



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE - CE



Governo de
**VÁRZEA
ALEGRE**
Trabalhando por nossa gente!

SUMÁRIO

TÍTULO I	2
Disposições Preliminares	2
CAPÍTULO I	2
Dos Objetivos	2
CAPÍTULO II	3
Das Definições	3
TÍTULO II	12
Do Uso e Da Ocupação do Solo	12
CAPÍTULO I	12
Do Zoneamento	12
SEÇÃO I	15
Da Área de Preservação Ambiental	15
SEÇÃO II	16
Da Área de Uso Institucional	16
SEÇÃO III	17
Da Área Central – AC	17
SEÇÃO IV	18
Da Área Industrial	18
SEÇÃO V	19
Da Área de Interesse Social	19
CAPÍTULO II	22
Das Sedes Distritais	22
CAPÍTULO III	23
Das Categorias de Atividades e Grupos de Uso	23
SEÇÃO II	24
Do Estacionamento por Categoria de Uso	24
TÍTULO III	25
Do Exercício Do Poder De Polícia Administrativa	25
TÍTULO IV	27
Das Disposições Finais E Transitórias	27

PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO Nº 023, DE 12 DE AGOSTO DE 2025.

**Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do
Município e dá outras providências.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE/CE, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, em pleno exercício do cargo e de acordo com os artigos 50 e 69, III, ambos da Lei Orgânica do Município (LOM), coloca em apreciação o referido Projeto de Lei:

TÍTULO I

Disposições Preliminares

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo dispor sobre a regulação do uso e ocupação do solo no Município de Várzea Alegre, visando os seguintes objetivos:

I – Ordenar as funções da Cidade e suas outras áreas urbanas através da utilização racional do território, do sistema viário e de transporte, da implantação e do funcionamento das atividades industriais, comerciais, residenciais, de serviços e dos usos públicos, valorizando, preservando e protegendo o patrimônio cultural e os seus recursos naturais;

II – Atender à função social e ambiental da propriedade imobiliária urbana;

III – Compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como a infraestrutura instalada e projetada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sobrecarga ou ociosidade;

IV – Compatibilizar o uso do solo à função da via, assegurando segurança, fluidez, circulação, conforto e as restrições físico-operacionais da mesma;

V – Incentivar o processo de ocupação do solo em áreas com concentração e com tendência à concentração de atividades, à medida que houver ampliação da capacidade da infraestrutura, preservando-se a qualidade de vida da coletividade.

Art. 2º Nenhum tipo de licença, alvará ou concessão que tenha ligação com o uso e

a ocupação do solo, público ou privado, será expedido sem a verificação prévia do seu enquadramento ao estabelecido nesta Lei.

§ 1º O licenciamento ambiental dar-se-á fundamentado na Resolução 237/97 – Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, no que estabelece a Lei Federal complementar nº: 140 de 08/12/2011, Resolução Estadual COEMA nº 02 de 11/04/2019 e Resolução Estadual COEMA nº07, de 12 de setembro de 2019.

§ 2º Lei municipal fixará as taxas de expediente relativas a questões de licenciamento urbanístico e ambiental.

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 3º Para efeito de aplicação da legislação urbanística do Município de Várzea Alegre e das sedes distritais, são adotadas as seguintes definições:

I – ACESSO – é o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;
- c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínio.

II - ACOSTAMENTO - é a parcela da área de plataforma adjacente à pista de rolamento, objetivando:

- a) permitir que veículos em início de processo de desgoverno retomem a direção correta;
- b) proporcionar aos veículos acidentados, com defeitos, ou cujos motoristas fiquem incapacitados de continuar dirigindo, um local seguro para serem estacionados fora da trajetória dos demais veículos;
- c) estimular os motoristas a usar a largura total da faixa mais próxima ao meio-fio;
- d) permitir o embarque e desembarque sem interrupção de fluxo de tráfego.

III - ACRÉSCIMO ou AMPLIAÇÃO - é a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;

IV - ALINHAMENTO - é a linha legal, traçada pelas autoridades municipais, que serve de limite entre o lote ou gleba e o logradouro público;

V - ALTURA MÁXIMA da EDIFICAÇÃO - é a distância vertical tomada em meio da fachada, e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d'água, casas de máquinas, halls de escadas) e os elementos de composição da referida fachada (platibandas e frontões), observando-se:

- a) relativamente ao afastamento das construções quanto ao alinhamento com o logradouro público, a altura será contada a partir da cota altimétrica do passeio, no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma;
- b) relativamente ao afastamento das construções, quanto às divisas laterais e de fundos, a altura será contada a partir da cota altimétrica do terreno que coincidir com o centro da fachada correspondente.

VI - ALVARÁ - é o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;

VII - APARTAMENTO - é a unidade autônoma de moradia em prédio de habitação multifamiliar.

VIII - APROVAÇÃO do PROJETO - é o ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;

IX - ÁREA COBERTA - é a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer coberta da edificação, nela incluída superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas;

X - ÁREA COMUM - é a medida da superfície constituída dos locais destinados a estacionamento e lazer em qualquer pavimento, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamento de zelador, depósito de lixo, casa de gás, guarita e subsolo;

XI - ÁREA CONSTRUÍDA do PAVIMENTO - é a área de construção de piso do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, incluindo-se as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação e áreas (jardins) pergoladas com piso permeável;

XII - ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL - é a soma das áreas de pisos de todas as edificações principais e edículas, inclusive as ocupadas por áreas comuns;

XIII - ÁREA de ENCOSTA - é a área compreendida por terrenos cuja extensão se observem declividades superiores a 30% (trinta por cento);

XIV - ÁREA LIVRE do LOTE - é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;

XV - ÁREA "NON AEDIFICANDI" - é a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias, redes de energia de alta tensão e dutos bem como ao longo de cabeceiras de aeroporto, equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;

XVI - ÁREA OCUPADA - é a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: "*brise soleil*", jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;

XVII - ÁREAS PÚBLICAS - são áreas de parcelamentos destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público;

XVIII - ÁREA de RECUO - é a área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.

XIX - ÁREA TOTAL de EDIFICAÇÃO - é a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;

XX - ÁREA de USO COMUM - é a área edificada ou não, que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação, constituídas de unidades autônomas;

XXI - ÁREA para USO INSTITUCIONAL - é a área destinada exclusivamente a implantação de projetos especiais ou equipamentos urbanos e comunitários;

XXII - ATIVIDADES COMERCIAIS - são atividades econômicas que têm como função específica a venda e troca de bens;

XXIII - ATIVIDADES EXTRATIVISTA/AGROPECUÁRIAS - são atividades econômicas voltadas para a exploração do solo com finalidade de atender as necessidades, quer seja de matéria prima ou para subsistência;

XXIV - ATIVIDADES INDUSTRIAS - são atividades voltadas para a extração, ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos;

XXV - ATIVIDADES INSTITUCIONAIS - são atividades voltadas para o aspecto social, cultural, artístico, lazer e governamental instituídas por iniciativa do Poder Público;

XXVI - ATIVIDADES RESIDENCIAIS - são atividades correspondentes às formas de morar, em caráter permanente de pessoas ou grupos de pessoas;

XXVII - ATIVIDADES de SERVIÇOS - são atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza;

XXVIII - BALANÇO - é o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos;

XXIX - BANCA ou BARRACA - é o equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de atividades comerciais ou de serviços;

XXX - BEIRA, BEIRAL OU BEIRADO - é o prolongamento da coberta que sobressai das paredes externas de uma edificação;

XXXI - BICICLETÁRIO - é o estacionamento dotado de equipamento mínimo para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada.

XXXII - CAIXA CARROÇÁVEL ou de ROLAMENTO - é a faixa da via destinada à circulação de veículos, excluídos os passeios, os canteiros centrais e o acostamento;

XXXIII - CALÇADA ou PASSEIO - é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e de bicicletas quando este for dotado de ciclo faixa, segregada e em nível diferente à via, dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;

XXXIV - CALÇADÃO - é a parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotado de ciclo faixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;

XXXV - CAMPING - é o empreendimento destinado à atividade coletiva, turístico - esportiva, provido dos equipamentos de apoio necessários ao exercício da atividade de acampamento;

XXXVI - CANTEIRO CENTRAL - é o espaço compreendido entre as bordas internas das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;

XXXVII - CANTEIRO LATERAL - é o espaço compreendido entre as bordas externas das pistas expressas e a borda interna da pista coletora objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;

XXXVIII - CASA - é a edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uni residencial;

XXXIX - CASAS GEMINADAS - são edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispondo de acessos exclusivos para o logradouro, constituindo-se, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características: a) parede divisória total ou parcialmente contíguas ou comuns em um ou dois lotes; b) superposição total ou parcial de pisos em um só lote.

XL - CICLOFAIXA - é a faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadões ou contíguas às vias de circulação;

XLI - CICLOVIA - é a via destinada única e exclusivamente, à circulação de biciclos ou seus equivalentes, não motorizados;

XLII - CLASSE da ATIVIDADE - é a identificação da atividade pelo porte e natureza;

XLIII - CLASSE da VIA - é a identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do município, caixa carroçável e capacidade de fluxo de veículos;

XLIV - COTA - é a indicação ou registro numérico de dimensões;

XLV - DELIMITAÇÃO - é o processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas;

XLVI - DENSIDADE BRUTA - é a relação entre o número de habitantes e uma determinada área, inclusive ruas, áreas verdes e institucionais;

XLVII - DENSIDADE LÍQUIDA na QUADRA - é a relação entre o número de habitantes e a área da quadra total.

