE (com a anuência da Prefeitura), empreendimentos aprovados já incorporados em Cartório de Registro de Imóveis, bem como as suas respectivas renovações/ regularizações

§4º. Os processos administrativos, à exceção de consulta prévia, cujos requerimentos vierem a ser protocolados até 60 (sessenta) dias após a data da publicação desta Lei, à opção do interessado, poderão reger-se pela legislação anterior. São considerados processos administrativos:

Art. 282 - 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. 283 - 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. 284 - O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta Lei, visando o acesso da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização do espaço habitado.

Art. 285 - Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 286 - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos, com os respectivos conteúdos:

- Anexo I- Macrozoneamento da Faixa Litorânea
- Anexo II- Identificação das Divisas dos Lotes ou Terrenos
- Anexo III- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo do Município de Beberibe
- Anexo IV- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento ZUC01-A- Beberibe- Sede e Morro Branco
- Anexo V- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento ZUC01-B- Praia das Fontes
- Anexo VI- Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo
- Anexo VII- Atividades Especiais
- Anexo VIII- Vagas de Estacionamento por Atividade
- Anexo IX- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento da ZPA, ZCRA e UCA
- Anexo X- Planta Oficial de Uso e Ocupação do Solo- Microzoneamento das Zonas Rurais
- Anexo XI- Núcleos Urbanos
- Anexo XII- Regiões Administrativas
- Anexo XIII - Modelos Esquemáticos Alternativos para soluções de Estacionamento.
- Anexo XIV - Tabelas de Recuos Segundo as Vias

Art. 287 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL, 04 de abril de 2007.



DANIEL QUEIROZ ROCHA

PREFEITO MUNICIPAL DE BEBERIBE