

Revisão do Plano Diretor de Sobral

AUDIÊNCIA PÚBLICA DOS PROJETOS DE LEI

Plano Diretor N° 03/2023;

Sistema Viário N° 96/2023;

Código de Ordenamento Urbano N° 04/2023;

Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo N° 06/2023;

IPTU Progressivo no Tempo N° 116/2023.

14 DE SETEMBRO DE 2023

GREENBRAZIL
ARQUITETURA E ENGENHARIA



SOBRAL
PREFEITURA

O Plano Diretor é atribuição do Município e a principal Lei Municipal que planeja e orienta o crescimento das cidades.

Previsto na/o:

- _ **Constituição Federal (1988):** Arts. 182 e 183 - Política Urbana;
- _ **Estatuto da Cidade (2001):** Lei Federal nº 10.257;
- _ **Lei Orgânica do Município de Sobral.**

Revisão do Plano Diretor de Sobral





AUDIÊNCIA TERRITORIAL
DISTRITO DE APAZÍVEL



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE APAZÍVEL

**Participação
Aparizível**



**Participação
Aracatiaçu**





ESCUTA INFANTIL
DISTRITO DE BARACHO



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE BARACHO

**Participação
Baracho**



REUNIÃO SETORIAL
SETOR PRODUTIVO RURAL



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE BILHEIRA

**Participação
Bilheira**









AUDIÊNCIA TERRITORIAL
DISTRITO DE JAIBARAS

ESCUTA INFANTIL
DISTRITO DE JAIBARAS



Participação
Jaibaras





OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE PATOS



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE PATOS

Participação
Patos



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE PATRIARCA



**Participação
Patriarca**



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE PEDRA DE FOGO



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE PEDRA DE FOGO

Participação
Pedra de Fogo



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE RAFAEL ARRUDA



Participação
Rafael Arruda



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE SALGADO DOS MACHADOS



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE SALGADO DOS MACHADOS

Participação
Salgado dos Machados



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO TORTO



OFICINA DE LEITURA
DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO TORTO

Participação
São José do Torto



AUDIÊNCIA TERRITORIAL
DISTRITO DE TAPERUABA



AUDIÊNCIA TERRITORIAL
DISTRITO DE TAPERUABA

**Participação
Taperuaba**



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO RENATO PARENTE



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO GERARDO CRISTINO



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO PADRE PALHANO

**Participação
Sobral (sede)**



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO ALTO DO CRISTO



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO JOSÉ EUCLIDES



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO DOM JOSÉ



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO SINHÁ SABÓIA



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO EXPECTATIVA



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO DOM EXPEDITO



OFICINA DE LEITURA
BAIRRO CENTRO

**Participação
Sobral (sede)**



AUDIÊNCIA TERRITORIAL
BAIRRO NOVA CAIÇARA



Participação
Sobral (sede)



REUNIÃO SETORIAL
UNIVERSIDADES



REUNIÃO SETORIAL
SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS



AUDIÊNCIA GERAL II
PLANO DE AÇÃO



REUNIÃO SETORIAL
SETOR PRODUTIVO URBANO

Participação
Sobral (sede)

Projeto de Lei N° 03/2023

Plano Diretor



_Título I - Das Disposições Preliminares;

_Título II - Dos Princípios, Objetivos e Diretrizes da Política Urbana;

_Título III - Das Políticas Setoriais e Projetos Estruturantes;

_Título VI - Do Ordenamento Territorial;

_Título V - Dos Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental;

_Título VI - Do Planejamento e Gestão da Política Urbana.

Políticas Setoriais

TÍTULO III - DAS POLÍTICAS SETORIAIS E PROJETOS ESTRUTURANTES



- _ Incorporação da Política de Integração Metropolitana;
- _ Previsão de Plano de Desenvolvimento Socioeconômico;
- _ Estruturação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e incorporação das Soluções Baseadas na Natureza (SBN);
- _ Previsão dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs) e Assessoria Técnica Gratuita (ATHIS);
- _ Incorporação de sessão específica que trata da Primeira Infância;
- _ Alinhamento das áreas de risco com a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

Políticas Setoriais

TÍTULO III - DAS POLÍTICAS SETORIAIS E PROJETOS ESTRUTURANTES

PLANOS SETORIAIS PRIORITÁRIOS



Revisão:

- _ Plano Municipal de Saneamento;
- _ Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- _ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS);
- _ Plano de Mobilidade Urbana;
- _ Plano Municipal de Segurança;
- _ Plano Municipal pela Primeira Infância;
- _ Plano de Educação Ambiental;
- _ Plano de Contingências do Município.

Elaboração:

- _ Plano de Desenvolvimento Econômico;
- _ Plano de Arborização nos Distritos;
- _ Plano Diretor de Drenagem;
- _ Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF);
- _ Plano de Salvaguarda do Patrimônio;
- _ Plano de Rotas da Infância e Percursos Escolares;
- _ Plano Municipal de Participação Social.

Projetos Estruturantes

Distritos (06)

LEGENDA

- Requalificação Urbana e Arquitetônica da Feira do Aprazível
- Parque do Jordão
- Reestruturação do acesso ao Distrito de Jaibaras
- Remodelação das Tubulações de Cimento Amianto
- Requalificação do Perímetro Irrigado em Jaibaras
- Polo Logístico e Porto Seco
- Acessibilidade nos Distritos
- Rodovias | Estradas
- Perímetros Urbanos
- Divisão Distrital

ID DISTRITO

- 1 APRAZÍVEL
- 2 ARACATIAÇU
- 3 BARAÇO
- 4 BILHEIRA
- 5 BONFIM
- 6 CAIOCA
- 7 CARACARÁ
- 8 JAIBARAS
- 9 JORDÃO

ID DISTRITO

- 10 PATOS
- 11 PATRIARCA
- 12 PEDRA DE FOGO
- 13 RAFAEL ARRUDA
- 14 SALGADO DOS MACHADOS
- 15 SÃO JOSÉ DO TORTO
- 16 SEDE
- 17 TAPERUABA



0 7.500 15.000 m

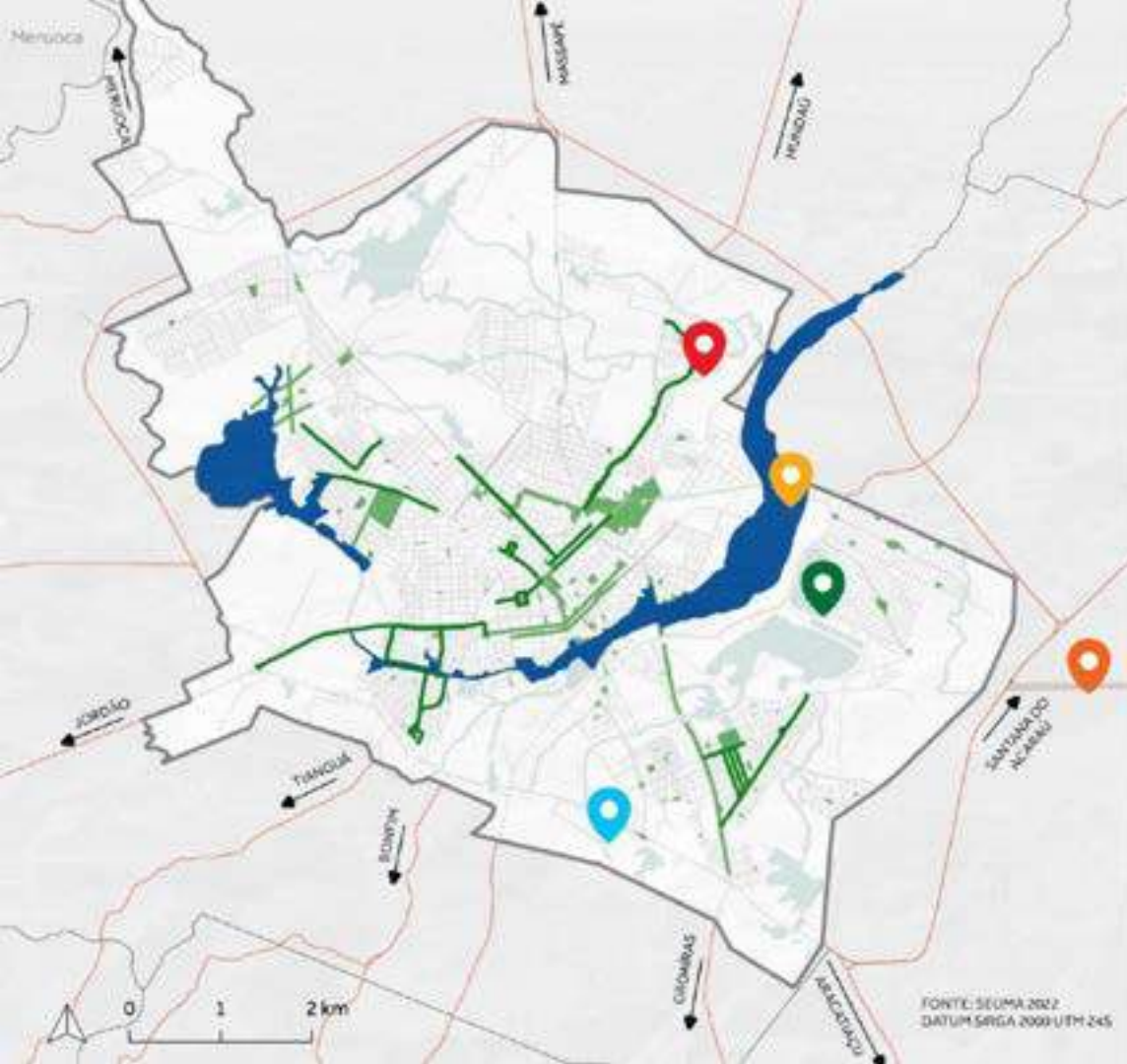
FONTE: SCUMA 2022
DATUM SIRGA 2000 UTM 24S

Projetos Estruturantes

Sede (05)

LEGENDA

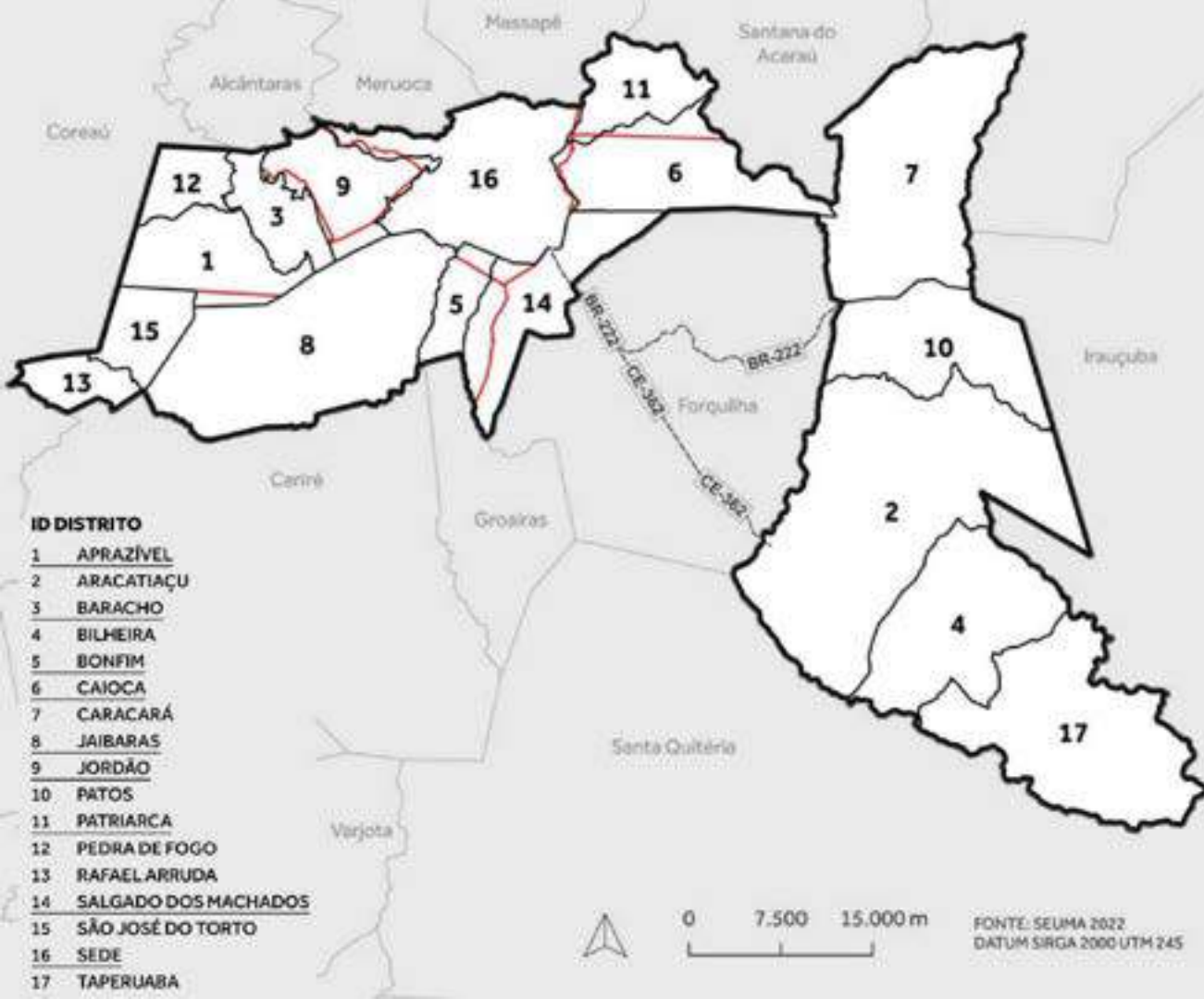
- Distrito Industrial
- Parque das Aves
- Ponte Sobre o Rio Acaraú
- Projeto Novo Recanto
- Polo Logístico e Porto Seco
- Sistema de Infraestrutura Verde e Azul
- Corredores Verdes I (Executado)
- Corredores Verdes II (Planejados)
- Praças e Parques
- Recursos Hídricos
- Rodovias | Estradas
- Perímetro Urbano



Revisão Divisão Distrital

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL

_ Revisados os
limites distritais.