XLVIII - DIVISA - é a linha limítrofe de um terreno;

XLIX - DUPLEX - é a unidade residencial constituída de dois pavimentos;

L - EDIFICAÇÃO - é a construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno com estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades;

LI - EIXO da VIA - é a linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos;

LII - EQUIPAMENTO de USO INSTITUCIONAL - são estabelecimentos ou instalações destinados aos usos dos setores de saneamento, abastecimento, assistência social, atividade religiosa, cultura, lazer, esporte, transporte, segurança, quer do domínio público ou privado, além dos equipamentos para a administração governamental;

LIII - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são espaços destinados a:

a) Campos de esporte e "playgrounds" abertos à utilização pública gratuita ou restrita; b) Edificações e instalações destinadas a atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, educação, abastecimento, cultura, segurança, esporte e lazer da administração direta do poder público ou com ela conveniada.

LIV - EQUIPAMENTO ESPECIAL de IMPACTO URBANO - são empreendimentos

LXVIII - HABITE-SE - é o documento fornecido pela municipalidade autorizando a utilização da edificação;

LXIX - INDICADORES URBANÍSTICOS - são taxas, quocientes, índices e outros indicadores com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no Município;

LXX - ÍNDICE de APROVEITAMENTO - é o quociente entre o somatório das áreas parciais de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno;

LXXI- LARGURA de uma VIA - é a distância entre os alinhamentos da via;

LXXII - LINDEIRO - é o que se limita ou é limítrofe;

LXXIII - LOGRADOURO PÚBLICO - é o espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

LXXIV - LOTE - é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública;

LXXV - MARQUISE - é a coberta em balanço aplicada às fachadas de um edifício;

LXXVI - MEIO FIO - é a linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento;

LXXVII - MEZANINO - é a laje de piso situada em nível intermediário entre o piso e o teto de um pavimento, cuja projeção ocupa no máximo 40% (quarenta por cento) da área do pavimento onde se situa;

LXXVIII - MOBILIÁRIO URBANO - é o equipamento urbano, público, destinado ao uso da população, localizado em logradouros públicos e que visem proporcionar um maior nível de conforto, de segurança e urbanidade à população usuária, tais como: abrigos e paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas e policiais, caixas de coletas de correspondência, equipamentos de fisicultura e de lazer, hidrantes, etc;

LXXIX - MUDANÇA DE USO - é a alteração de uso dado a um imóvel incorrendo ou não em alteração física do mesmo;

LXXX - NIVELAMENTO - é a 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);

LXXXI - ORDENAMENTO do USO e da OCUPAÇÃO do SOLO - é o 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, administrativa;

LXXXII- PÁTIO ABERTO - é o espaço descoberto, para o qual está voltada apenas uma face do edifício, sem possibilidade de unir à face ou faces de outros edifícios vizinhos;

LXXXIII- PÁTIO FECHADO - é o espaço descoberto, limitado por quatro paredes do mesmo edifício, ou quando limitado por duas ou três paredes do mesmo edifício possa vir a ter como limite uma parede do edifício vizinho;

LXXXIV - PAVIMENTO - é o espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura;

LXXXV - PAVIMENTO TÉRREO - é o pavimento definido pelo projeto, cujo piso não fique acima de 1,00m (um metro) em relação ao ponto médio do(s) passeio(s) do(s) logradouro(s) que lhe(s) sejam lindeiro(s);

LXXXVI - PAVIMENTO TIPO - são pavimentos com a mesma planta que se repetem na edificação;

LXXXVII - PÉ-DIREITO - é a distância vertical entre o piso e teto de um compartimento;

LXXXVIII - PLAYGROUND - é a área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo;

LXXXIX - PORTE da ATIVIDADE - é a característica da edificação ou terreno no qual a atividade está implantada, considerando, cumulativa ou separadamente, sua área construída, a dimensão do lote, a capacidade ou a lotação;

XC - PROFUNDIDADE do LOTE - é a distância média entre a frente e o fundo do lote;

XCI - PROJETO - é o plano geral de edificações, de parcelamento ou de outras obras quaisquer;

XCII - PROJETO URBANÍSTICO - é o projeto desenvolvido para determinada área urbana, mediante prévia aprovação do Município, considerando, entre outros os seguintes aspectos:

- a) revitalização do espaço urbano;
- b) criação de áreas e equipamentos de uso público;
- c) preservação de edificações e espaços de valor histórico;
- d) definições dos usos;
- e) definição do sistema de circulação;

f) reserva de áreas para alargamento do sistema viário;

g) reserva de área para estacionamento e terminais de transporte público.

XCIII - REENTRÂNCIA - é a área para a qual o mesmo edifício tem três faces, ou quando embora limitado por duas faces do mesmo edifício, possa a vir a ter uma terceira formada pela parede do edifício vizinho;

XCIV - RECUO - é a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal, e a divisa do lote. O recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindinho a mais de um logradouro público a todos os alinhamentos. Os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvada a execução de balanço, marquises, beirais, e elementos componentes de fachada em edificações;

XCV - REFORMA - são 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;

XCVI - REPAROS GERAIS - são obras destinadas, exclusivamente, a conservar e estabilizar a edificação e que não impliquem em alteração nas dimensões dos espaços, admitida, com responsabilidade técnica, a execução de laje até o limite de 60,00m²(sessenta metros quadrados);

XCVII - REURBANIZAÇÃO - é o processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas;

XCVIII – SISTEMA VIÁRIO BÁSICO - conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articuladas com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

XCIX - SUBSOLO - são pavimentos, enterrados ou semi-enterrados, situados abaixo de pavimento térreo;

C - TAXA de OCUPAÇÃO - é a percentagem da área do terreno ocupada pela projeção da edificação no plano horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;

CI - TAXA de OCUPAÇÃO do SUBSOLO: é a percentagem da área do terreno ocupada pela área de pavimento de subsolo;

CII - TAXA de PERMEABILIDADE - é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação e a área total dos mesmos;

CIII - TERRENO IRREGULAR - é aquele cujas divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90º graus.

CIV - TESTADA - é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote;

CV - USO ADEQUADO - é o uso compatível às características estabelecidas em determinada zona;

CVI - USO INADEQUADO - é o uso incompatível às características estabelecidas em determinada zona;

CVII – USO PERMITIDO – é o uso compatível, porém com restrições, às características estabelecidas em determinada zona;

CVIII - USO do SOLO - é o resultado de toda e qualquer atividade, que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno;

CIX - VIA de CIRCULAÇÃO - é o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central;

CX - VISTORIA - é a inspeção efetuada pelo Poder Público com objetivo de verificar as condições exigidas em lei para uma obra, edificação, arruamento ou atividade.

TÍTULO II

Do Uso e Da Ocupação do Solo

CAPÍTULO I

Do Zoneamento

Art. 4º O Município de Várzea Alegre está dividida, espacialmente, em quatro zonas de uso:

I – ZONAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO – ZDU

II – ZONAS DE EXPANSÃO URBANA – ZEU

III – ZONAS DE TRANSIÇÃO – ZT

IV – ZONAS DE USOS ESPECIAIS – ZUE

Parágrafo único. Para efeito de planejamento das ações municipais e aplicação da legislação de parcelamento, de uso e ocupação do solo, cada uma dessas áreas está delimitada em função da topografia, condições ambientais, ocupação urbana existente, disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários, serviços e sistema viário.

Art. 5º As Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU configuram-se como aquelas destinadas às atividades eminentemente urbanas com predominância para o uso e equipamentos adequados à função habitar.

Parágrafo único. As Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU dividem-se nas seguintes microzonas: ZDU- 1, ZDU – 2 e ZDU – 3.

Art. 6º As Zonas de Expansão Urbana - ZEU – são aquelas com baixas densidades de ocupação, reduzida infraestrutura e extensas áreas ainda por serem parceladas, constituindo-se de reserva para o crescimento urbano, com parâmetros adequados às densidades compatíveis com o crescimento demográfico previstas para as próximas décadas.

Parágrafo único. As Zonas de Expansão Urbana dividem-se nas seguintes microzonas: ZEU - 1, ZEU - 2, ZEU - 3, ZEU - 4, ZEU – 5, ZEU – 6 e ZEU – 7.

Art. 7º As Zonas de Transição - ZT – compreende as áreas que fazem mediação entre as atividades urbanas e rurais. São áreas de pequena vocação para o abrigo de atividades urbanas, desprovidas de infraestrutura, onde ainda se encontram presente atividades agropecuárias, além de sítios e chácaras de lazer.

Parágrafo único. As zonas de Transição dividem-se nas seguintes microzonas: ZT - 1, ZT - 2, ZT - 3.

Art. 8º As Zonas de Usos Especiais - ZUE – compreende a áreas onde os usos têm normas e padrões específicos estabelecidos em função da peculiaridade das atividades e por características ambientais e urbanísticas, assim definidas:

§ 1º As Zonas de Usos Especiais - ZUE dividem-se nas seguintes áreas:

I - Áreas de Preservação Ambiental– APAM;

II - Área Industrial – AI;

III - Áreas de Uso Institucional – AI

IV -Área Central

V – Área de restrição ocupacional do entorno do Matadouro:

a) Em um raio de 200m (duzentos metros) do Matadouro a partir do limite do seu

terreno não será permitido a implantação de loteamentos, construção de conjuntos habitacionais ou moradias isoladas;

b) Será permitida a construção para usos afins ou complementares com as atividades do Matadouro.

c) Serão permitidas as atividades agropastoris nos moldes já existentes no local;

d) Outro tipo de construção e uso será permitido após análise criteriosa de corpo técnico municipal ouvido o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial - NGPT.

VI- Área Habitacional de Interesse Social - AHIS.

VII – Área de Restrição Ocupacional do entorno da Estação de Tratamento de Esgoto localizada no Bairro Betânia:

a) Em distância de 50,00m (cinquenta metros) do limite do terreno da ETE não será permitido a implantação de loteamentos, construção de conjuntos habitacionais ou moradias isoladas;

b) Serão permitidas atividades agropastoris nos moldes já existentes no local;

c) Outro tipo de construção e uso será permitido após análise criteriosa de corpo técnico municipal e ouvido o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial - NGPT.

§ 2º Os espaços públicos decorrentes de loteamentos, conforme estabelece a Lei de Parcelamento do Solo Urbano nº 810/2013 de 18/11/2013, enquadram-se também como Usos Especiais e constituem-se em:

I - Áreas Livres ou verdes de Uso Público;

II - Áreas Institucionais de uso para implantação de Equipamentos Comunitários e Urbanos;

III - Áreas de Circulação Urbana.

Art. 9º As atividades desenvolvidas nos perímetros urbanos obedecerão às restrições de uso e ocupação, conforme o tipo ou porte, de acordo com os indicadores urbanísticos constantes desta Lei e seus Anexos 01, 02 e 03.

Art. 10. As zonas de usos, microzonas, referidas nos artigos 4º, 5º, 6º, 7º e 8º, estão delimitadas conforme perímetros descritos no Anexo 05 da presente Lei.

SEÇÃO I

Da Área de Preservação Ambiental

Art. 11. A Área de Preservação Ambiental - APAM - compreende as áreas cujas características de suas componentes físico-ambientais e paisagísticas a qualificam como *"non aedificandi"*, de acordo com a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal e suas alterações.

§ 1º Consideram-se Áreas de Preservação Ambiental (APAM) de Várzea Alegre, para efeito desta lei, as seguintes situações:

I - Nas áreas urbanas as faixas correspondentes a 50,00m (cinquenta metros) de largura para cada lado, a partir da margem, ao longo do Riacho Vale do Machado e de 30,00m (Trinta) a partir de sua cota de sangria para os demais corpos hídricos, lagos e lagoas e conforme Lei estadual nº 16.064 de 25/07/2016;

II - Nas zonas rurais deverão ser seguidos o disposto no Código Florestal, Lei Nº 12.651 de 25/05/2012 para todos os corpos hídricos.

Art. 12. Nas Áreas de Preservação Ambiental (APAM) apenas serão adequados os seguintes usos e atividades:

I – Atividades de pesca e aquicultura;

II – Silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas;

III – Floricultura, fruticultura, horticultura;

IV – Camping, parques verdes e aquário;

V – Horto florestal.

§ 1º A execução de quaisquer planos e obras, ou implantação de atividades, públicas ou privadas será em consonância com o Código Florestal e a resolução CONAMA nº. 369 de 28/03/2006.

§ 2º Nas Áreas de Preservação Ambiental já ocupadas com usos e atividades inadequados ficam proibidas quaisquer mudanças de uso e/ou acréscimos na área construída e na área impermeabilizada.

Art. 13. Nas Áreas de Preservação Ambiental, a delimitação do lote ou gleba só poderá ser feita por cercas vivas, gradis ou cercas de arame, ficando proibida a construção de muros nos limites dos terrenos.

Parágrafo único. As cercas vivas deverão ser mantidas em bom estado de

conservação com sua vegetação adequada aparada no alinhamento do terreno.

Art. 14. A aprovação ou licenciamento de qualquer parcelamento do solo, execução de obras, serviços ou atividades em terrenos que incluam áreas de preservação ficará condicionado à emissão de pareces favoráveis pelo órgão municipal competente, pela Superintendência Estadual do Meio Ambiente – SEMACE e o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial - NGPT.

Parágrafo único. Em função das características e do porte da atividade, a Municipalidade poderá solicitar análise prévia ou manifestação de outros órgãos estaduais ou federais que tenham vinculação com o caso.

Art. 15. Os trechos dos talvegues ou corpos hídricos canalizados a céu aberto, com ou sem arruamento limítrofe ao canal, têm a Área de Proteção com dimensões iguais aos trechos em que correm ao natural.

Art. 16. Os trechos dos talvegues ou corpos hídricos canalizados em galeria, e que não apresentam área de preservação, terão uma *“faixa de proteção de galeria”* com dimensão mínima de 5,00m (cinco metros) para cada lado dos limites da galeria.

Parágrafo único. São permitidas apenas obras de manutenção relativas à conservação, segurança e higiene às edificações já implantadas na *“faixa de proteção de galeria”*.

SEÇÃO II

Da Área de Uso Institucional

Art. 17. As Áreas de Uso Institucional – AI - compreendem as áreas onde as edificações ou grupos de edificações abrigam atividades do grupo de uso institucional nos setores de administração, defesa, segurança, saneamento, transportes, cultura, esporte, saúde, lazer, abastecimento, e atividades de educação que dependendo do seu porte e natureza, deverão ser considerados como projetos especiais.

Parágrafo único. O Poder Executivo deverá, após aprovação desta Lei, regulamentar o parcelamento, uso e ocupação do solo destas áreas de Uso Institucional.

Art. 18. O Poder Executivo poderá delimitar Áreas Institucionais, caso julgue necessário, ouvido o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial.

SEÇÃO III

Da Área Central – AC

Art. 19. O uso e ocupação do solo da Área Central – AC – obedecem aos mesmos padrões das Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU; sem prejuízo dos padrões propostos nos projetos urbanísticos específicos.

Parágrafo único. A área central abrange as quadras do bairro Centro que se localizam na quadrícula formada pelas ruas Dep. Figueiredo Correia, Rua 10 de Novembro, Rua Cel. Francisco Carvalho Pimpim, Rua Afonso Diniz, Rua Murilo R. Teixeira, Rua Pe. José Alves, Rua Durval Soares e Rua Antônio Alves de Lima, com área aproximada de 15,25 hectares e perímetro de 1917,80 metros.

Art. 20. No pavimento térreo das edificações, será permitida a construção de galeria comercial desde que atenda às seguintes exigências:

I – Constituir-se como acesso transversal ao logradouro público;

II – O acesso às lojas pelas galerias deverá ter dimensões mínimas de 4,00m (quatro metros) e pé direito mínimo de 4,00m (quatro metros) quando coberta;

III – Pisos das galerias todos no mesmo nível sem descontinuidade entre eles, assim como entre eles e os passeios;

IV – O piso da galeria deverá ser de material antiderrapante.

Parágrafo único. As áreas de lojas ao longo da galeria de passagem interna e a área da própria galeria não serão computadas para o cálculo do Índice de Aproveitamento (I.A).

Art. 21. Na Área Central, o pavimento térreo de novas edificações deverá ser recuado até completar um passeio mínimo de 2,50m (dois metros e meio) medido a partir do meio-fio e sem qualquer fechamento, inclusive lateral.

§ 1º As áreas deduzidas em cumprimento ao disposto neste artigo passarão a integrar as faixas de domínio público de uso comum do povo.

§ 2º Admite-se a manutenção dos recuos e passeios existentes nos lotes que contenham edificações tombadas ou cadastradas pelos órgãos competentes federal, estadual e municipal como de preservação do patrimônio cultural.

§ 3º Admite-se que não exista recuo frontal em terrenos com edificações existentes a mais de 05 (cinco) anos comprovados através de escritura pública e/ou certidão negativa de débito do IPTU.

Art. 22. Na Área Central, poderão ser utilizados os seguintes incentivos de ocupação:

I – Até o 3º pavimento, a dispensa de recuos de fundo em terrenos de esquina;

II – Até o 3º pavimento, a dispensa de recuos laterais;

III – O avanço do balanço, até o alinhamento, dos dois primeiros pavimentos acima do térreo, desde que o nível do forro pronto do terceiro pavimento não ultrapasse a cota dos 10,00m (dez metros) contados do nível médio do passeio onde existe acesso;

IV – Em terrenos com área até 100,00m² (cem metros quadrados) já edificados será permitida a ampliação em pavimento superior (1º Andar) com área construída igual à área do terreno existente.

Parágrafo único. Nas Zonas de Desenvolvimento Urbano será permitida construção, reforma e/ou ampliação em imóvel com pavimento térreo construído a mais de 05 (cinco) anos comprovados através de escritura pública e/ou certidão negativa de débitos de IPTU que esteja desconforme às normas urbanísticas existentes desde que permaneça com a mesma taxa de ocupação do térreo e que sua ampliação em pavimento superior represente um índice de aproveitamento igual a 2,0 (dois) em relação a área do terreno.