LEGENDA

- Limites Municipais
- Município de Sobral
- Limite distrital proposto
- Limite existente
- Rodovias

Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Aprazível

3.959 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos



Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Aracatiaçu

5.680 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e
expansão) e **Divisão de Bairros****

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Divisão de Bairros Proposta
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos

Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Baracho

4.121 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos



Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Bilheira

1.533 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos



Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



Bonfim

● 2.082 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos

Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Caioca

1.272 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos



Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Caracará

1.825 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos

Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Jaibaras

6.542 hab (SMS, AGO/23)

Definição de perímetro urbano ao efetivamente ocupado (e expansão) e Divisão de Bairros

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos

Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● **Jordão**
3.898 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

- Perímetro Urbano Proposto
- Perímetro Urbano Atual
- Recursos Hídricos

Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Patos

1.593 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos



Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Patriarca

2.814 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos



Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● **Pedra de Fogo**
1.077 hab (SMS, AGO/2023)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos



Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● **Rafael Arruda**
3.577 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos

Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● **Salgado dos Machados**
1.631 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos



Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● **São José do Torto**
1.659 hab (SMS, AGO/23)

**Definição de perímetro urbano ao
efetivamente ocupado (e expansão)**

LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos

Revisão Perímetro Urbano

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO
TERRITORIAL



● Taperuaba

6.581 hab (SMS, AGO/23)

Definição de perímetro urbano ao efetivamente ocupado (e expansão) e Divisão de Bairros

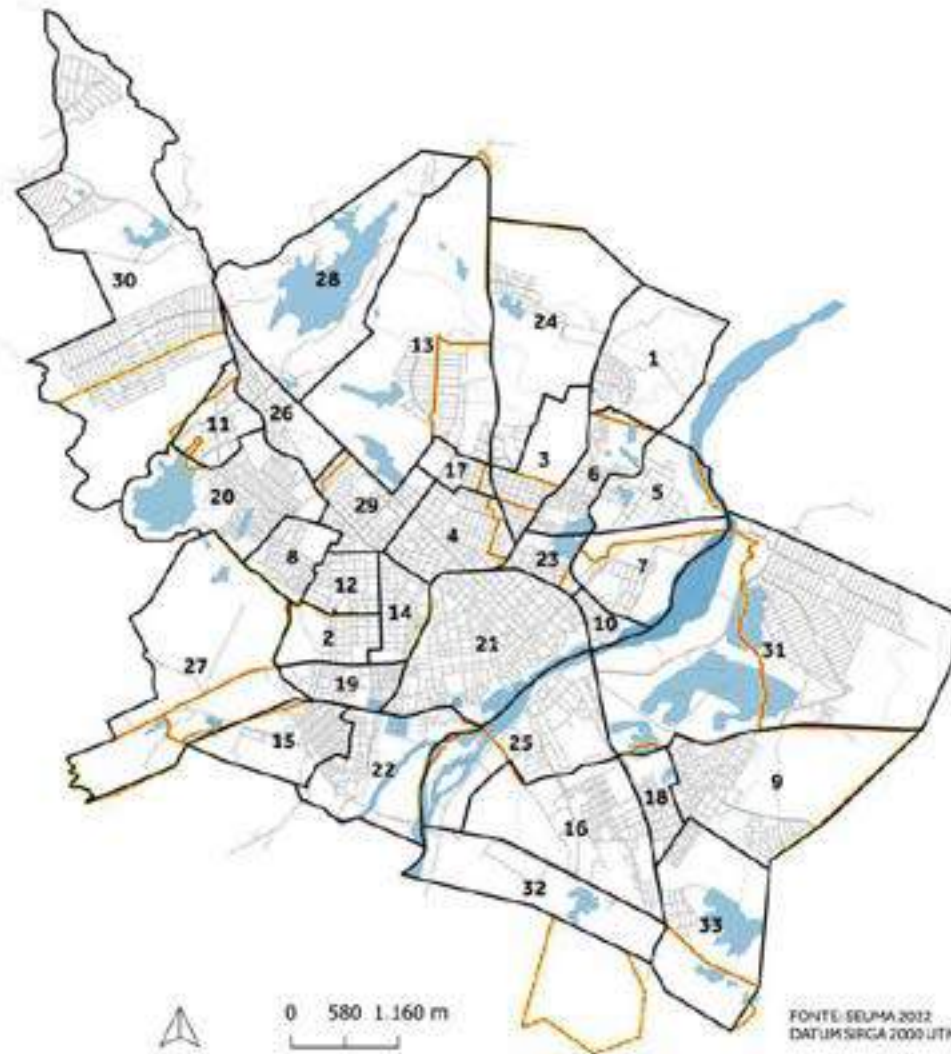
LEGENDA

-  Perímetro Urbano Proposto
-  Divisão de Bairros Proposta
-  Perímetro Urbano Atual
-  Recursos Hídricos

Perímetro Urbano

Divisão de Bairros

Sede Sobral



PROPOSTA BAIRROS

LEGENDA

ID NOME

- 1 NOVO RECANTO
- 2 PADRE ISIAPINA
- 3 EXPECTATIVA
- 4 CAMPO DOS VELHOS
- 5 JERÔNIMO PRADO
- 6 ALTO DA BRASÍLIA
- 7 JOCELY DANTAS
- 8 VILA UNIÃO
- 9 COHAB II
- 10 PEDRINHAS
- 11 NOVA CAÇARA
- 12 DOMINGOS OLÍMPIO
- 13 PEDRO MENDES
- 14 ALTO DO CRISTO
- 15 PADRE PALHANO
- 16 GERARDO CRISTINO
- 17 PARQUE SILVANA

ID NOME

- 18 SINHA SÁBOLA
- 19 DON JOSÉ
- 20 JOSÉ EUCLIDES
- 21 CENTRO
- 22 SUMARÉ
- 23 CORAÇÃO DE JESUS
- 24 JUVÊNIO DE ANDRADE
- 25 DON EXPEDITO
- 26 COHAB II
- 27 EDMUNDO COELHO
- 28 MARIA DO CARMO
- 29 JUNCO
- 30 RENATO PARENTE
- 31 BELCHIOR
- 32 DISTRITO INDUSTRIAL
- 33 COHAB I

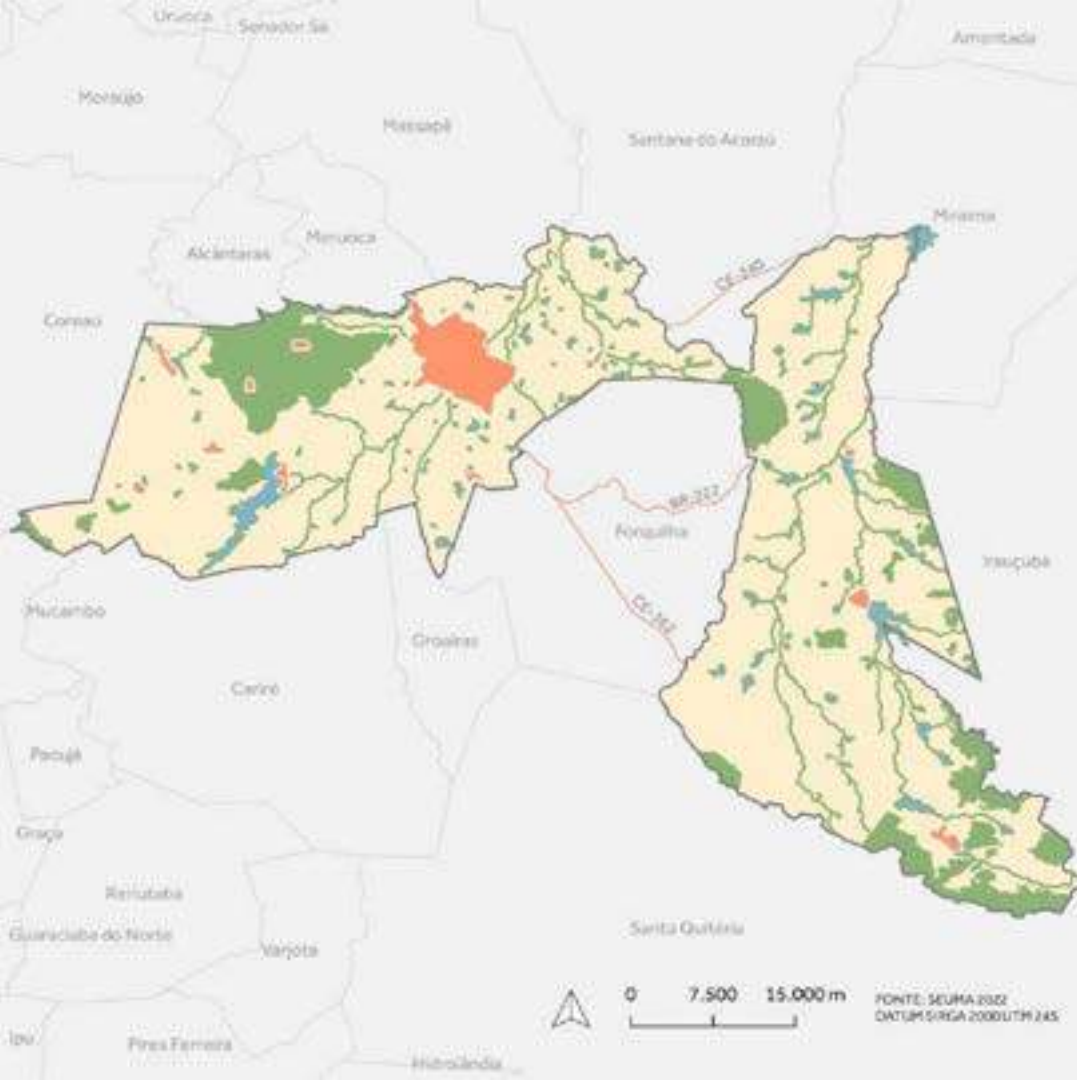
LEGENDA

- Divisão de Bairros Proposta
- Divisão de Bairros Vigente
- Hidrografia
- Arruamento

BAIRROS INCORPORADOS
 NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
 VÁRZEA GRANDE
 JATOBÁ
 JUAZEIRO

BAIRROS CRIADOS
 COHAB III
 MARIA DO CARMO

FONTE: SEUMA 2022
 DATUM SIRGA 2020 UTM 24S



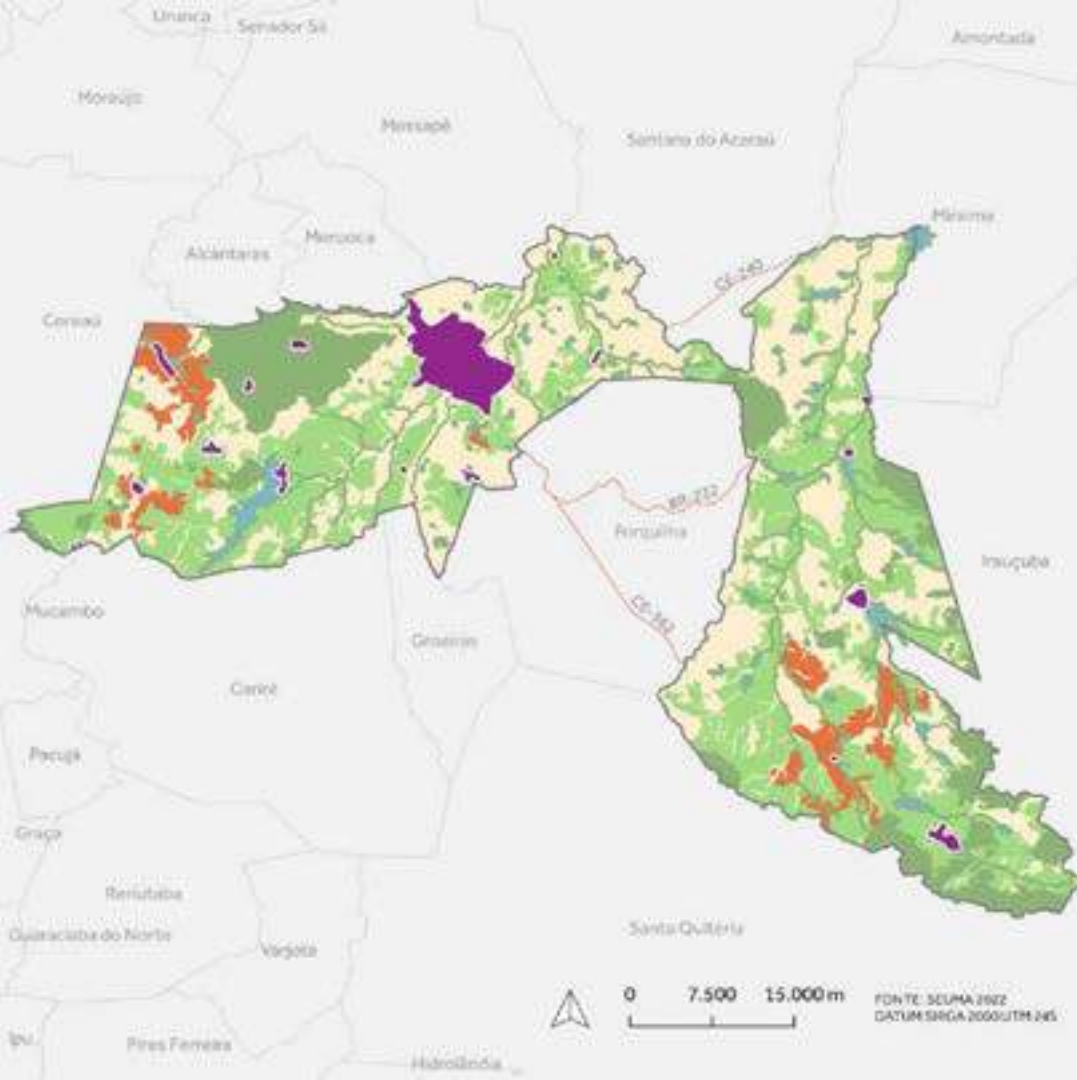
Macrozoneamento

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Divisão do Município em **Macrozonas (Urbana, Rural e de Conservação Ambiental)** para fundamentar as diretrizes ambientais estabelecidas no **Zoneamento Ambiental Municipal**.

LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Macrozona Urbana
- Macrozona Rural
- Macrozona de Conservação Ambiental
- Rodovias
- Município de Sobral



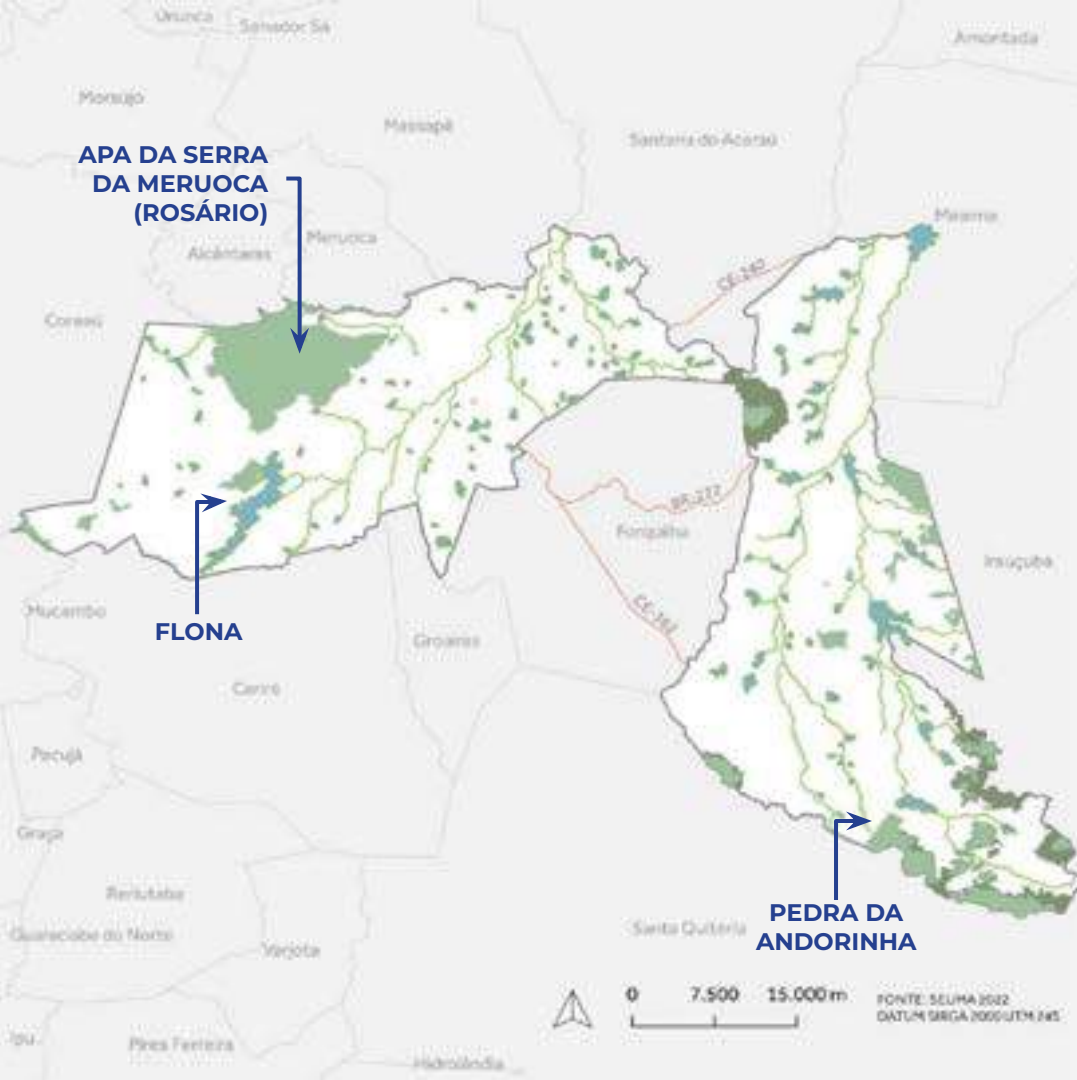
Zoneamento Ambiental Municipal

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Divisão do Município em **Zonas Ambientais**, visando **evitar a degradação e potencializar a vocação de cada área** a partir do desenvolvimento de atividades integradas à **gestão sustentável**.