SEÇÃO IV

Da Área Industrial

Art. 23. A Área Industrial é aquela de uso estritamente industrial, destinada à implantação de indústrias de grande porte e impacto ambiental e produtora de resíduos poluidores.

Art. 24. A Prefeitura de Várzea Alegre terá o prazo de 5 (cinco) anos a partir da aprovação e publicação desta Lei para definir a Área Industrial com um mínimo de 35,00 (trinta e cinco) hectares.

Art. 25. Os indicadores urbanísticos destas áreas são os contidos no Anexo 01.

Art. 26. O Poder Executivo poderá delimitar outras Áreas Industriais, caso as julgue necessárias ouvido o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial – NGPT.

SEÇÃO V

Da Área de Interesse Social

Art. 27. A Área de Interesse Social tem por objetivo garantir aos cidadãos a função social da cidade e da propriedade, garantindo dessa forma a diminuição das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 28. A Área de Interesse Social compreende:

a) As áreas destinadas a projetos de urbanização de terrenos ou de construção de conjuntos de habitações de interesse social;

b) As áreas ocupadas por população de baixa renda com necessidade de regularização fundiária;

c) As áreas de urbanização de aglomerados habitacionais ou assentamentos espontâneos ocupadas por população de baixa renda.

Art. 29. São Aglomerados Habitacionais de Interesse Social as áreas enquadradas nas seguintes situações:

I – Assentamentos Populares – são ocupações por população de baixa renda - favelas ou assemelhados – em terrenos públicos ou privados, destituída de propriedade dos terrenos, cuja forma de ocupação se dá em desacordo com a legislação urbanística em vigor;

II – Reassentamentos Populares – ocupação de terreno nos quais o Poder Público municipal, estadual ou federal tenha o interesse na promoção de loteamentos e assentamentos para a população de baixa renda, em observância a Lei Federal nº 13.465 de 11/07/2017 – Regularização Fundiária Rural e Urbana.

Art. 30. Não será permitida a urbanização de assentamentos populares localizados em áreas:

I – Com risco à segurança de seus ocupantes;

II – Com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);

III – De preservação ambiental;

IV – Com condições físicas e ambientais inadequadas à edificação;

V – Aterradas com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

VI – Sob viadutos ou pontes;

VII – Causadoras de transtornos à rede de infraestrutura implantada e/ou projetada;

VIII – Destinadas à realização de obras ou implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo, incluídas as áreas institucionais, as áreas de uso livre e as vias públicas.

Art. 31. As áreas de assentamento e reassentamento populares deverão ser delimitadas pelo Poder Público municipal, estadual e federal com o objetivo de urbanizá-las com infraestrutura e equipamentos urbanos e, quando for o caso, regularizá-las juridicamente quanto à propriedade da terra.

Parágrafo único. A localização para a implantação de Áreas de Interesse Social será definida por ato do Poder Executivo, quando não estiver explícito no Zoneamento, ouvido o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial - NGPT.

Art. 32. Nos projetos de áreas de reassentamento popular, serão observados:

I – A promoção destes projetos é exclusiva do Poder Público;

II – Da área total do terreno objeto do projeto será destinado 10% (dez por cento) para área livre;

III – Acima de 120 (cento e vinte) unidades, deverá ser elaborado um estudo que considerará o porte do projeto e sua localização, visando estabelecer a necessidade de reserva de área para implantação de equipamentos comunitários;

IV – Taxa de ocupação do lote de 75% (setenta e cinco por cento);

V – Índice de aproveitamento igual a 2,0 (dois);

VI – Recuo de frente e fundo, mínimo de 2,0m (dois metros) cada;

VII – Gabarito de dois pavimentos;

VIII – As vias de circulação de uso local, internas ao conjunto, poderão ter dimensões mínimas de 8,00m (oito metros) sendo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de passeio e 5,6m (cinco metros e sessenta centímetros) de rolamento.

IX – Testada mínima do lote com 5,00m (cinco) metros e área mínima de 90,00m² (noventa metros quadrados).

Art. 33. Conjuntos habitacionais de interesse social são os projetos urbanísticos enquadrados em programas governamentais federal, estadual e municipal para atendimento da população de baixa renda, incluindo a infraestrutura básica e os equipamentos urbanos.

§ 1º Os empreendimentos enquadrados no *caput* do artigo deverão obedecer aos seguintes critérios:

I – Da área total do terreno objeto do projeto será destinado 10% (dez por cento) para área livre;

II – As vias de circulação deverão observar as diretrizes para o sistema viário básico da cidade, sendo facultativo o uso de vias locais com caixas de rolamento reduzidas de 7,00m (sete metros) e passeios de 1,5m (um metro e meio) totalizando 10,00m (dez metros);

III – Acima de 100 (cem) unidades, deverá ser elaborado um estudo que considerará o porte do projeto e sua localização, visando estabelecer a necessidade de reserva de área para implantação de equipamentos comunitários;

IV – Taxa de ocupação do lote de 70% (setenta por cento);

V – Índice de aproveitamento igual a 2,5 (dois vírgula cinco);

VI – Recuos de frente e fundo de 2,50 m (dois metros e meio) cada;

VII – Gabarito permitido de térreo mais 3,00 (três) pavimentos;

VIII – Testada mínima do lote com 5,00m (cinco metros) e com área mínima de 125m² (cem e vinte cinco metros quadrados).

§ 2º Os casos de empreendimentos da iniciativa privada ou de entidades representativas de comunidades, com características enquadradas como Conjunto Habitacional de Interesse Social serão analisados como projeto especial.

Art. 34. São exigências para aprovação de construção de Conjunto Habitacional de Interesse Social:

I – Aprovação do projeto compreendendo o parcelamento do solo, se a área já não for loteada, edificações e infraestrutura;

II – Obras de infraestrutura dimensionadas de forma compatível com a densidade projetada para o conjunto;

III – Construção de equipamentos comunitários, simultaneamente, aos conjuntos habitacionais com mais de 100 (cem unidades);

IV – Análise prévia da definição de equipamentos comunitários que considerará o porte do conjunto, a localização e os equipamentos existentes na área de implantação do conjunto habitacional.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, são obras de infraestrutura a execução:

I - Das vias de circulação com pavimento mínimo em pedra tosca e meio fio granítico;

II - Dos sistemas de esgotamento sanitário ou solução individual por lote se os estudos de absorção do solo o permitirem e abastecimento d'água;

III - Da drenagem urbana;

IV - Da rede de energia elétrica;

V - Da arborização com espécies nativas com o mínimo de 20 (vinte) árvores para cada hectare do conjunto habitacional;

VI - Da iluminação pública.

Art. 35. Outras adequações serão observadas na Lei nº. 11.997 de 07/07/2009 que trata do Programa Nacional Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do Governo Federal.

CAPÍTULO II

Das Sedes Distritais

Art. 36. As sedes distritais do Município de Várzea Alegre terão seus indicadores urbanos iguais aos da Zona de Expansão Urbana – 1 (ZEU – 1) da Sede Urbana, conforme Anexo 1, assim como os recuos deverão ser os indicados para as vias locais, conforme Anexo 2.

Art. 37. O parcelamento do solo das sedes distritais deverá obedecer ao previsto na Lei de Parcelamento do Solo do município de Várzea Alegre.

Art. 38. O ordenamento e a expansão urbana das sedes distritais deverão observar:

I - A proteção e preservação da flora e dos corpos hídricos, respeitando-se as faixas de preservação previstas no Código Florestal, na Lei Estadual nº 10.148/77 – Lei de Preservação e Controle dos Recursos Hídricos e Lei Estadual para o entorno de lagos e lagoas nº 16.064 de 25/07/2016;

II – A reserva de domínio público das estradas vicinais, dutos e linhas de transmissão de energia, respeitando-se as faixas “*non aedificandi*” de 15 (quinze) metros de cada lado, previstas na Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do Solo Urbano.

CAPÍTULO III

Das Categorias de Atividades e Grupos de Uso

Art. 39. No perímetro urbano da Cidade e nos núcleos urbanos do Município de Várzea Alegre, as atividades serão classificadas conforme os seguintes usos urbanos e seus respectivos grupos, assim relacionados:

I - RESIDENCIAL - Grupo de atividades relacionadas às formas de morar pessoas ou grupos de pessoas, em caráter permanente. No grupo residencial também enquadra-se o uso misto - habitação com atividade comercial ou habitação com atividade de serviços.

II - COMERCIAL - Grupo de atividades econômicas voltadas específica para troca e venda de bens;

III - DE SERVIÇOS - Grupo de atividades econômicas voltadas para a prestação de serviços de qualquer natureza;

IV - INDUSTRIAL - Grupo de atividades, adequadas ou inadequadas ao meio urbano, voltadas para extração ou transformação de substâncias ou produtos em novos bens ou produtos;

V - INSTITUCIONAL - Grupo de atividades de caráter cultural, artístico, social, recreacional, governamental instituídas pelo Poder Público ou pelo Setor Privado;

VI - EXTRATIVISTA/AGROPECUÁRIO – Grupo de atividades voltadas para a exploração do solo com finalidade de atender as necessidades, quer seja de matéria-prima ou para subsistência.