LEGENDA

- | | |
|---------------------------------|---|
| Recursos Hídricos | Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) |
| Rodovias | Zona de Uso Sustentável (ZUS) |
| Município de Sobral | Macrozona de Conservação Ambiental |
| Macrozona Urbana | Zona de Conservação Ambiental (ZCA) |
| Zona de Urbanização (ZU) | |
| Macrozona Rural | |
| Zona Fortemente Degradada (ZFD) | |



Zona de Conservação Ambiental

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

- _ Preservação dos recursos hídricos e das áreas ambientais;
- _ Desenvolvimento urbano sustentável;
- _ Controle e mitigação de áreas frágeis e degradadas ambientalmente.

LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Rodovias
- Município de Sobral

- ZCAen - Entorno das Encostas das Cristas Residuais e Involbergs
- ZCArh - Áreas de Preservação Permanente de Recursos Hídricos

Zona de Conservação Ambiental (ZCA)

- ZCAte - Áreas de Preservação Permanente de Topos de Morro e Encostas e Unidades de Conservação

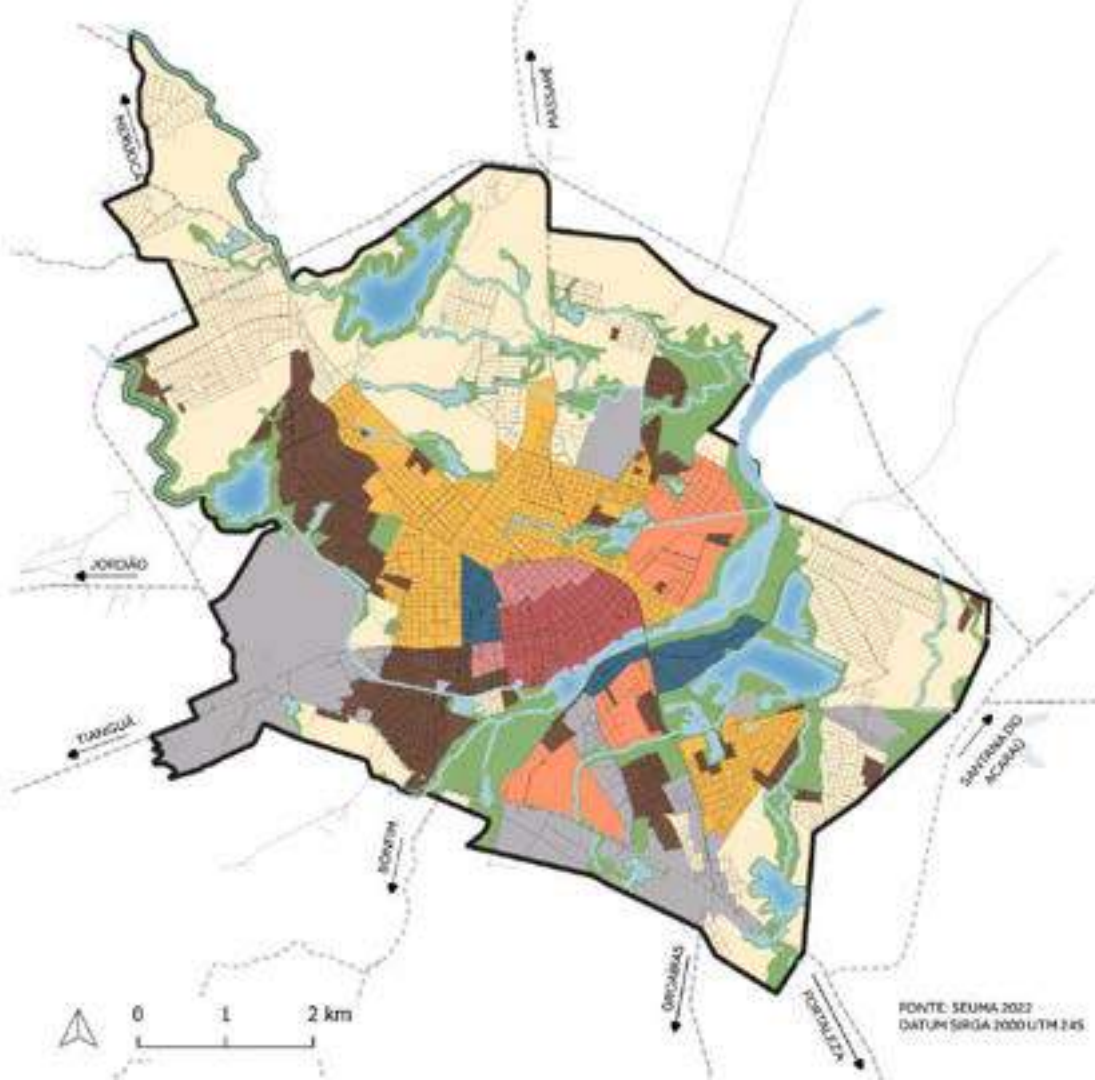


Sobral, à margem do Rio Acaraú

Zoneamento Urbano

Sede Sobral

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL



LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Logradouros
- Rodovias | Estradas
- Perímetro Urbano

Zoneamento Urbano

- Zona Central Remanescente
- Zona de Adensamento Médio
- Zona de Adensamento Preferencial
- Zona de Ocupação Prioritária
- Zona de Proteção Paisagística
- Zona Especial de Interesse Ambiental
- Zona Especial de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural
- Zona Especial de Interesse Social
- Zona Especial de Promoção Econômica

PRINCIPAIS MUDANÇAS:

- . Ampliação das áreas de ZEPE;
- . Substituição da ZUS por áreas de ZAM e ZEIA;
- . Aumento das áreas de ZEIS;
- . Redivisão da ZEIP para compatibilização com a análise do IPHAN;
- . Categorização das Zonas Especiais.

Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)

_ Preservação das características das áreas de interesse ambiental frente à ocupação do solo urbano.

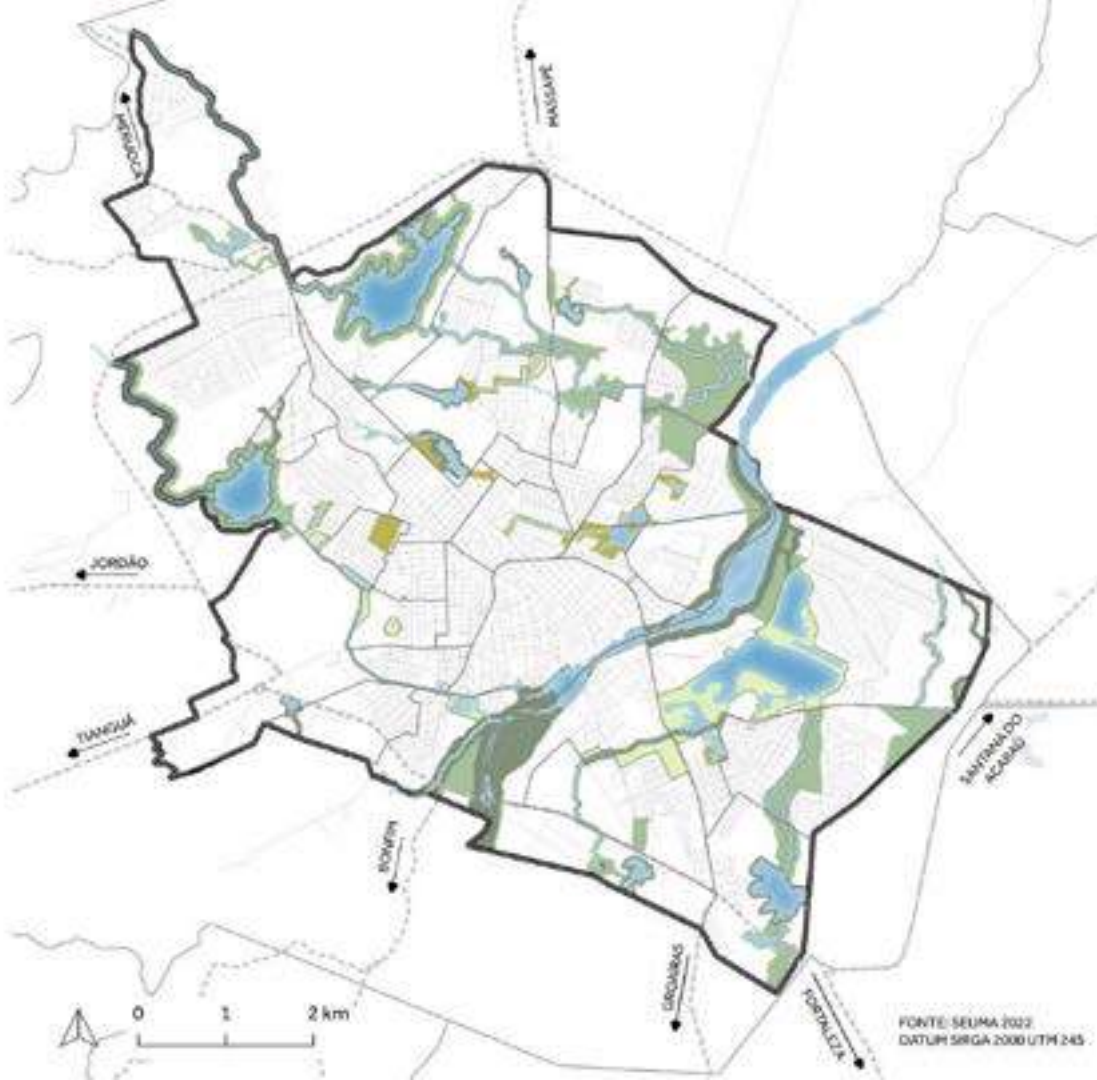
ZEIA APP/ZEIA 3 - IA básico:

Projeto Especial*

ZEIA 1 - IA básico: 0,2*

ZEIA 2 - IA básico: 0,3*

*Demais parâmetros da categorização poderão ser conferidos no “**ANEXO IV – Parâmetros de Ocupação do Solo**”, da **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**.



FONTE: SEUMA 2022
DATUM SIRGA 2000 UTM 24S

LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Logradouros
- Rodovias | Estradas
- Divisão de Bairros Proposta
- Perímetro Urbano

Zona Especial de Interesse Ambiental

- ZEIA / APP
- ZEIA 1
- ZEIA 2
- ZEIA 3



Açude Mucambinho



Açude Cachoeiro

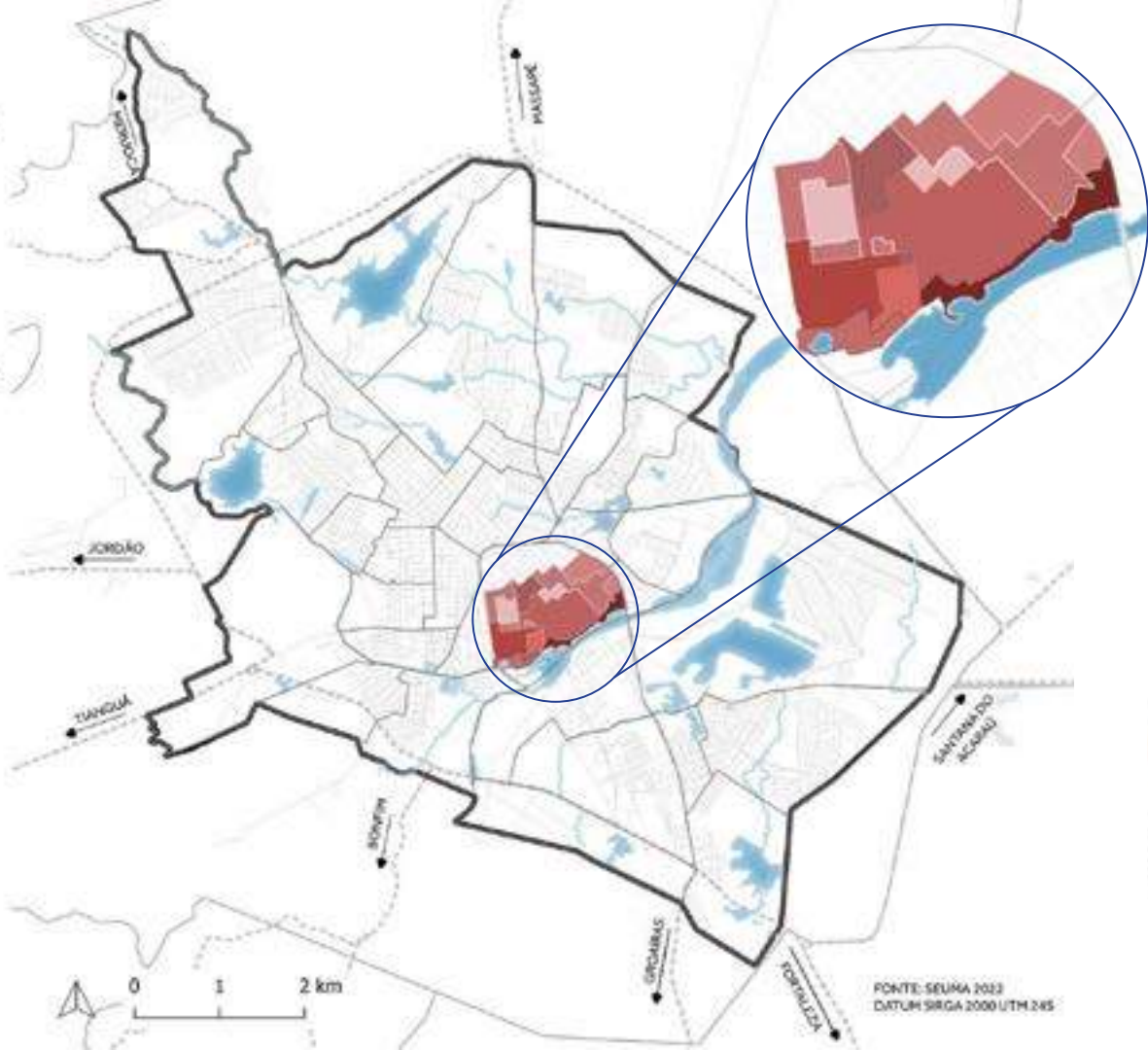


Lagoa da Várzea Grande



Lagoa das Marrecas

*Demais parâmetros da categorização poderão ser conferidos no **“ANEXO IV – Parâmetros de Ocupação do Solo”**, da **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**.





Igreja Menino Deus



Teatro São João



Igreja da Sé



Igreja Nossa Senhora das Dores

IAmin: **0,2**; IA básico: **2**

 Recursos Hídricos
 Logradouros
 Rodovias | Estradas
 Divisão de Bairros Proposta
 Perímetro Urbano

 Zona Central Remanescente





Bairro Centro

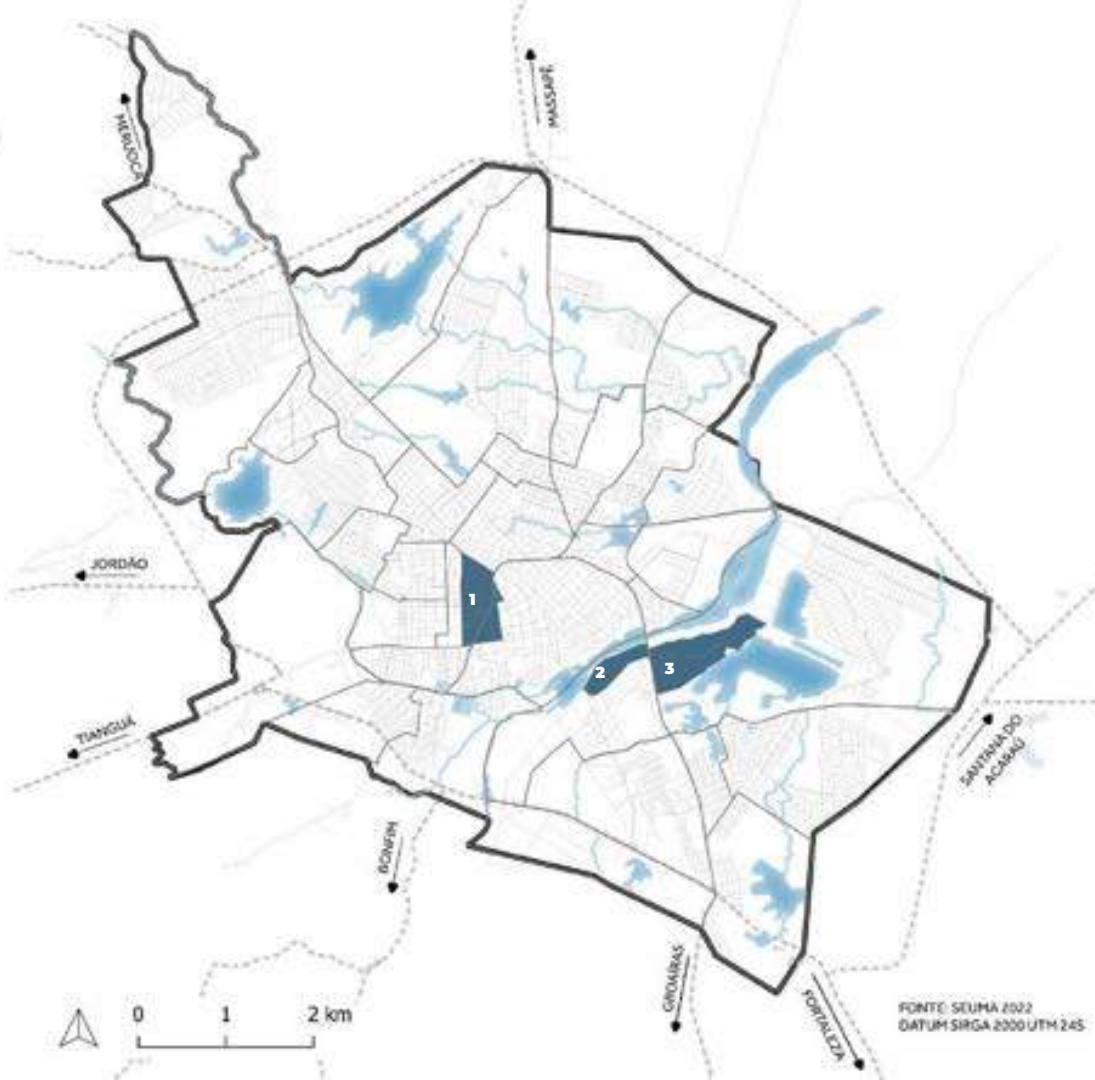


Bairro Centro

Zona de Proteção Paisagística (ZPP)

IA básico: **1,5***

*Demais parâmetros da categorização poderão ser conferidos no “**ANEXO IV – Parâmetros de Ocupação do Solo**”, da **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**.



LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Logradouros
- Rodovias | Estradas
- Divisão de Bairros Proposta
- Perímetro Urbano
- Zoneamento Urbano**
- Zona de Proteção Paisagística**

- 1** - Alto do Cristo
- 2** - Margem Direita Dom Expedito
- 3** - Margem Direita Belchior





ZPP 1 - Alto do Cristo



ZPP 1 - Alto do Cristo



ZPP 2 - Margem Direita Dom Expedito



ZPP 3 - Bairro Belchior

Mapa de Pontal do Paraná, Paraná, Brasil, mostrando a área urbana e o rio Iguaçu. A área urbana é delimitada por uma linha preta. O rio Iguaçu é representado em azul. A área central da cidade é destacada em laranja. O mapa inclui uma escala de 0 a 2 km e uma seta indicando o norte. As coordenadas geográficas são 25° 45' S e 53° 45' W.

Tx. de Ocupação: **65%**

Tx. de Ocupação no Subsolo: **60%**

Recuo de Frente: **3m**

Recuo de Fundo: **1,5m**

Recuos Laterais: **1,5m***

Altura Máxima: **48m**

Área Mínima: **125m²**

Testada Mínima: **5m (meio de quadra)**
e 7m (esquina)

Área Máxima: **40.000m²**

Testada Máxima: **200m**

IAmin: **0,2**; IA básico: **1,5**; IAmáx: **2,5**

— Recursos Hídricos
— Logradouros
--- Rodovias | Estradas
 Divisão de Bairros Proposta
 Perímetro Urbano

 Zona de Adensamento Preferencial



Bairro Cohab III



Bairro Expectativa



Bairro Campo dos Velhos



Bairro Sinhá Sabóia

Zona Ocupação Prioritária (ZOP)

Tx. de Permeabilidade: **30%**

Tx. de Ocupação: **60%**

Tx. de Ocupação no Subsolo: **60%**

Recuo de Frente: **3m**

Recuo de Fundo: **3m**

Recuos Laterais: **1,5m**

Altura Máxima: **56m**

Área Mínima: **250m²**

Testada Mínima: **10m (meio de quadra) e 12m (esquina)**

Área Máxima: **40.000m²**

Testada Máxima: **200m**

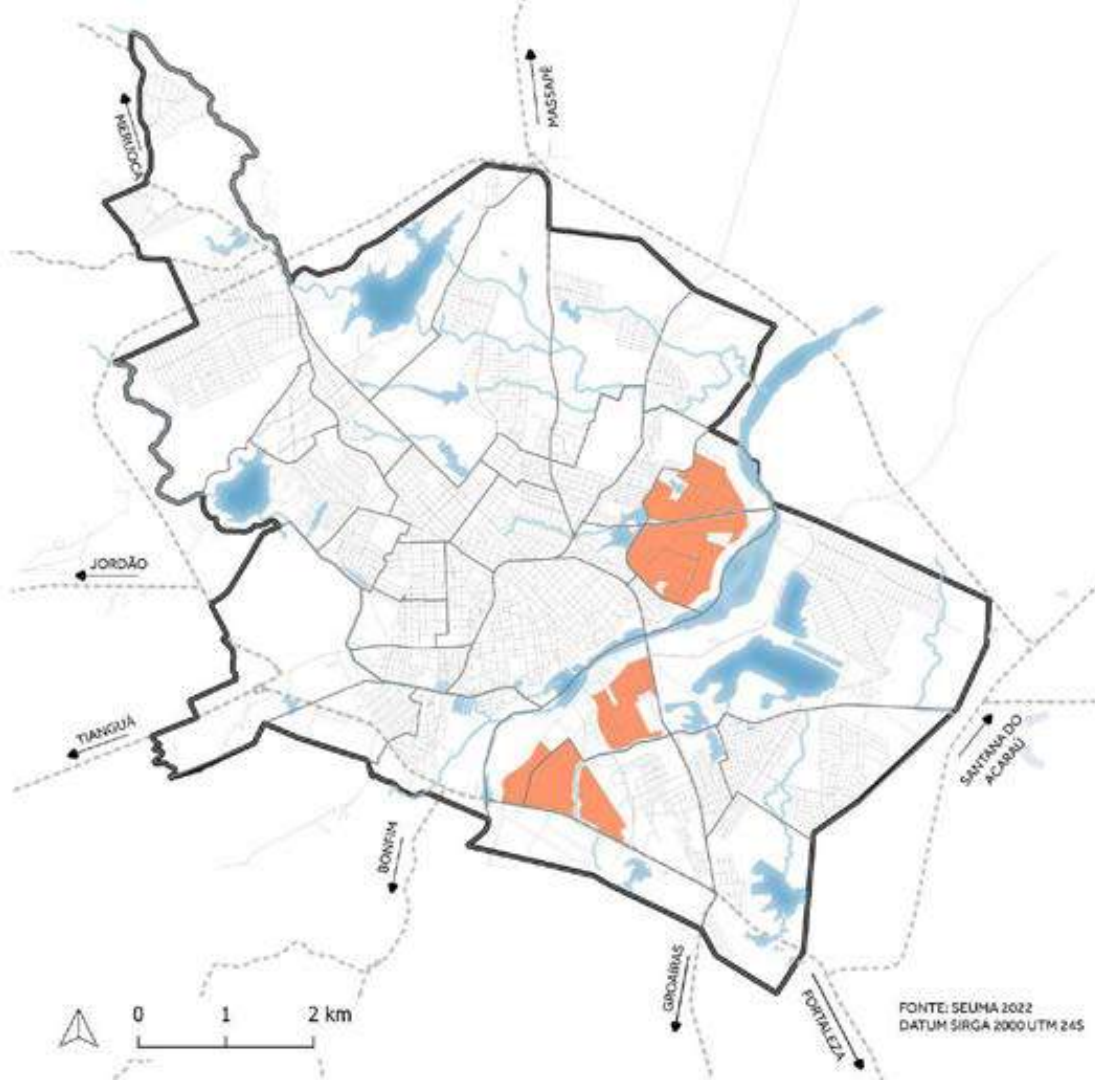
IAmin: **0,2**; IA básico: **1,5**; IAmáx: **3**

LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Logradouros
- Rodovias | Estradas
- Divisão de Bairros Proposta
- Perímetro Urbano

Zoneamento Urbano

- Zona de Ocupação Prioritária





Bairro Dom Expedito



Bairro Jocely Dantas



Bairro Dom Expedito



Bairro Gerardo Cristino

Zona de Adensamento Médio (ZAM)

Tx. de Permeabilidade: **30%**

Tx. de Ocupação: **60%**

Tx. de Ocupação no Subsolo: **60%**

Recuo de Frente: **3m**

Recuo de Fundo: **1,5m**

Recuos Laterais: **1,5m***

Altura Máxima: **15m**

Área Mínima: **150m²**

Testada Mínima: **6m**

Área Máxima: **40.000m²**

Testada Máxima: **200m**

IA básico: **1,5**

LEGENDA

 Recursos Hídricos

 Logradouros

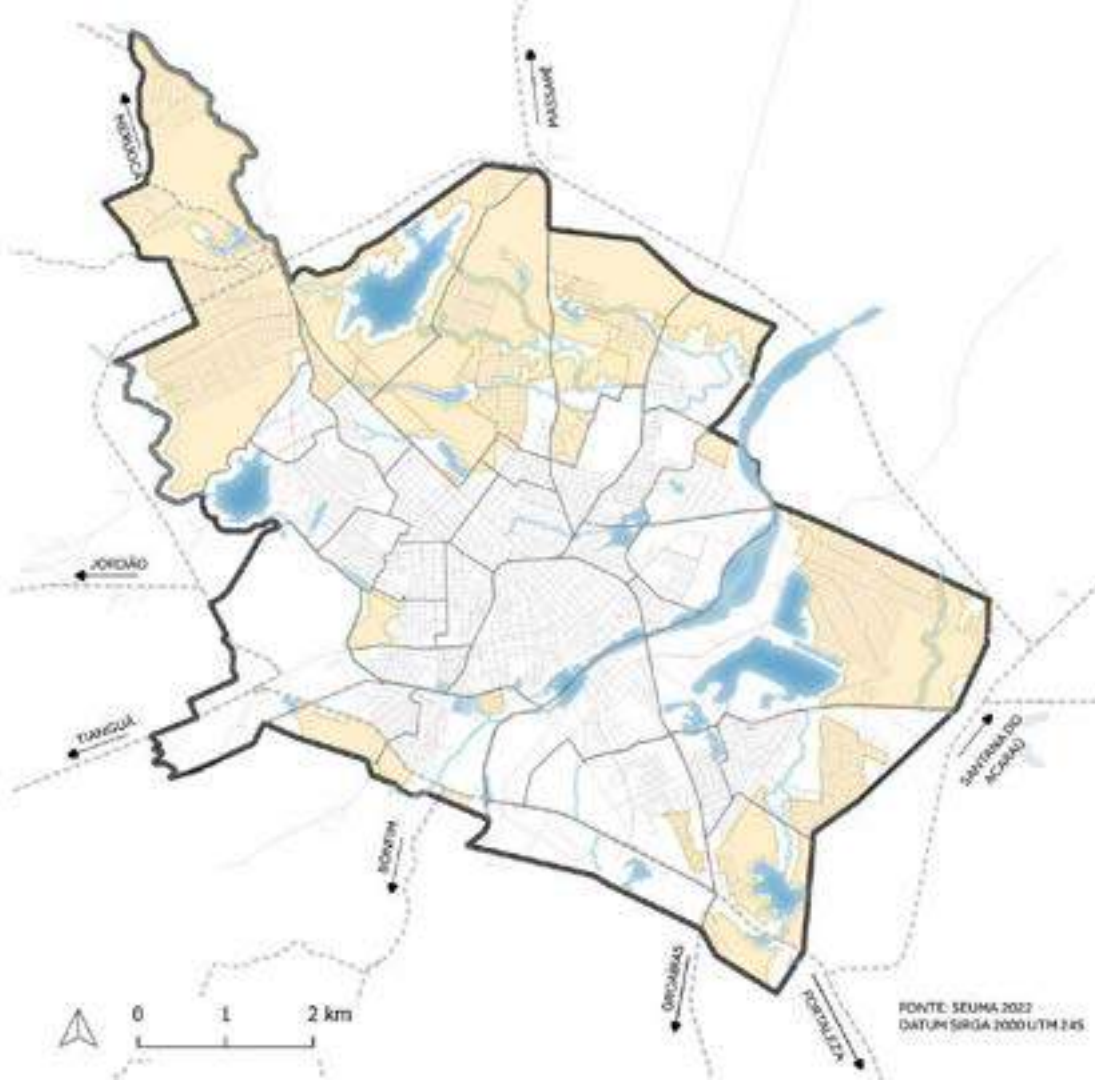
 Rodovias | Estradas

 Divisão de Bairros Proposta

 Perímetro Urbano

Zoneamento Urbano

 Zona de Adensamento Médio



PONTE SEUMA 2022
DATUM SIRGA 2000 UTM 24S





Bairro Renato Parente



Bairro Pedro Mendes



Bairro Cohab I



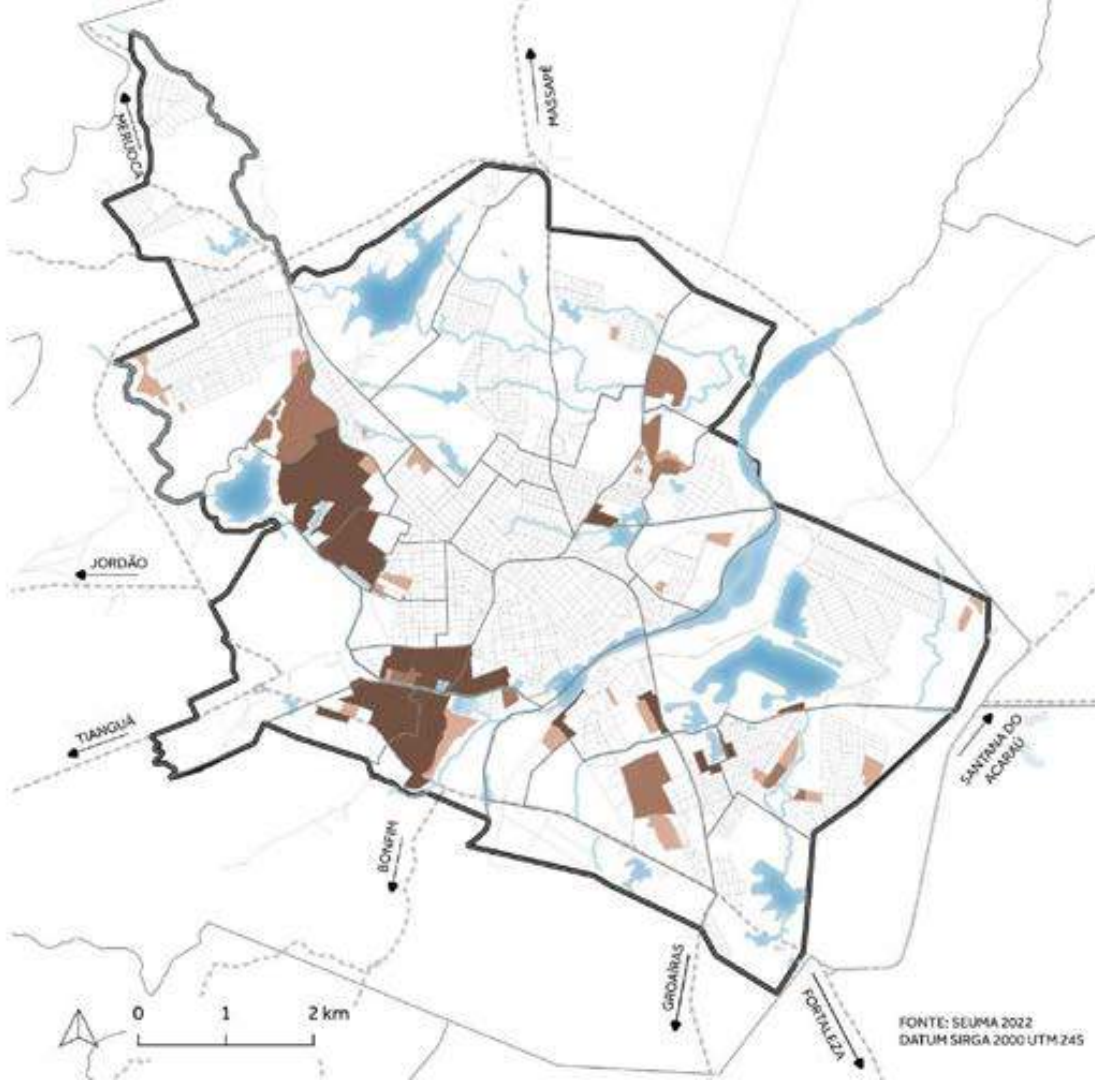
Bairro Belchior

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

ZEIS 1 e 2 - I_{Amin}: 1,5*

ZEIS 3 - I_{Amin}: 0,2; I_A básico: 2*

*Demais parâmetros da categorização poderão ser conferidos no “ANEXO IV – Parâmetros de Ocupação do Solo”, da **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**.