SEÇÃO I

Dos Indicadores Urbanísticos para Ocupação

Art. 40. Os indicadores urbanísticos do tipo Taxa de Permeabilidade, Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento constituem instrumentos de controle das densidades e da ocupação do solo e incidirão nas zonas, em forma de índices ou percentuais conforme a especificidade de cada zona.

Art. 41. Os valores dos indicadores citados no artigo anterior, deverão estimular ou inibir a ocupação urbana da seguinte forma:

I - Nas Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU e de Expansão Urbana - ZEU, os valores destes indicadores deverão estimular a ocupação urbana de forma compatível com a infraestrutura existente e/ou projetada, garantindo o bem-estar da população e a preservação dos recursos naturais;

II - Nas Zonas de Transição - ZT, estes indicadores deverão inibir a ocupação e o desenvolvimento de atividades urbanas.

§ 1º O adensamento das Zonas de Desenvolvimento Urbano visa otimizar a infraestrutura e diminuir os custos da urbanização, assegurando a qualidade de vida da população e do meio ambiente.

§ 2º Nas Zonas de Usos Urbanos Especiais, estes indicadores são definidos conforme as peculiaridades ambiental e urbanística de cada área que a compõe.

§ 3º Os índices e percentuais a serem adotados em cada zona são os constantes no Anexo 01.

SEÇÃO II

Do Estacionamento por Categoria de Uso

Art. 42. Os espaços destinados a estacionamento ou garagens de veículos podem ser:

I - Privativos, quando se destinarem para o uso exclusivo dos usuários da edificação;

II - Coletivos, quando se destinarem à exploração comercial.

Art. 43. É obrigatório a reserva de espaços destinados a estacionamentos ou garagens de veículos vinculados às atividades da edificação.

§ 1º O número de vagas para um estacionamento é estabelecido em função do porte do equipamento e de acordo com o tipo de ocupação do imóvel.

§ 2º O número mínimo de vagas para o estacionamento é calculado conforme o disposto no Anexo 05, parte integrante desta Lei.

Art. 44. As vagas para estacionamento serão fixadas de acordo com as seguintes condições:

I - Largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

II - Comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III - Quando existir circulação interna, as vias deverão ter as seguintes larguras mínimas:

a) 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados da via;

b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando houver estacionamento em apenas um dos lados da via interna de circulação, com os veículos estacionados de modo a ocorrer um ângulo de 45º (quarenta e cinco graus) com a via;

c) 5,00 (cinco metros) quando o estacionamento ocorrer em apenas um lado da via e os veículos estejam estacionados de modo a ocorrer um ângulo de 90º (noventa graus) com a via.

Art. 45. É obrigatória a reserva de vaga de estacionamento de 2% dois por cento para portadores de deficiência física, de acordo com a Lei nº 13146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e de 5% para pessoa idosa em acordo com a Lei nº 10741/2003 (Estatuto do Idoso).

Art. 46. Os acessos ao estacionamento deverão distar, no mínimo 5,00m (cinco metros), de qualquer esquina, medidos a partir do alinhamento do terreno.

TÍTULO III

Do Exercício Do Poder De Polícia Administrativa

Art. 47. A Administração Municipal, através de seus órgãos competentes, promoverá sempre e constantemente, a articulação do exercício do seu poder de polícia administrativa para o ordenamento do uso e da ocupação do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto neste artigo é facultado ao Executivo Municipal:

I - Requisitar às Administrações Federal e Estadual diretrizes e orientação sobre assuntos de suas competências que contenham implicações com o ordenamento do uso e ocupação do solo no Município;

II - Assumir, por delegação federal ou estadual, competências para a fiscalização do ordenamento do uso e ocupação do solo, privativas da União e do Estado, na área do Município.

Art. 48. Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne a obras e projetos, estão sujeitos às seguintes sanções:

I - Advertência, com fixação de prazo para regularização da situação, prorrogável à juízo da administração municipal através do órgão competente, e mediante solicitação justificada do interessado sob pena de embargo das obras ou do empreendimento;

II - Multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída do empreendimento, em valor não inferior a 150 (cento e cinquenta) Unidades Fiscais de Referência - UFIR e não superior a 1500 (um mil e quinhentos) Unidades Fiscais de Referência - UFIR;

III - Embargo das obras ou das demolições, nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente da Administração Municipal, e sem o necessário licenciamento para edificar ou ainda, em desacordo com o projeto aprovado, ou com inobservância das restrições existentes.

IV - Demolição em não sendo possível a regularização da obra.

V - Proibição de contratarem com o Município enquanto perdurar a infração.

Art. 49. Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne ao exercício das atividades, ficam sujeitos às seguintes sanções:

I - Advertência, com fixação de prazos para regularização da situação, prorrogável a juízo do órgão competente da Administração Municipal, e mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de interdição do estabelecimento e/ou atividade.

II - Multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e área do empreendimento, em valor não inferior a 150 (cento e cinquenta) Unidades Fiscais de Referência - UFIR e não superior a 1500 (um mil e quinhentos) Unidades Fiscais de Referência - UFIR;

III - Interdição temporária ou definitiva da atividade, no caso da não regularização da mesma, nos prazos previstos nos incisos I e II deste artigo.

§ 1º As sanções previstas nos incisos I, II, e III deste artigo serão aplicados pelo executivo Municipal, através do órgão competente.

§ 2º A penalidade de interdição temporária ou definitiva poderá implicar, respectivamente, na suspensão ou cassação da licença municipal para o exercício da atividade.

Art. 50. A aplicação das penas, contidas na presente Lei, não exclui a responsabilidade civil ou criminal a quem possa estar sujeito, devendo as autoridades

Gabinete
do Prefeito



Governo de
**VÁRZEA
ALEGRE**
Trabalhando por nossa gente!



ANEXO 01 - TABELA COM ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	MICROZONAS	TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O %)		TAXA DE PERMEABILIDADE (T.P. %)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (I. A.)	LOTE MÍNIMO (m)		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	OBS.
		TÉRREO	SUBSOL O			TESTADA	PROFOUNDIDA DE		
DESENVOLVIMENTO URBANO	ZDU - 1	80	60	10	3,5	5,00	20,00	100,00	1
	ZDU - 2	75	50	15	3,5	5,00	25,00	125,00	
	ZDU - 3	75	50	15	3,5	6,00	22,50	135,00	1
DESENVOLVIMENTO RURAL	ZEU - 1	75	50	10	3,1	5,00	25,00	125,00	
	ZEU - 2	74	50	15	3,0	6,00	22,50	135,00	1
	ZEU - 3	73	50	15	2,7	6,00	22,50	135,00	1
	ZEU - 4	73	50	15	3,5	5,00	25,00	125,00	1
	ZEU - 5	75	50	15	3,0	6,00	22,50	135,00	1
	ZEU - 6	75	50	10	3,1	6,00	22,50	135,00	1

encaminhar à competente ação civil ou penal, depois de imposição definitiva das penas administrativas, contidas nesta lei.

Art. 51. Ato do Poder Executivo municipal regulamentará a aplicação das penalidades previstas neste capítulo.

TÍTULO IV

Das Disposições Finais E Transitórias

Art. 52. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo 01 - Tabela com Índices Urbanísticos;
- II - Anexo 02 - Tabela com Recuos Segundo as Vias;
- III - Anexo 03 - Tabela de Compatibilização de Usos;
- IV - Anexo 04 - Tabela com Número de Vagas de Estacionamento para Veículos;
- V - Anexo 05 - Descrições dos Perímetros das Zonas;
- VI - Mapa 01 - Sistema Viário Básico;
- VII - Mapa 02 - Divisão de Bairros e Microzoneamento.

Art. 53. O processo administrativo referente a obras em geral, principalmente quanto a aprovação de projetos e licenciamento de construções, será regulamentado pelo Executivo Municipal, ouvido o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial e observadas as seguintes normas gerais:

I - Publicação e divulgação da legislação de parcelamento do solo urbano, uso e ocupação do solo e do sistema viário em vigor na data de sua expedição;

II - Instituição de expediente administrativo para o procedimento, expedição e registros dos seguintes atos:

a) análise de viabilidade da implantação do empreendimento em consonância com o estabelecido nesta Lei vigente em cada zona ou área especial e da situação da gleba ou lote de terreno onde se pretenda construir;

b) aprovação do projeto e licenciamento da construção ou empreendimento;

c) vistoria da construção ou empreendimento e concessão do "habite-se".

III - Estabelecimento de prazos máximos de validade para os atos referidos no inciso II - "a" e "b" e o número máximo de prorrogações de sua validade, quando for o caso,

bem como dos efeitos da caducidade dos mesmos atos.

Art. 54. As obras, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto neste artigo às obras cujo início ficar, comprovadamente, na dependência de ação judicial para retomada do imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que proposta no prazo, dentro do qual deveriam ser iniciadas, podendo ser revalidado o licenciamento de construção tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 55. Os empreendimentos regularmente instalados, que não se enquadarem nas classes adequadas nesta Lei, terão funcionamento considerado precário.