LEGENDA

Recursos Hídricos

Logradouros

Rodovias | Estradas

Divisão de Bairros Proposta

Perímetro Urbano

Zona Especial de Interesse Social

ZEIS 1 - Ocupação

ZEIS 2 - Conjunto

ZEIS 3 - Vazio



ZEIS 1



ZEIS 2



ZEIS 3

FONTE: SEUMA 2022
DATUM SIRGA 2000 UTM 24S



Bairro José Euclides



Bairro Padre Palhano



Bairro Sumaré



Bairro Gerardo Cristino

Zona Especial de Promoção Econômica (ZEPE)

ZEPE 1 - IA básico **1,0***

ZEPE 2 - IA básico **1,5***

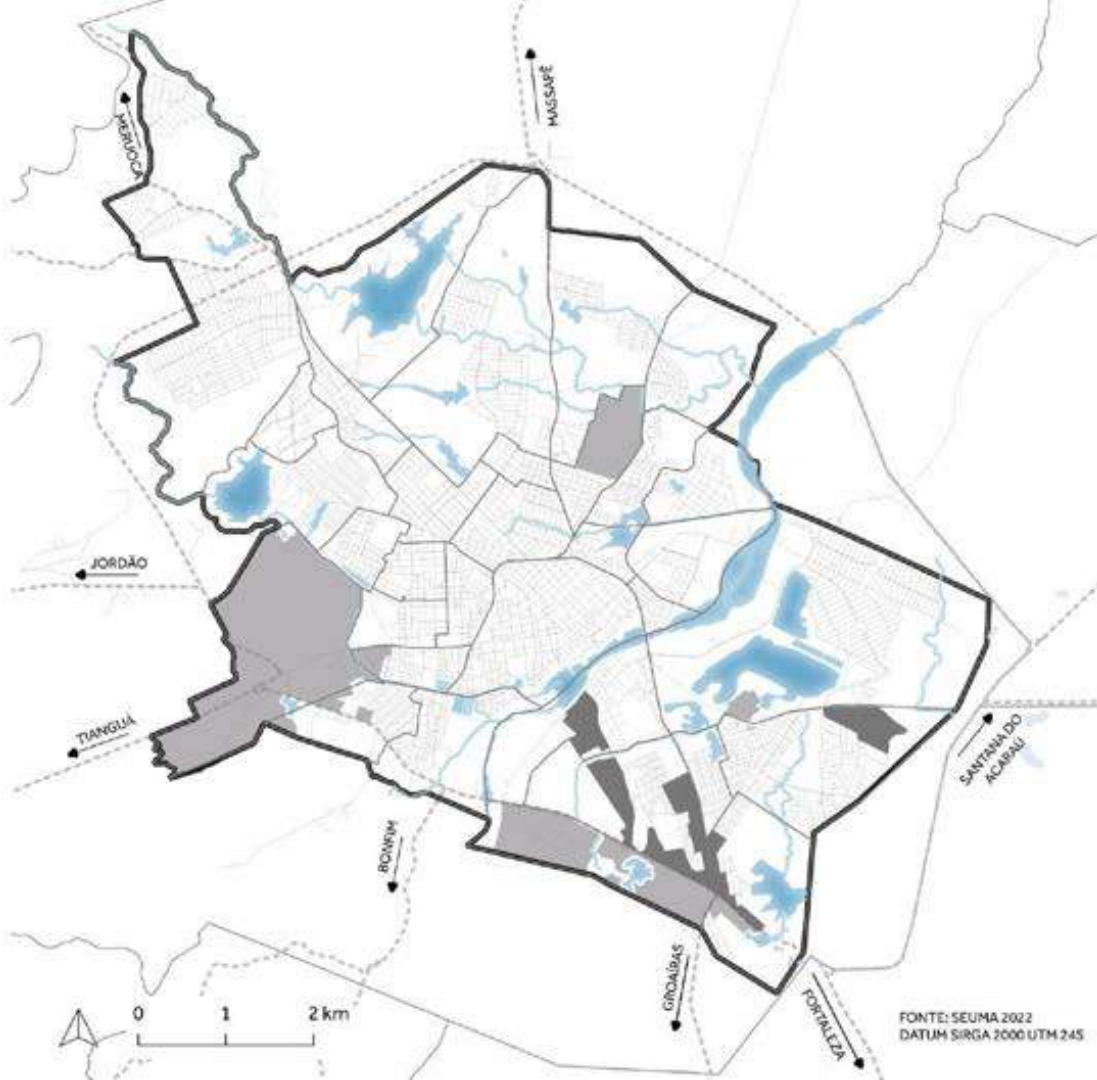
*Demais parâmetros da categorização poderão ser conferidos no “**ANEXO IV** – Parâmetros de Ocupação do Solo”, da **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**.

LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Logradouros
- Rodovias | Estradas
- Divisão de Bairros Proposta
- Perímetro Urbano

Zona Especial de Promoção Econômica

- ZEPE 1
- ZEPE 2





Grendene - Bairro Expectativa



Lot. Terra Nova - Bairro Dom Expedito



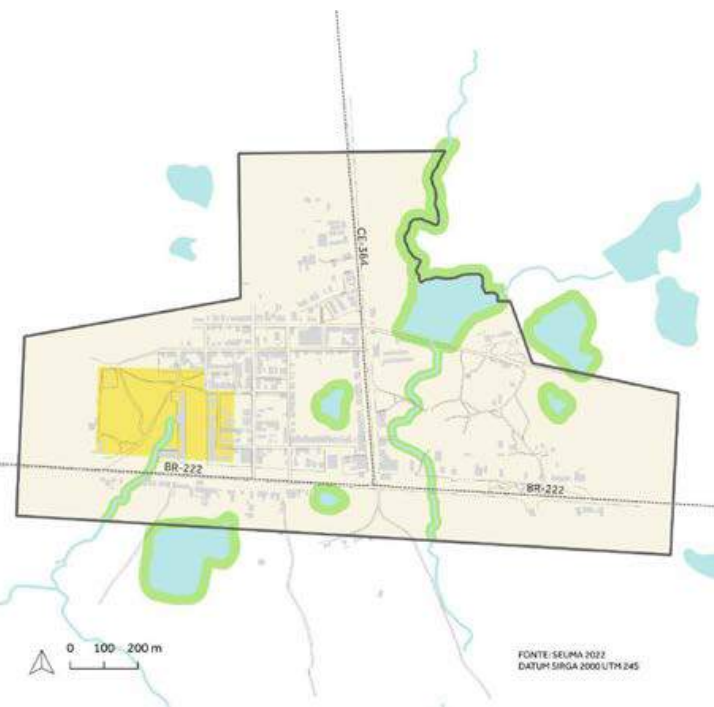
Fáb. de Cimento - Bairro Edmundo Coelho



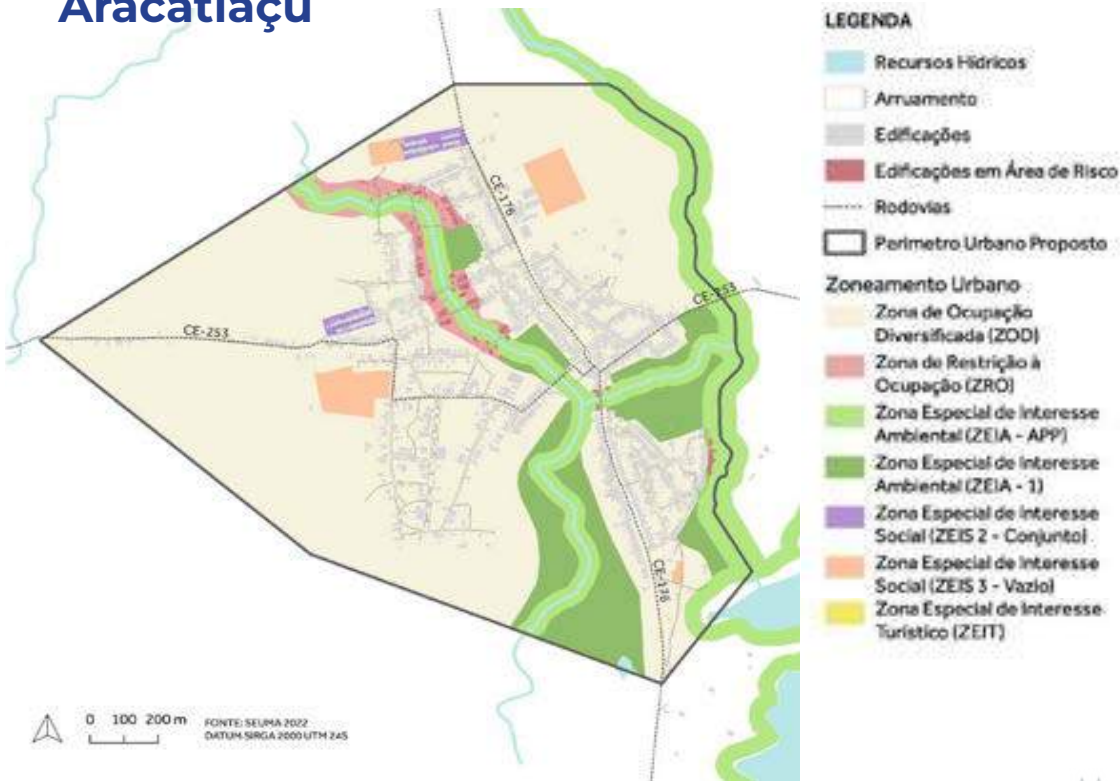
Distrito Industrial

Zoneamento Urbano - Distritos

Aprazível



Aracatiaçu



LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Arruamento
- Edificações
- Edificações em Área de Risco
- Rodovias
- Perímetro Urbano Proposto

Zoneamento Urbano

- Zona de Ocupação Diversificada (ZOD)
- Zona de Restrição à Ocupação (ZRO)
- Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA - APP)
- Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA - 1)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 2 - Conjunto)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 3 - Vazios)
- Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT)



Aprazível



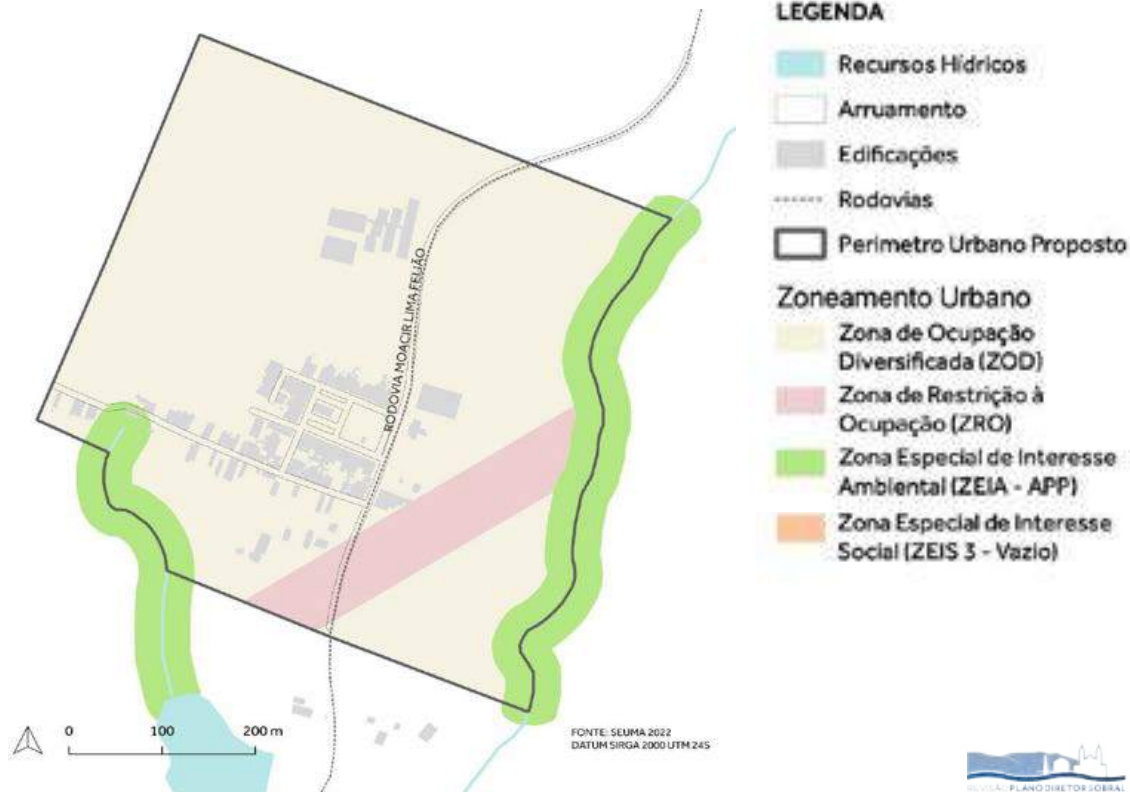
Aracatiaçu

Zoneamento Urbano - Distritos

Bilheira



Bonfim





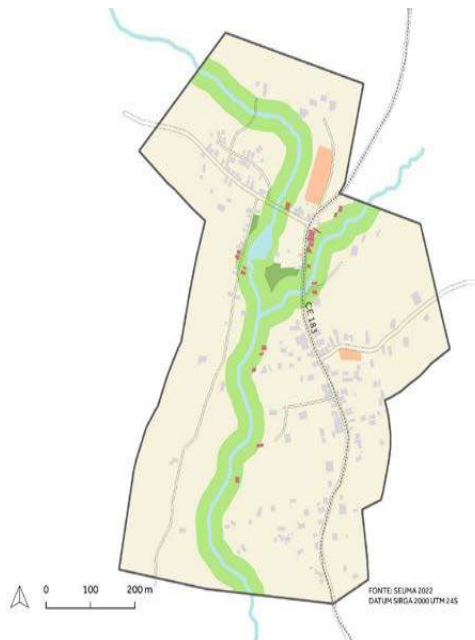
Bilheira



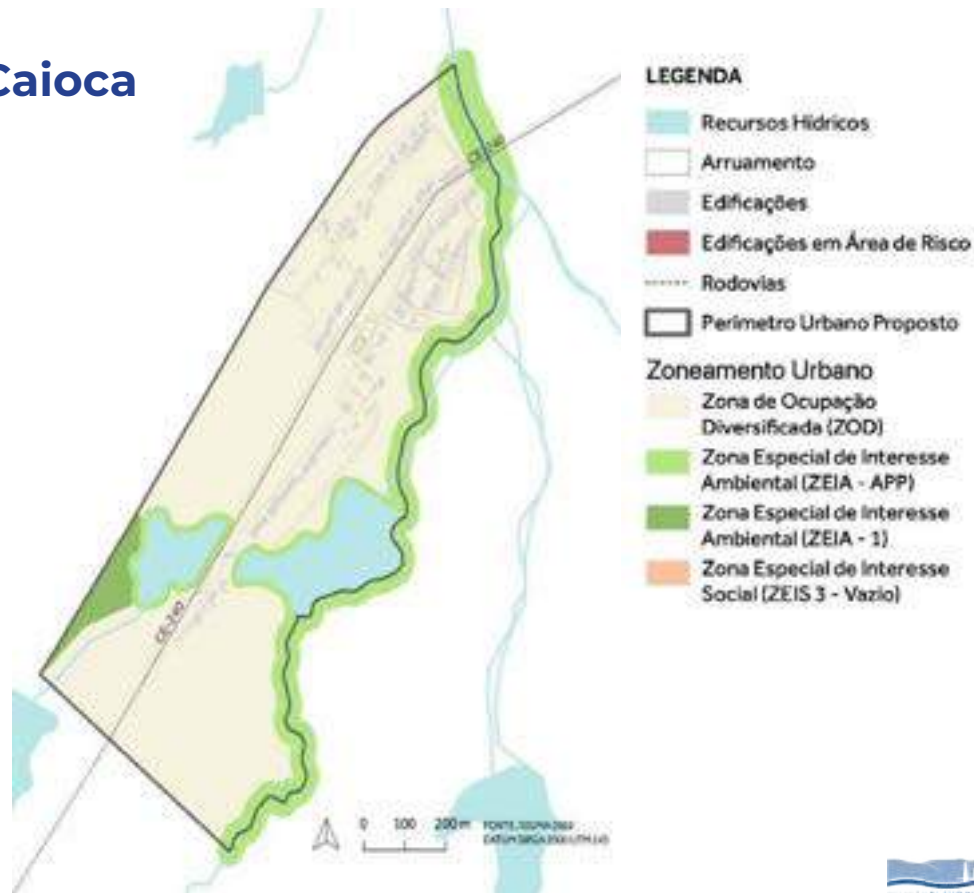
Bonfim

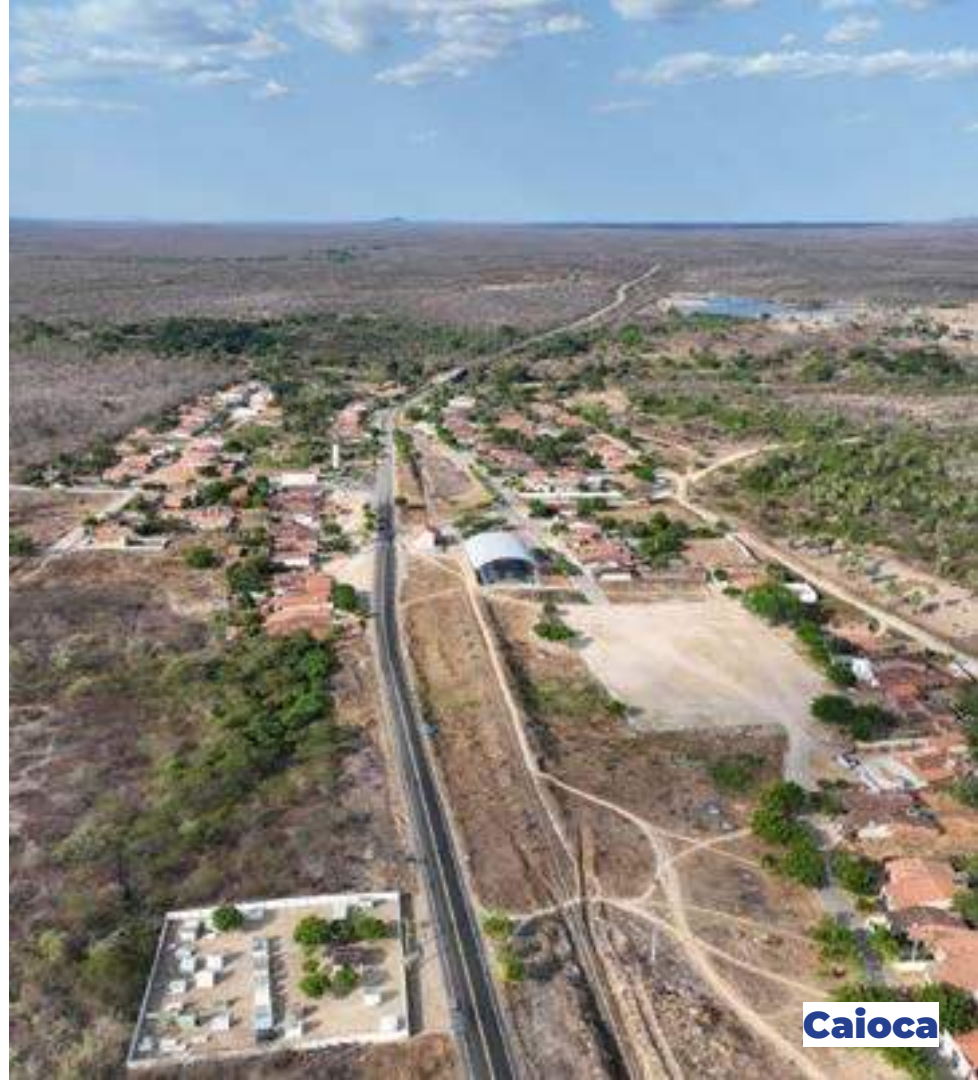
Zoneamento Urbano - Distritos

Baracho



Caioca



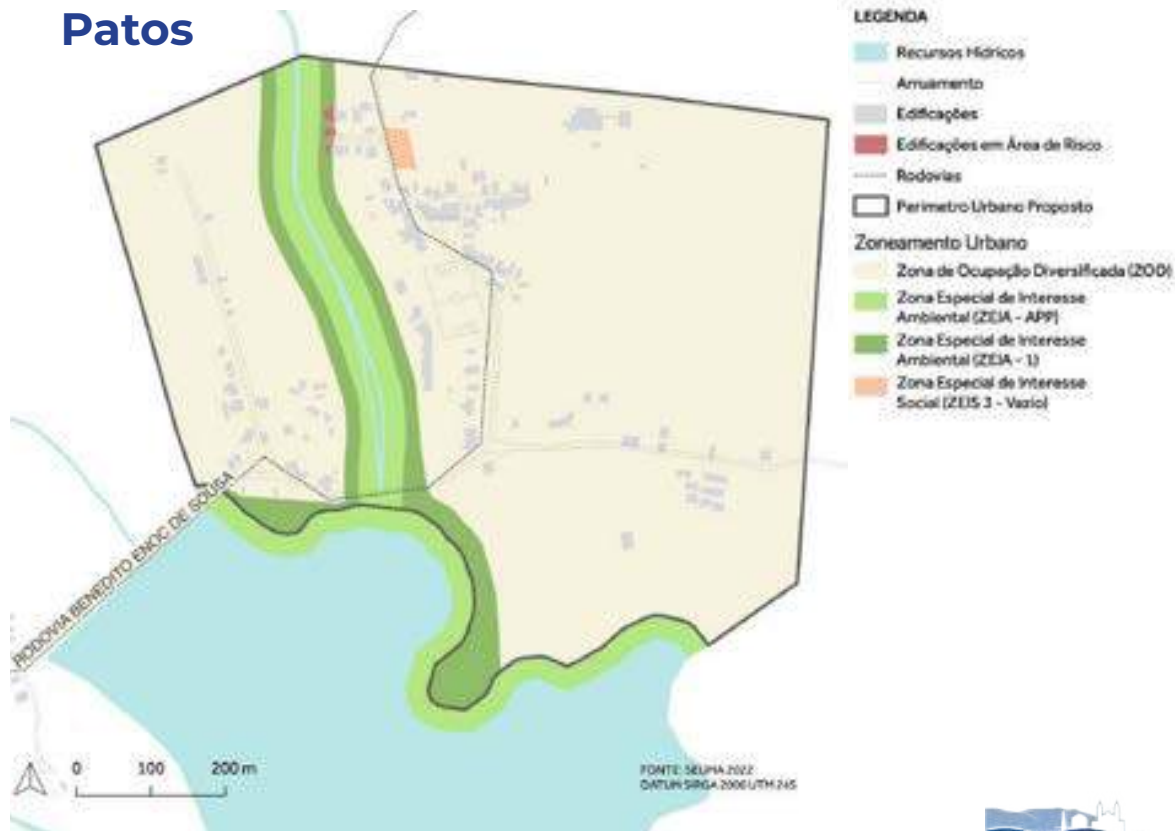


Zoneamento Urbano - Distritos

Caracará

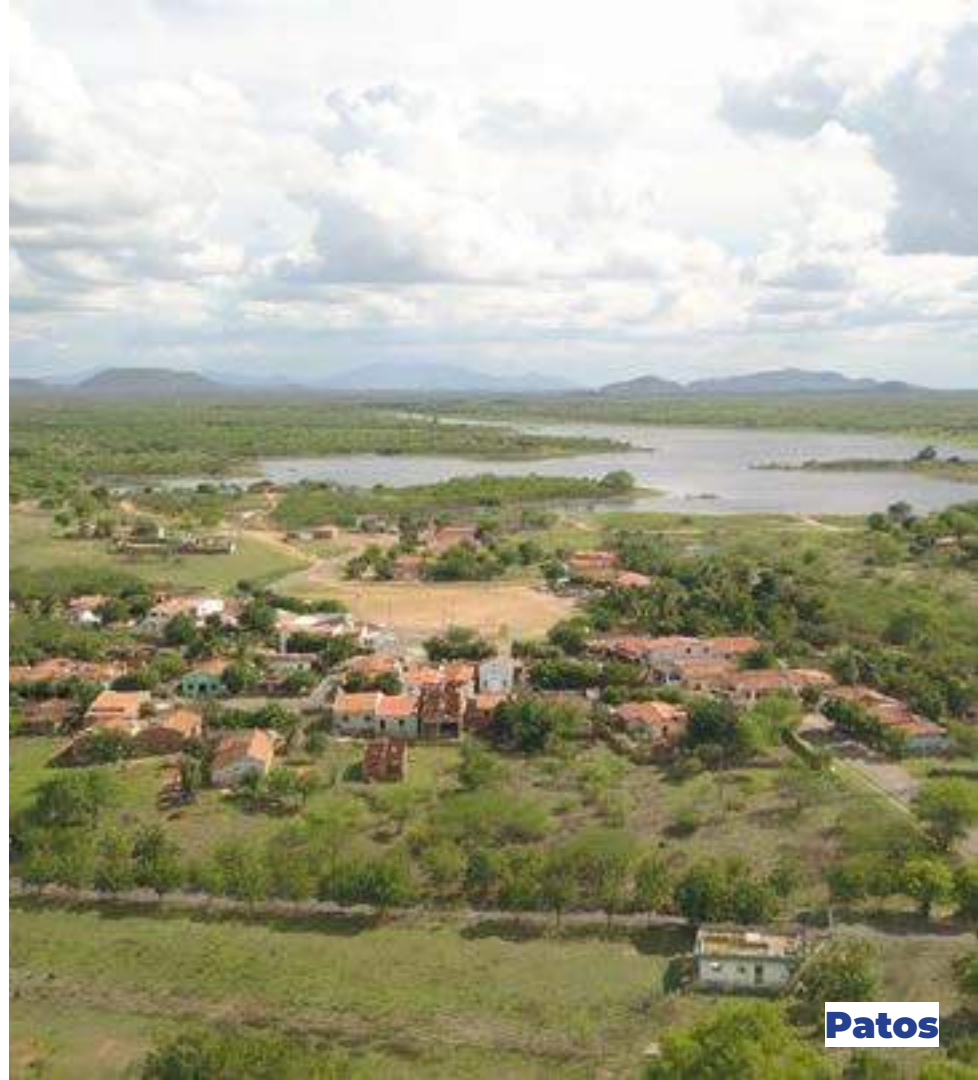


Patos





Caracará



Patos

Zoneamento Urbano - Distritos

Pedra de Fogo

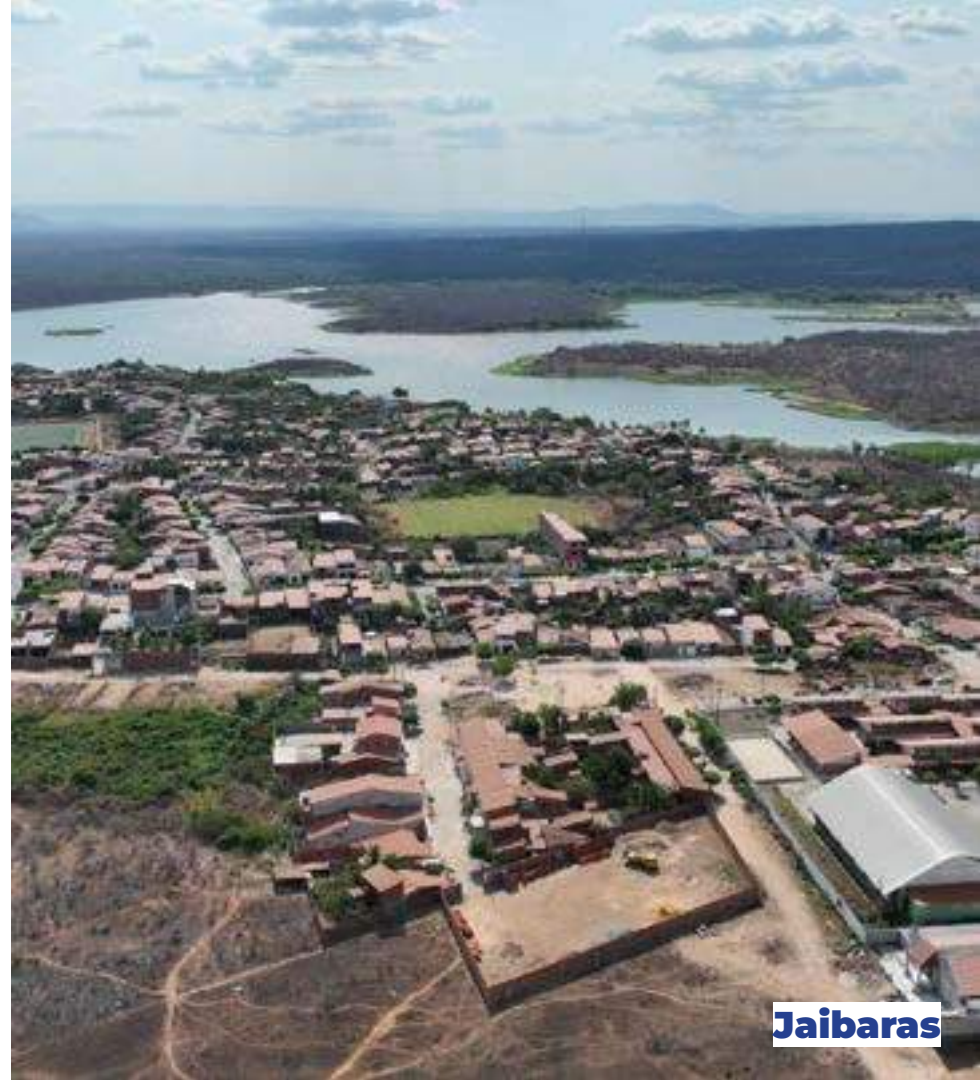


Jaibaras





Pedra de Fogo



Jaibaras

Zoneamento Urbano - Distritos

Jordão



Patriarca

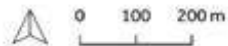


LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Arruamento
- Edificações
- Edificações em Área de Risco
- Rodovias
- Perímetro Urbano Proposto

Zoneamento Urbano

- Zona de Ocupação Diversificada (ZOD)
- Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA - APP)
- Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA - 1)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 2 - Conjunto)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 3 - Vazio)
- Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC)