Parágrafo único. Os empreendimentos e atividades com uso e/ou ocupação inadequado terão novos alvarás expedidos a título precário, não sendo permitidas ampliações, reparos gerais e modificações das edificações, ressalvadas as reformas consideradas essenciais à segurança e à higiene dos prédios, instalações e equipamentos, de acordo com projeto previamente aprovado pelo órgão competente do Município.

Art. 56. Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, técnicos vinculados à Secretaria em questão e após ouvir o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial - NGPT.

Art. 57. 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. 58. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Várzea Alegre – Ceará.

12 de agosto de 2025



FLÁVIO SALVIANO LIMA FILHO

Prefeito Municipal

PANSÃO URBANA	ZEU - 7	74	50	15	3,2	5,00	25,00	125,00	1

Observações: 1 - Dimensão da quadra mínima 50,00 / máxima 250,00

ZONAS	MICROZONAS	TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O %)		TAXA DE PERMEABILIDADE (T.P. %)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (I. A.)	LOTE MÍNIMO (m)		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	OBS.
		TÉRREO	SUBSOLO			TESTADA	PROFOUNDIDADE		
ZONA DE TRANSIÇÃO	ZT - 1	50	-	35	1.0	50,00	50,00	2.500,00	2
	ZT - 2	55	-	30	1.2	20,00	45,00	900,00	2
	ZT - 3	45	-	45	0.8	25,00	45,00	1.125,00	3
	APAM	25	-	60	0,7	-	-	-	-
	AI	60	35	20	2,5	25,00	50,00	1.250,00	-



ZONAS ESPECIAIS	AUI	AREA DE USO INSTITUCIONAL	4
	AEIS	ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	4

ZDU – Zona de desenvolvimento Urbano / ZEU – Zona de Expansão Urbana / ZT – Zona de Transição / ZUE – Zona de usos Especiais APAM – Área de preservação Ambiental / AI – Área Industrial

Observações:

- 1 - Dimensão da quadra mínima 50,00 / máxima 250,00
- 2 - Quadra mínima permitida, testada 100,00 e área 15.000,00m
- 3 - Quadra mínima permitida, testada 200,00 e área 15.000,00m
- 4 - Os indicadores urbanísticos serão estabelecidos por Ato do Poder Executivo.



Hipermercados															
Shopping Center															
Depósitos / Comércio Atacadista															
Depósitos de Material de Construção / Comércio de Sucata															
Lava-Jato de Veículos	acima de 2.000 m ²	A	7,00	5,00	5,00	A	6,00	4,00	4,00	A	5,00	4,00	3,00	(6)	
Automotores															
Inflamáveis (posto de abastecimento, venda de gases industriais, de material para pintura, de fogos, etc)															
Nocivos (venda de produtos veterinários, agrotóxicos, etc)															

A – ADEQUADO; I – INADEQUADO; P – PERMITIDO COM RESTRIÇÕES; PE – PROJETO ESPECIAL Observações:

- 1– Nos dois primeiros pavimentos, é permitido encostar nas laterais, respeitados os recursos de frente e fundos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade da zona e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos. Neste caso, o nível da laje de cobertura não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso.
- 2– No pavimento térreo é permitido encostar nas laterais, respeitados os recuos de frente e fundos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade da zona e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos.

ANEXO 02 - RECUOS SEGUNDO AS VIAS

USOS	TIPO	PORTE	VIA ARTERIAL			VIA COLETORA			VIA LOCAL			OBS.		
			USO	RECUOS (m)		USO	RECUOS (m)		USO	RECUOS (m)				
				FT	LT		FT	LT		FT	LT	FD		
SERVIÇOS	Salas / Escritórios / Conjunto de Salas	até 250,00 m ²	A	5,00	3,00	3,00	A	4,00	3,00	3,00	A	3,50	- 2,70	(2) (6)
	Hotéis, Pousadas, Albergues, Hospedarias / Motéis			6,00	3,00	3,00		5,00	3,00	3,00		4,00	3,00	
	Bares / Restaurantes / Lanchonetes			7,00	5,00	5,00		6,00	4,00	4,00		5,00	3,00	4,00
SERVIÇOS	Danceterias / Boates / Salas de Jogos	250,00 m ² até 2.000,00 m ²	A	6,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	4,00	3,00	(3) (6)
	Cinema / Teatro / Galeria de Arte			7,00	5,00	5,00		6,00	4,00	4,00		5,00	3,00	4,00
	Atividades temporárias (circos, parques de diversões, feiras)			8,00	6,00	6,00		7,00	5,00	5,00		6,00	4,00	
SERVIÇOS	Posto Bancário, Agência Bancária, Instituições Financeiras	acima de 2.000 m ²	A	8,00	6,00	6,00	A	7,00	5,00	5,00	A	6,00	4,00	(4) (6)
	Posto Bancário, Agência Bancária, Instituições Financeiras			9,00	7,00	7,00		8,00	6,00	6,00		7,00	5,00	
	Posto Bancário, Agência Bancária, Instituições Financeiras			10,00	8,00	8,00		9,00	7,00	7,00		8,00	6,00	



Agência de energia elétrica, de abast. d'água e esgoto													
Correio													
Velório													
Creches, Escolas, Cursos, Universidade / Faculdade													
Posto, Laboratório e Clínica													
Veterinária													
Consultório e Clínica Médica s/ internação													
Clínica Médica c/ internação, Maternidade e Hospital													
Oficina Mecânica / Garagens de ônibus e demais veículos													
Limpeza Urbana (garagem e oficina)													
Matadouros													
Depósitos de reciclagem de lixo													
Antena de telefonia celular													

Sub-estações	Acima de 12.000KVA	A	1000	1000	1000	A	1000	1000	1000	I	-	-	-	(5)
--------------	--------------------	---	------	------	------	---	------	------	------	---	---	---	---	-----

A – ADEQUADO; I – INADEQUADO; P – PERMITIDO COM RESTRIÇÕES; PE – PROJETO ESPECIAL.



Observações:

- 3– Não é permitido encostar nas laterais, no caso de velórios, antena de telefonia de celular, lava-jato para veículos automotores.
- 4– Em qualquer porte, é enquadrado como projeto especial, sujeito à Análise de Orientação Prévia – AOP.
- 5– As sub-estações com até 12.000 KVA serão de acordo com as normas da concessionária.
- 6– Representa a soma dos recuos laterais.

ANEXO 02 - RECUOS SEGUNDO AS VIAS

USOS	TIPO	PORTE	VIA ARTERIAL			VIA COLETORA			VIA LOCAL			OBS.	
			USO	RECUOS (m)		USO	RECUOS (m)		USO	RECUOS (m)			
				FT	LT		FT	LT		FT	LT		
INSTITUCIONAL	Posto Policial	-	A	5,00	3,00	3,00	A	4,00	3,00	3,00	A	3,00	3,00
	Instituto Médico Legal (IML)	-	A	5,00	3,00	3,00	A	4,00	3,00	3,00	A	3,00	3,00
	Delegacia	-	A	7,00	5,00	5,00	A	6,00	5,00	5,00	A	5,00	4,00
	Quartel	-	A	7,00	5,00	5,00	A	6,00	5,00	5,00	A	5,00	5,00
	Corpo de Bombeiros	-	PE	10	10	10	PE	10	8	5	I	-	-
	Penitenciária	-	PE	10	10	10	PE	10	8	5	I	-	-
	Prefeitura / Secretarias	-	PE	-	-	-	PE	-	-	-	I	-	-
	Câmara Municipal / Fórum	-	PE	-	-	-	PE	-	-	-	I	-	-
INSTITUCIONAL	Escritórios de Representação Estatal / Federal	-	A	7,00	-	3,00	A	5,00	-	3,00	A	5,00	-



Centro Cultural / Museu	-	PE	-	-	-	PE	-	-	-	I	-	-	-	-
Parque Urbano	-													
Estádio / Ginásio	-	A	10,0	10,0	10,0	A	10,0	8,0	8,0	A	8,0	6,0	6,0	
Igrejas, Santuários e similares	-													
Conventos, Seminários e Mosteiros	-	A	7,00	5,00	5,00	A	5,00	4,00	3,00	A	4,00	3,00	3,00	
Aterro Sanitário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PE	-	-	-	
Cemitério	-	PE	10,0	10,0	10,0	PE	8,0	8,0	8,0	PE	8,0	6,0	6,0	
Estações Rodoviárias	-													
Terminais de carga	-	PE	10,0	10,0	10,0	PE	8,0	8,0	8,0	I	-	-	-	
Mercado Público	-													
Feiras e exposições	-	PE	10,0	10,0	10,0	PE	8,0	8,0	5,0	I	-	-	-	
Central de Abastecimento	-													