FONTE: SEUMA 2022
DATUM SIRGA 2000 UTM 24S



Jordão



Patriarca

Zoneamento Urbano - Distritos

Rafael Arruda

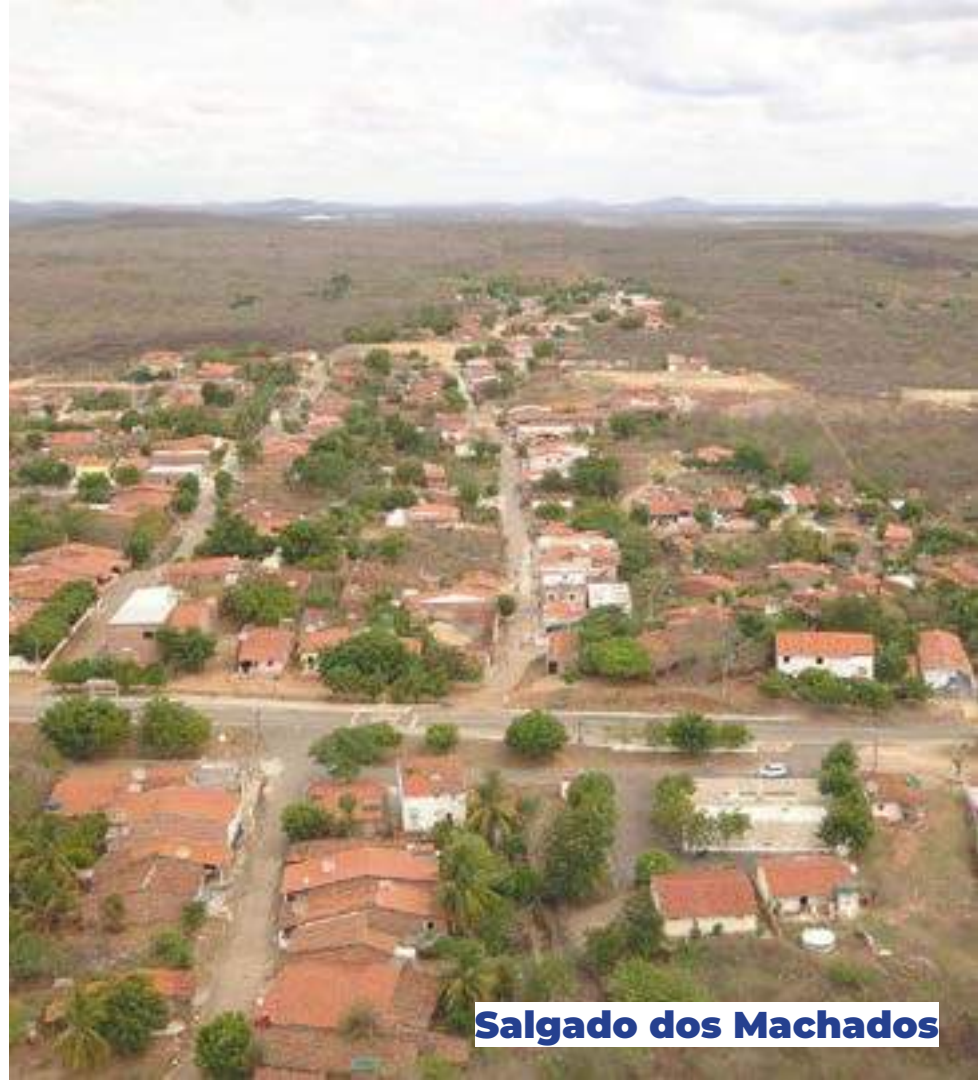


Salgado dos Machados





Rafael Arruda



Salgado dos Machados

Zoneamento Urbano - Distritos

Taperuaba



São José do Torto



LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Arruamento
- Edificações
- Edificações em Área de Risco
- Rodovias
- Perímetro Urbano Proposto
- Zoneamento Urbano**
 - Zona de Ocupação Diversificada (ZOD)
 - Zona de Restrição à Ocupação (ZRO)
 - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA - APP)
 - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA - I)
 - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 2 - Conjunto)
 - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 3 - Vazio)



Taparuaba



São José do Torto

Dos Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Urbano

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL



Legislação Federal | Estatuto das Cidades - Artigos 5 a 8

- _ Cumprimento da **função social da propriedade e da cidade**;
- _ Ocupação de edificações e terrenos vazios e/ou subutilizados em áreas providas de infraestrutura.

- _ **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC):**
 - . **Redução da área de aplicação do Instrumento** para algumas zonas urbanas. No PDP de 2008, o Instrumento poderia ser aplicado em toda a Sede;
 - . **Não será aplicado para quem possui apenas um imóvel no Município;**
 - . Definição de **prioridades para a notificação.**

- _ **IPU Progressivo no Tempo:** Alíquota definida em Legislação Específica.

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

_ **Glebas e lotes não edificados:** cujo **Índice de Aproveitamento** seja **igual a zero**;

_ **Glebas e lotes subutilizados:** que apresentem o **Índice de Aproveitamento inferior ao mínimo definido** no Anexo VII desta Lei;

Nas seguintes condições:

I - com área **igual ou superior a 300m²** (trezentos metros quadrados) localizados na **ZAP, ZOP, ZCR, ZEIP**; ou

II - com área **igual ou superior a 1000m²** (um mil metros quadrados) localizados em **ZEIS 3**.

_ **Edificações não utilizadas:** localizadas no Centro Histórico (**ZEIP e ZCR**) que tenham, no mínimo, 80% de sua área construída total **desocupada por mais de 3 anos ininterruptos**.

Áreas Passíveis de Aplicação

PEUC

PROPOSTA BAIRROS

LEGENDA

ID NOME

1. NOVO RECANTO
2. PADRE IGAPINA
3. EXPECTATIVA
4. CAMPO DOS VELHOS
5. JERÔNIMO PRADO
6. ALTO DA BRASÍLIA
7. JOCELY DANTAS
8. VILA UNIÃO
9. COHAB II
10. PEDRINHAS
11. NOVA CAICARA

ID NOME

12. DOMINGOS OLÍMPIO
13. PEDRO MENDES
14. ALTO DO CRISTO
15. PADRE RAULIANO
16. GERARDO CRISTINO
17. PARQUE SILVANA
18. SRA. SASSA
19. DOM JOSÉ
20. JOSÉ EUCLIDES
21. CENTRO
22. SUMARÉ

ID NOME

23. CORAÇÃO DE JESUS
24. JUVENIL DE ANDRADE
25. DOM EXPEDITO
26. COHAB III
27. EDMUNDO COSLHO
28. MARIA DO CARMO
29. JUNCO
30. RENATO PARENTE
31. BELDOR
32. DISTRITO INDUSTRIAL
33. COHAB I

LEGENDA

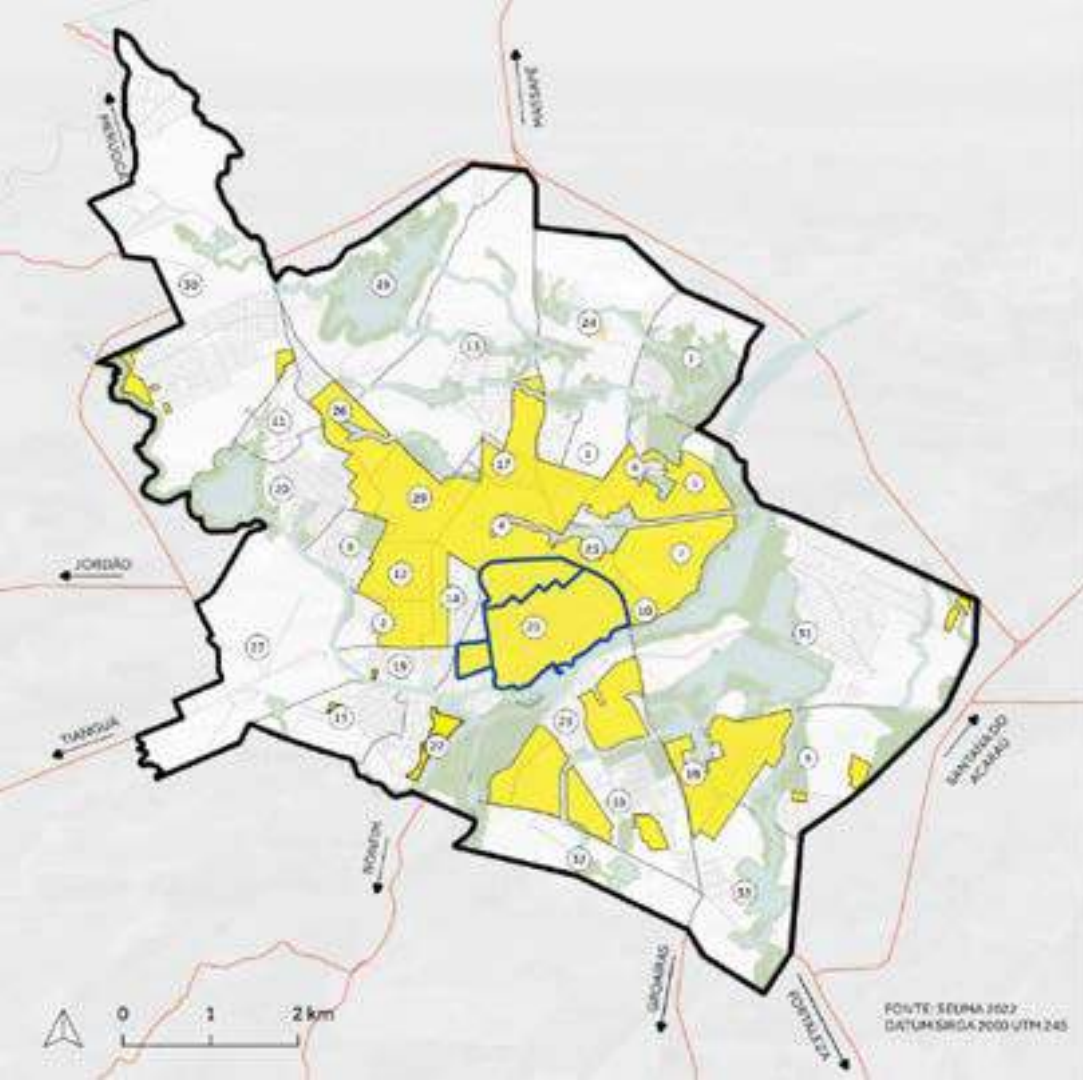
-  Recursos Hídricos
-  Rodovias
-  Arruamento
-  Divisão do Bairros
-  Perímetro Urbano
-  Divisão Distrital

Para lotes e glebas não edificados e subutilizados

 ZAP, ZOP, ZCR, ZEIP e ZEIS 3

Para edificações subutilizadas

 ZEIP e ZCR



Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

O PEUC NÃO incidirá sobre imóveis:

I - que abriguem **atividades que não necessitem de edificação** para cumprir suas finalidades;

II - comprometidos por **impossibilidades jurídicas** momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, tais como as decorrentes de pendências judiciais, e apenas enquanto estas perdurarem;

III - atingidos por **declaração de utilidade pública ou de interesse social** para fins de desapropriação;

IV - **cujo proprietário não possua nenhum outro imóvel no Município**, atestado pelos órgãos competentes, exceto em caso de parcelamento compulsório;

V - que cumpram **função ambiental relevante**, como aqueles inseridos em Áreas de Proteção Permanentes (APP) ou que apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo, a declividade, entre outros.

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)



TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

_ Critérios de prioridade para notificação:

I - Imóveis localizadas na ZEIP que se enquadrem em más condições de conservação ou em estado de ruína, a partir de parecer elaborado pelo órgão municipal competente;

II - Imóveis autuados pela fiscalização urbana, devido às más condições de limpeza, salubridade, asseio e segurança, que possam trazer perigo à saúde, ao bem-estar ou à vida dos respectivos usuários ou dos usuários das edificações vizinhas;

III - Imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, independentemente das condições elencadas nos incisos I e II.

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo



PEUC e IPTU Progressivo no Tempo



Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)



TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

Legislação Federal | Estatuto das Cidades - Artigos 28 a 31

- _ **Garantia de investimentos em melhorias urbanas em áreas mais adensadas**, a exemplo de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, entre outras políticas públicas;
- _ Trata-se de **contrapartida financeira a ser paga pelos beneficiários**, já prevista no PDP/2008;
- _ Definição das **áreas de incidência de aplicação do Instrumento (ZAP e ZOP)** a partir da construção com Índice de Aproveitamento (I.A) maior que 1,5 considerando a fórmula estabelecida nesta Lei;
- _ Inserção de **fatores de desconto** a partir de usos específicos a serem estimulados.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)



Áreas Passíveis de Aplicação OODC

PROPOSTA BAIRROS

LEGENDA

ID NOME

- 1 NOVO RECANTO
- 2 PADRE ISAPINA
- 3 EXPECTATIVA
- 4 CAMPO DOS VELHOS
- 5 JERÔNIMO PRADO
- 6 ALTO DA BRASÍLIA
- 7 JOCELY DANTAS
- 8 VILA UNIÃO
- 9 COHAB II
- 10 PEDRINHAS
- 11 NOVA CAÇARA
- 12 DOMINGOS OLÍMPIO
- 13 PEDRO MENDES
- 14 ALTO DO CRISTO
- 15 PADRE PALHANO
- 16 GERARDO CRISTINO
- 17 PARQUE SILVANA

ID NOME

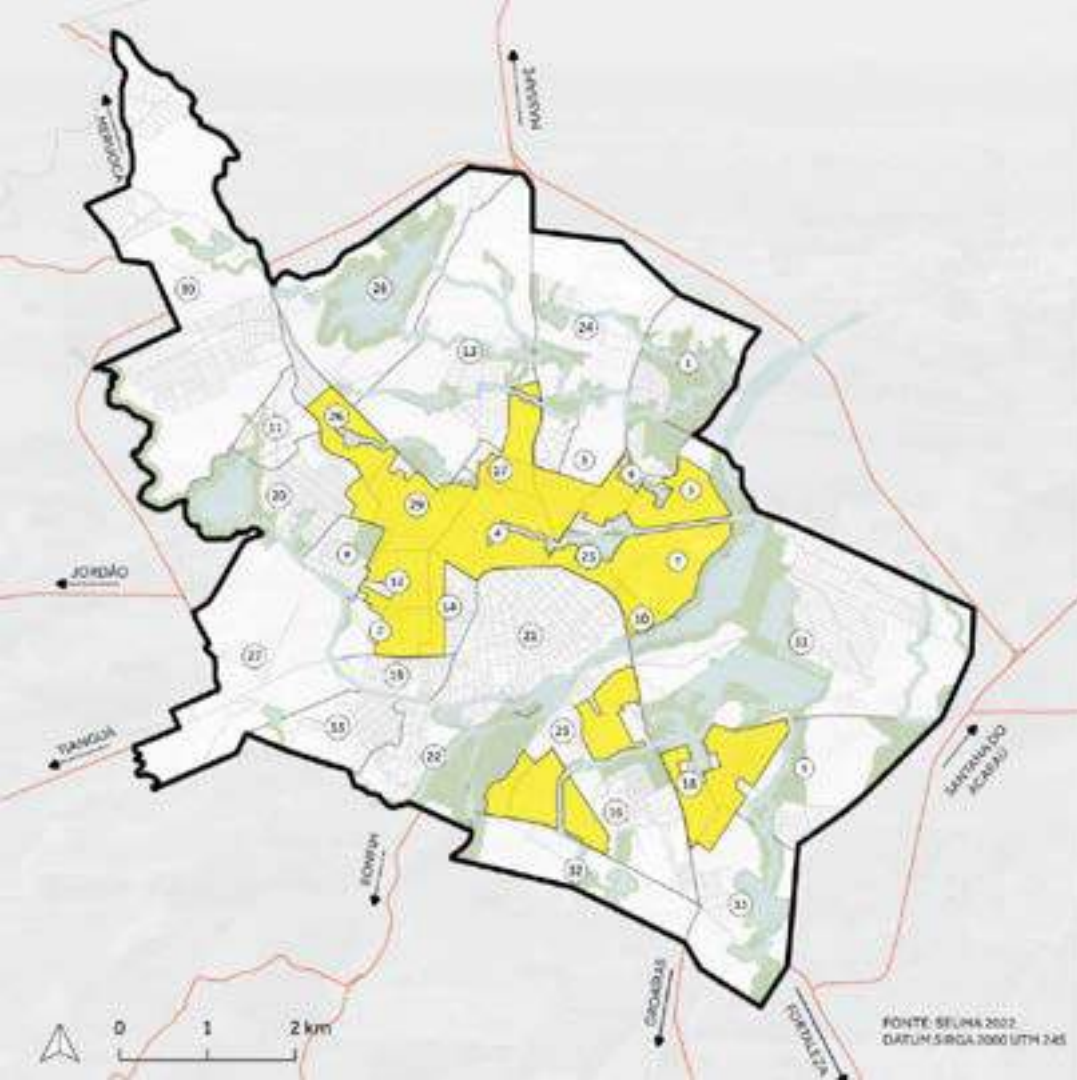
- 18 SINHE SAROA
- 19 DOM JOSÉ
- 20 JOSÉ EUCLIDES
- 21 CENTRO
- 22 SUMARÉ
- 23 CORAÇÃO DE JESUS
- 24 JUVÊNIO DE ANDRADE
- 25 DOM EXPEDITO
- 26 COHAB III
- 27 EDMUNDO COELHO
- 28 MARIA DO CARMO
- 29 JUNCO
- 30 RENATO PARENTE
- 31 BELCHIOR
- 32 DISTRITO INDUSTRIAL
- 33 COHAB I

LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Rodovias
- Arruamento
- Divisão de Bairros
- Perímetro Urbano
- Divisão Distrital

Para lotes e globos não edificados e subutilizados

ZAP e ZOF



Dos Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Urbano

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

– Direito de Preempção:

. Já previsto no PDP/2008, consiste no **direito do Município em ter preferência para aquisição de imóveis postos à venda.**

– Consórcio Imobiliário:

. Já previsto no PDP/2008, é o regramento geral no qual **o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento** (imóveis com PEUC ou REURB).