ANEXO 02 - RECUOS SEGUNDO AS VIAS

USOS	TIPO	PORTE	VIA ARTERIAL			VIA COLETORA			VIA LOCAL			OBS.	
			USC	RECUOS (m)		USC	RECUOS (m)		USC	RECUOS (m)			
				FT	LT		FT	LT		FT	LT	FD	
	Atividades adequadas ao meio urbano (Produção de alimentos, até 500,00 m ²)	A	5,00	3,00	3,00	A	4,50	3,00	3,00	A	4,00	3,00	3,00 (6)



confecções, fabricação de artefatos em geral e calçados, edição e impressão de jornais e periódicos, marcenarias, fabricação de gelo, etc)	500,00 m ² a 1.500,00 m ²	A	6,00	5,00	5,00	A	7,00	5,00	5,00	PE	5,00	3,00	3,00
	Acima de 1.500,00 m ²	A	10,00	10,00	10,00	A	7,00	7,00	7,00	I	-	-	-
	Até 500,00 m ²	A	7,00	5,00	5,00	A	6,00	5,00	5,00	PE	5,00	4,00	4,00
Atividades inadequadas ao meio urbano (Abate de animais, fabricação e engarrafamento de bebidas, serrarias, fabricação de medicamentos, de produtos de limpeza e tintas, de produtos cerâmicos e componentes para construção civil, de materiais abrasivos, ferragens, máquinas e equipamentos, etc.)	500,00 m ² até 1.500,00 m ²	A	10,0	6,00	5,00	A	7,0	5,00	3,50	I	-	-	-
	Acima de 1.500,00 m ²	A	10,00	10,00	10,00	A	10,00	7,00	7,00	I	-	-	-
	Até 500,00 m ²	P	7,00	5,00	5,00	P	6,00	5,00	4,00	I	-	-	-
Atividades nocivas ao meio urbano (Fabricação de materiais têxteis de origem animal, de adubos e fertilizantes, de gases industriais, de defensivos agrícolas, de artigos pirotécnicos, de corantes e	500,00 m ² até 1.500,00 m ²	P	10,00	8,00	5,00	P	10,00	7,00	5,00	I	-	-	-



	pigmentos, de armas, de gesso, cimento e cerâmica, beneficiamento de couro e peles, destilação de álcool,	Acima de 1.500,00 m ²	A	10,0	10,0	10,0	I	-	-	-	-	I	-	-	-
EXTRATIVISTA / AGROPECUÁRIO	Pedreiras, Saibreiras e Areais, Rochas Ornamentais		PE	15,00	15,00	15,00	PE	10,00	8,00	7,00	I	-	-	-	
	Extração Vegetal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Produção de hortifrutigranjeiros e agrícola														
	Pecuária , criação de pequeno porte	-	A	7,00	7,00	7,00	A	5,00	5,00	3,00	A	5,00	4,00	3,00	
	Pesca e piscicultura													(5)	

FT – Frente

LT – Lateral

FD – Fundo

A – ADEQUADO

I – INADEQUADO

P – PERMITIDO COM RESTRIÇÕES

PE –

PROJETO ESPECIAL

Observações.: (5) – desde que observado os níveis de poluição compatíveis com a atividade residencial

As atividades não constantes neste quadro deverão enquadrar-se nas categorias com atividades similares ou deverão ser objeto de estudo.



ANEXO 03 - TABELA DE COMPATILIZAÇÃO DE USOS

USOS	CATEGORIA	TIPO	ZDU			ZEU			ZT			ZUE	
			1	2	3	1/5/7	2/3/4/6	6	1	2	3	APAM	AI
RESIDENCIAL	Unifamiliar	Casa Isolada	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I
		Casa Geminada											
	Multifamiliar	Vilas											
		Condomínios	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I
		Horizontais											
		Conjuntos											
		Habitacionais											
	Edifício de Apartamentos												
	Misto	Resid./Comércio, Resid./Serviço, Resid./indústria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A (3)
COMERCIAL	Local	Lojas e Conjunto de Lojas	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I
		Mercadinho / Mercearia											
	Regional	Galerias e Centros	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I
		Comerciais											
	Lojas de Departamentos												
	Supermercados, Hipermercados (1)		PE	PE	PE	PE	PE	PE	I	PE	I	I	I
	Shopping Center (2)												



Depósitos / Comércio Atacadista	I	PE	PE	A	A	A	I	PE	PE	I	A
Depósitos de Material de Construção / Comércio de Sucata											
Inflamáveis (posto de abastecimento, venda de gases industriais, de material para pintura, de fogos, etc)	PE	PE	PE	PE	I	I	PE	PE	PE	I	A
Nocivos (venda de produtos veterinários, agrotóxicos,etc)	PE	PE	PE	PE	I	I	PE	PE	PE	I	A

A – ADEQUADO I – INADEQUADO P – PERMITIDO COM RETRIÇÕES PE – PROJETO EPECIAL

Observações:

- 1) - ACIMA DE 3.000,00 DE ÁREA CONSTRUÍDA.
- 2) - ACIMA DE 2.000,00 DE ÁREA CONSTRUÍDA
- 3) - PERMITIDO USO MISTO COM ÁREA ATÉ 500,00M² DE COMÉRCIO, SERVIÇO OU INDÚSTRIA ARTESANAL. 4 - PERMITIDO DESDE QUE TERRENO NATURAL ESTEJA ACIMA DA COTA 1,0



Utilidade Pública	Agência de energia elétrica, de abast. d'água e esgoto / Correio	A	A	A	A	A	A	I	A	A	I	A
	Velório	P	P	P	A	A	A	I	A	A	I	I
Educação	Creches, Escolas e Cursos	A	A	A	A	A	A	I	A	A	I	I
	Universidade / Faculdade	A	A	A	A	A	A	I	A	A	I	I
Saúde	Posto, Laboratório e Clínica Veterinária	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I
	Consultório e Clínica Médica sem internação	A	A	A	A	A	A	I	I	A	I	I
	Clínica Médica com internação, Maternidade e Hospital	PE	PE	PE	PE	PE	PE	I	PE	PE	I	I
Oficinas e Especiais	Oficina Mecânica, Lava jato de veículos automotores	P	P	P	A	A	A	I	A	A	I	A
	Limpeza Urbana (garagem e oficina)	I	I	I	A	A	A	I	A	A	I	A
	Garagens de ônibus e demais veículos	I	I	I	A	A	A	I	A	A	I	A
	Matadouros Depósitos de reciclagem de lixo	I	I	I	PE	PE	PE	I	PE	PE	I	PE
	Sub-estações	I	PE	I	PE							

Gabinete
do Prefeito



Governo de
**VÁRZEA
ALEGRE**
Trabalhando por nossa gente!



Antena de telefonia celular

PE	I	PE									
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	---	----

A – ADEQUADO I – INADEQUADO P – PERMITIDO COM RETRIÇÕES PE – PROJETO ESPECIAL

ANEXO 03 - COMPATIBILIZAÇÃO DE USOS

USOS	CATEGORIA	TIPO	ZDU			ZEU			ZT			ZUE	
			1	2	3	1/5/7	2/3/4	6	1	2	3	APAM	AI
INSTITUCIONAL	Defesa e Segurança	Posto Policial											
		Delegacia	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A
		Instituto Médico Legal (IML)											
		Quartel											
		Penitenciária	I	I	I	PE	PE	PE	PE	PE	PE	I	I
Atividades Administrativas	Atividades Administrativas	Corpo de Bombeiros	I	PE	PE	PE	PE	PE	I	I	PE	I	A
		Prefeitura / Secretarias											
		Câmara Municipal											
		Fórum	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I
		Escritórios de Representação Estatal / Federal											
Esporte, Cultura e lazer		Centro Cultural / Museu											
		Parque Urbano	A	A	A	A	A	A	PE	PE	PE	I	I
		Estádio / Ginásio											
Atividades Religiosas	Igrejas, Santuários e similares		A	A	A	A	A	A	PE	A	PE	I	I



	Conventos, Seminários e Mosteiros											
Atividades Insalubres	Aterro Sanitário Cemitério	I	I	I	PE	PE	PE	I	I	I	I	PE
Atividades de Transporte	Estações Rodoviárias Terminais de carga	PE	I	A								
Abastecimento Urbano	Mercado Público Feiras e exposições Central de Abastecimento	A	A	A	A	PE	PE	PE	PE	PE	I	PE

A – ADEQUADO I – INADEQUADO P – PERMITIDO COM RETRIÇÕES PE – PROJETO ESPECIAL

ANEXO 03 - COMPATIBILIZAÇÃO DE USOS

USOS	CATEGORIA	TIPO	ZDU			ZEU			ZT			Z JE	
			1	2	3	1/5/7	2/3/4	6	1	2	3	APAM	AI
INDUSTRIAL	Atividades Adequadas ao Meio urbano	Pequeno Porte - Fábrica / Oficina até 200m ²	A	A	A	A	A	A	I	PE	PE	I	A
		Médio Porte - Fábrica / Oficina de 201m ² até 1.500m ²	A	A	A	A	A	A	I	PE	PE	I	A



	Grande Porte - Fábrica / Oficina com mais de 1.500 m ²	PE	PE	PE	A	A	A	I	PE	PE	I	A
Atividades Inadequadas ao Meio Urbano	Serrarias, Abate de animais, Fabricação de bebidas, medicamentos, produtos de limpeza, tintas, produtos cerâmicos, materiais abrasivos, ferragens, máquinas e equipamentos, etc.	I	I	I	A	A	A	I	PE	PE	I	A
Atividade Nocivas ao Meio Urbano	Fabricação de materiais têxteis de origem animal, de adubos e fertilizantes, de gases industriais, de defensivos agrícolas, de artigos pirotécnicos, de corantes e pigmentos, de armas, de gesso, cimento e cerâmica, beneficiamento de couro e peles, destilação de álcool, etc.	I	I	I	PE	PE	PE	I	I	I	I	A
Extrativista	Pedreiras, Saibreiras e Areais, Rochas Ornamentais Extração Vegetal	I	I	I	PE	PE	PE	PE	PE	PE	I	I

Agropecuário	Produção de hortifrutigranjeiros e agrícola										
	Pecuária e criação de pequeno porte	I	I	I	I	I	P	A	A	A	I
	Pesca e piscicultura										I

A – ADEQUADO I – INADEQUADO P – PERMITIDO COM RETRIÇÕES PE – PROJETO ESPECIAL

ZDU – Zona de desenvolvimento Urbano / ZEU – Zona de Expansão Urbana / ZT – Zona de Transição / ZUE

– Zona de usos Especiais APAM – Área de preservação Ambiental / AI - Área industrial

Observações:

3- Permitido uso misto com área até 500,00m² de comércio, serviço ou indústria artesanal.

4- Permitido desde que terreno natural esteja acima da cota 1.0

Gabinete
do Prefeito



Governo de
**VÁRZEA
ALEGRE**
Trabalhando por nossa gente!



ANEXO 04 - NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS P/ ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

USOS	CATEGORIA	TIPO	VAGAS
RESIDENCIAL	Unifamiliar	Casa Isolada	01/ unidade
		Casa Geminada	01/ unidade
	Multifamiliar	Vilas	(II)
		Condomínios Horizontais	(II)
		Conjuntos Habitacionais	01/ unidade
		Edifícios de Apartamentos	01/ 80 m ²
	Misto	Resid./Comércio, Resid./Serviço, Resid./Indústria	01/ unidade
	Local	Lojas e Conjunto de Lojas	01/ 80 m ²
		Mercadinho / Mercearia	(I) 01/ 100 m ² (I)
COMERCIAL	Regional	Galerias e Centros Comerciais	01/ 100 m ²
		Lojas de Departamentos, Supermercados, Hipermercados	01/ 80 m ²
		Shopping Center	01/ 80 m ²
		Depósitos / Comércio Atacadista	01/ 500 m ²
		Depósitos de Material de Construção	01/ 100 m ²
		Inflamáveis (posto de abastecimento, venda de gases	01/ 100 m ²
		industriais, de material para pintura, de fogos, etc)	01/ 100 m ²
		Nocivos (venda de produtos veterinários, agrotóxicos, etc)	(II)
		Lava-Jato de veículos automotores	
	Prestação de serviços	Salas / Escritórios	01/ 80 m ²
		Conjunto de Salas	(I) 01/ 80 m ² (I)
SERVIÇOS			

Rua Deputado Luiz Otacílio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

"Várzea Alegre, terra do amor fraterno"

Hospedagem	Hotéis, Pousadas, Albergues, Hospedarias Motéis	01/ 5 quartos 01/ 1 quarto
Alimentação	Bares / Restaurantes / Lanchonetes	01/ 70 m ² (I)
Lazer	Parque Temático	(II)
	Casa de Espetáculos, clubes e similares	01/ 80 m ²
	Danceterias / Boates / Salas de Jogos	01/ 80 m ²
	Atividades temporárias (circos, parques de diversões, feiras)	(II)
Bancos	Posto Bancário, Agência Bancária, Instituições Financeiras	01/ 70 m ²
Utilidade Pública	Agência de energia elétrica, de abast. d'água e esgoto	01/ 70 m ²
	Correio	01/ 70 m ²
	Velório	01/ 70 m ²
Educação	Creches, Escolas e Cursos	01/ 80 m ²
	Universidade / Faculdade	01/ 80 m ²
Saúde	Posto, Laboratório e Clínica Médica e Veterinária	01/ 80 m ²
	Casa de Saúde, Maternidade e Hospital	01/ 70 m ²
Oficinas e Especiais	Oficina Mecânica, Lava jato de veículos automotores	01/ 70 m ² (II)
	Limpeza Urbana (garagem e oficina)	(II)
	Garagens de ônibus e demais veículos	(II)
	Matadouros	(II)
	Depósitos de reciclagem de lixo	(II)
	Sub-estações	(II)
	Antenas de telefonia celular	(II)

(I) – Facultativo em vias locais (II) – Será objeto de estudo

USOS	CATEGORIA	TIPO	VAGAS
INSTITUCIONAL	Defesa e Segurança	Posto Policial	01/ 100 m ²
		Delegacia, IML	
		Quartel	01/ 100 m ²
		Penitenciária	
		Corpo de Bombeiros	{II} (II) 01/ 100 m ²
	Atividades Administrativas	Prefeitura / Secretarias	(II)
		Câmara Municipal	(II)
		Fórum	(II)
		Escritórios de Representação Estatal / Federal	(II)
	Esporte, Cultura e lazer	Cinema, Teatro	01/ 70 m ²
		Centro Cultural / Museu / Galeria de Arte	(II)
		Parque Urbano	(II)
		Estádio / Ginásio	(II)
	Atividades Religiosas	Igrejas, Santuários e similares	01/ 100 m ²
		Conventos, Seminários e Mosteiros	{II}
INDUSTRIAL	Atividades Insalubres	Aterro Sanitário	-
		Cemitério	(II)
	Atividades de Transporte	Estações Rodoviárias	(II)
		Terminais de carga	(II)
	Abastecimento Urbano	Mercado Público	(II)
		Feiras e exposições	(II)
		Central de Abastecimento	(II)
	Pequeno Porte	Fábrica / Oficina até 100m ²	01/ 70 m ²
	Médio Porte	Fábrica / Oficina de 101m ² até 1.500m ²	01/ 80 m ²
	Grande Porte	Fábrica / Oficina com mais de 1.500 m ²	01/ 100 m ²
	Atividades Inadequadas		01/ 125 m ²

Rua Deputado Luiz Otacílio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

"Várzea Alegre, terra do amor fraterno"

	Atividades Nocivas	Fabricação de materiais têxteis de origem animal, de adubos e fertilizantes, de gases industriais, de defensivos agrícolas, de artigos pirotécnicos, de corantes e pigmentos, de armas, de gesso, cimento e cerâmica, beneficiamento de couro e peles, destilação de álcool, etc.	01/ 100 m ²
EXTRATIVISTA / AGROPECUÁRIO	Extrativista	Pedreiras, Saibreiras e Areais, Rochas Ornamentais	-
		Extração Vegetal	-
	Agropecuário	Produção de hortifrutigranjeiros e agrícola	-
		Pecuária e criação de pequeno porte	-
		Pesca e Piscicultura	-

(I) – Facultativo em vias locais; (II) – Será objeto de estudo

Obs.: As atividades não constantes neste quadro deverão enquadrar-se nas categorias com atividades similares ou deverão ser objeto de estudo.

MENSAGEM DE LEI N° 023, DE 12 DE AGOSTO DE 2025

Excelentíssima Senhora Presidente,
Excelentíssimo Senhores(as) Vereadores(as),

Tenho a honra de encaminhar a essa Augusta Casa Legislativa, através de V. Exa., para análise e aprovação pelos Ilustres Pares que a compõem, o Projeto de Lei n° 023 em anexo, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município e dá outras providências.

Inicialmente, ressalta-se que o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município, trata-se de legislação básica que irá compor o Plano Diretor Municipal de Várzea Alegre - CE, juntamente com: Diretrizes do Plano Diretor Municipal; Código de Posturas; Código de Obras; Parcelamento do Solo; Sistema Viário e Demarcação da Zona Urbana.

Ademais, conforme prevê o art. 11, inciso XVIII, da Lei Orgânica Municipal de Várzea Alegre, cabe ao Município elaborar e executar o Plano Diretor, e nesse mesmo sentido, estabelece no seu inciso XVII que é competência do Município promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Dessa maneira, destaca-se que o presente Projeto de Lei objetiva dispor sobre a regulação do uso e ocupação do solo no Município de Várzea Alegre, ordenando as funções do Município e suas áreas urbanas através da utilização racional do território, do sistema viário e de transporte, da implantação e do funcionamento das atividades industriais, comerciais, residenciais, de serviços e dos usos públicos, valorizando, preservando e protegendo o patrimônio cultural e os seus recursos naturais.

Além disso, o Projeto de Lei em escopo é de suma importância em razão de buscar compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como a infraestrutura instalada e projetada, evitando sobrecarga ou ociosidade. Ademais, visa compatibilizar também o uso do solo à função da via, assegurando segurança, fluidez, circulação, conforto e as restrições físico-operacionais da mesma.

Assim, convicto do pronto atendimento ao presente pleito por parte dessa Egrégia Câmara Municipal, solicito sua aprovação com base na Lei Orgânica do Município, pelo que reitero a Vossa Excelência, e extensivamente a seus Ilustres Pares, votos de estima e consideração.



FLAVIO SALVIANO LIMA FILHO
Prefeito Municipal

Rua Deputado Luiz Otálio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

“Várzea Alegre, terra do amor fraterno”



ALEGRE
Trabalhando por nossa gente!



VERDE

Rua Deputado Luiz Otacílio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

“Várzea Alegre, terra do amor fraterno”