– Arrecadação de Imóveis Abandonados (Código Civil Brasileiro):

. Instrumento **novo**, no qual **o Município poderá arrecadar, como bens vagos, imóveis abandonados pelos proprietários, independentemente de indenização;**

. Definição de aplicação no **Centro Histórico** (ZEIP e ZCR).

Dos Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Urbano

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

– Estudo de Impacto de Vizinhança:

. Já previsto no PDP/2008, consiste em um instrumento de **análise prévia ao licenciamento de empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos urbanísticos relevantes**, mediante realização das ações mitigadoras.

– Operações Urbanas Consorciadas:

. Já previsto no PDP/2008, determina a **operação conjunta do Município, investidores e proprietários para realização de transformações urbanas**;

. Área do **antigo Aeroporto** definida como OUC;

. Cada OUC necessita de uma Lei Específica, que define as regras da Operação.

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária



TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

- _ **Demarcação Urbanística (novo)**
- _ **Legitimação de Posse (novo)**
- _ **Legitimação Fundiária (Lei nº 1691/2017)**
- _ **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (Lei nº 1691/2017)**
- _ **Concessão de Direito Real de Uso (Lei nº 1691/2017)**
- _ **Usucapião Especial Urbana Coletiva (PDP/2008)**
- _ **Direito Real de Laje (novo)**
- _ **Direito de Superfície (PDP/2008)**

Atualizações a partir da **Lei Federal 13.465/2017**.

Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

- _ **Código Ambiental Municipal:** Elaboração de Plano a fim de reunir e ordenar os diversos instrumentos da Política Ambiental.
- _ **Pagamento por Serviços Ambientais:** Transação de natureza voluntária, mediante a qual um pagador de serviços ambientais transfere a um provedor desses serviços recursos financeiros ou outra forma de remuneração.
- _ **Termo de Ajuste de Conduta (TAC):** Instrumento alternativo à aplicação de sanção para a adoção de mecanismos preventivos e corretivos, aplicado de forma consensual em situações de menor potencial ofensivo ou em situações que não se configurem um dano ambiental moderado ou severo.
- _ **Programa de Certificação Sustentável:** Certificação concedida para incentivar empreendimentos ou residências que contemplem ações e práticas sustentáveis, com atribuição da classificação Ouro, Prata ou Bronze que dará diferentes descontos no IPTU.

Do Planejamento e Gestão da Política Urbana

TÍTULO VI



– **Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial:** Sistema composto por órgãos, processos e instrumentos para controle e participação social na gestão da Política Urbana.

– **Das Instâncias e Dos Instrumentos de Participação e Controle Social:**

- . Conferência Municipal da Cidade de Sobral;
- . Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (**CMDUH**): reformulação e união do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS);
- . **Comitê Municipal de Participação Infantil (CMPI)**: participação de crianças de 6 a 11 anos nos processos decisórios relativos à Política Urbana, com composição equânime quanto ao gênero e ao território;
- . Audiências Públicas, Debates e Consultas Públicas;
- . Iniciativa Popular de Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano;
- . Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Plebiscito e Referendo.

Do Planejamento e Gestão da Política Urbana

TÍTULO VI



_ Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

- . Reformulação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) para contemplar a fusão dos Conselhos;
- . Amplia a possibilidade de utilização dos recursos para além da destinação à HIS.

_ Sistema de Informações Municipais de Sobral: Regulamenta o Cadastro Territorial Multifinalitário de Sobral (base de dados cadastral do Município).

_ Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor e da Sua Revisão:

_ Cronograma de Ações: Previsão de prazos (curto, médio e longo prazo) para os atos normativos, planos prioritários e projetos estruturantes.

Projeto de Lei do Sistema Viário

PROJETO DE LEI Nº 96/2023

Projeto de Lei N° 96/2023

Lei do Sistema Viário



_Título I - Das Disposições Preliminares;

_Título II - Do Sistema Viário Básico;

_Título III - Das Disposições Finais e Transitórias.

Do Sistema Viário Básico

TÍTULO II



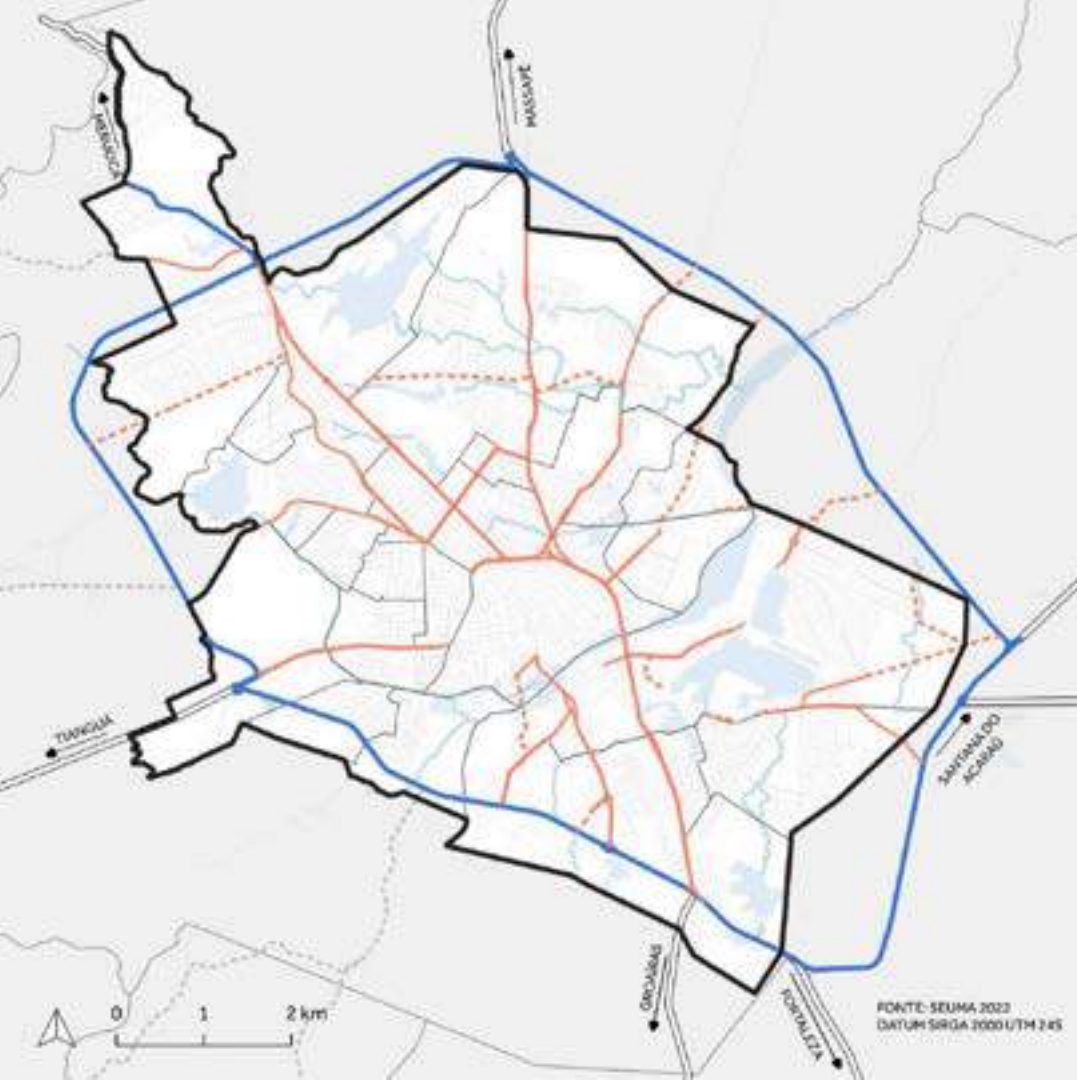
_ **Categorização Viária e definição de vias propostas:**

- . Vias Regionais;
- . Vias Troncais;
- . Vias Arteriais;
- . Vias Coletoras;
- . Vias Locais;
- . Vias Paisagísticas;
- . Vias de Pedestre;
- . Vias Compartilhadas.

_ **Vias Existentes:**

- . Vias com **largura total menor que 7 metros** serão classificadas como **vias compartilhadas**;
- . Vias com **largura total menor que 4 metros** serão classificadas como **vias de pedestre**;
- . As vias existentes sujeitas a ajustes ou alterações estão contempladas no Anexo II desta Lei.

Hierarquia Viária



LEGENDA

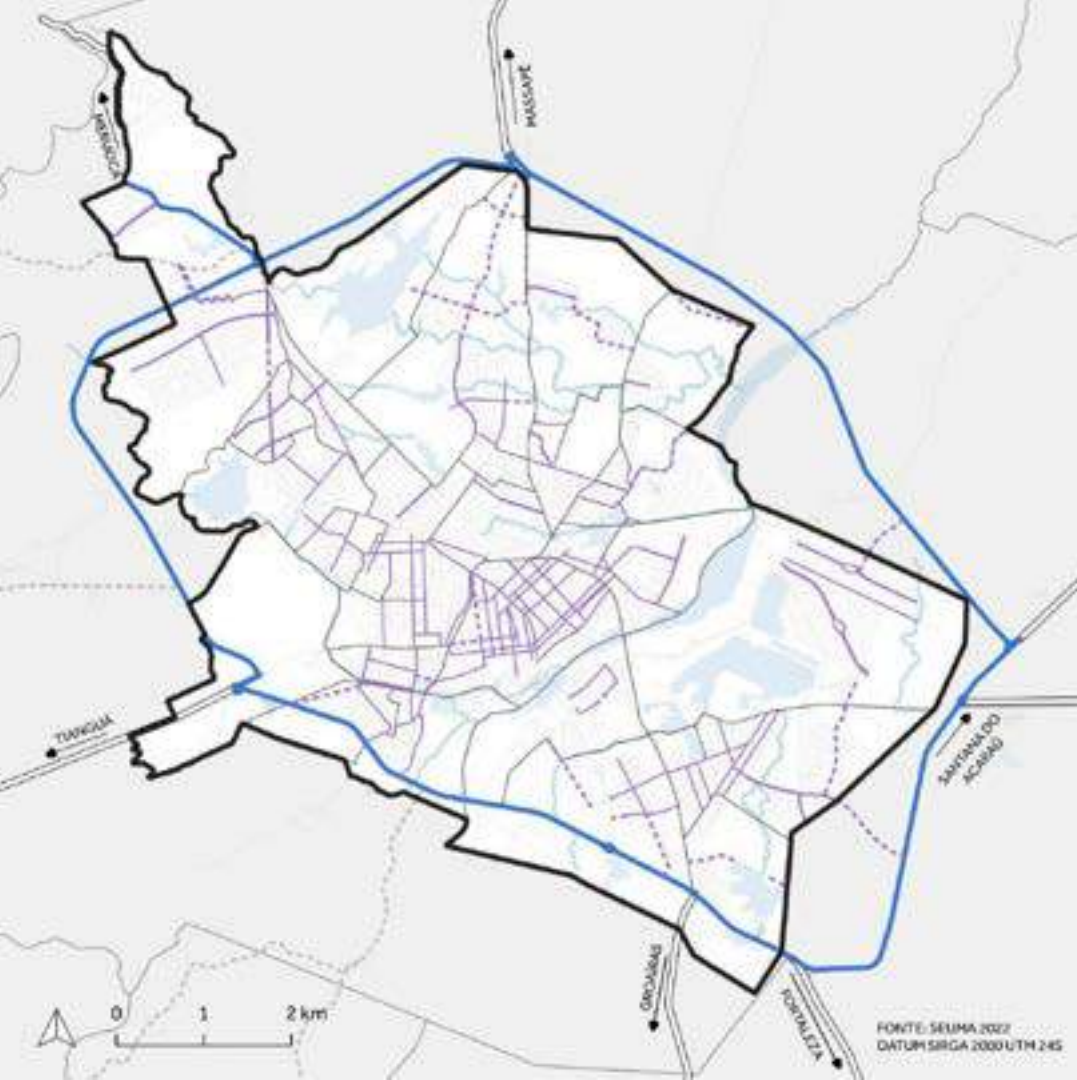
- Recursos Hídricos
- Divisão de Bairros Proposta
- Perímetro Urbano

Categorização Viária

- Via Regional
- Via Troncal
- Via Arterial Existente
- Via Arterial Projetada
- Vias Locais Existentes

PONTE: SEUMA 2023
DATUM SIRGA 2000 UTM 24S

Hierarquia Viária



LEGENDA

- Recursos Hídricos
- Divisão de Bairros Proposta
- Perímetro Urbano

Categorização Viária

- Via Regional
- Via Troncal
- Via Coletora Existente
- Via Coletora Projetada
- Vias Locais Existentes

FONTE: SEUMA 2022
DATUM SIRGA 2000 UTM 24S

Recursos Hídricos
 Divisão de Bairros Proposta
 Perímetro Urbano

- Via Regional
- Via Troncal
- Via Arterial Existente
- Via Arterial Projetada
- Via Arterial Paisagistica Existente
- Via Arterial Paisagistica Projetada
- Via Coletora Existente
- Via Coletora Projetada
- Via Coletora Paisagistica Projetada
- Via Local Paisagistica Existente
- Via Local Paisagistica Projetada
- Via Compartilhada
- Via de Pedestre
- Vias Locais Existentes

Do Sistema Viário Básico

TÍTULO II

_ Abertura de novas vias:

- . Vias troncais e regionais serão objetos de projetos específicos;
- . **Vias arteriais, coletoras e paisagísticas deverão possuir ciclovias e/ou ciclofaixas;**
- . **Vias paisagísticas deverão possuir soluções de tráfego calmo e arborização urbana;**
- . Vias locais poderão ser sem saída desde que sejam executados balões de retorno;
- . Versa sobre demais regramentos quanto a fluxo, declividade, etc.

_ Parcelamento do Solo: Para esta modalidade, o empreendedor deverá solicitar antecipadamente as Diretrizes, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, onde constará a orientação para o traçado das vias de acordo com esta Lei.

Do Sistema Viário Básico

Título II

_ Da Abertura de Novas Vias

Padronização do tamanho mínimo em função da categoria da via.

_ Vias Arteriais:

	Largura (m)
Caixa da Via	24
Pista de Rolamento	18
Passeio	3 (em cada lado da via)





**Avenida João
Frederico Ferreira Gomes**
Exemplo de Via Arterial

Do Sistema Viário Básico

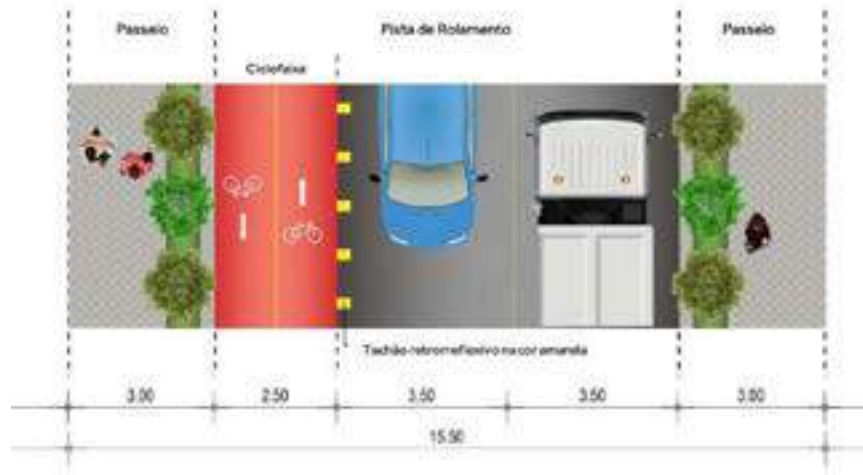
Título II

_ Da Abertura de Novas Vias

Padronização do tamanho mínimo em função da categoria da via.

_ Vias Coletoras:

	Largura (m)
Caixa da Via	15,50
Pista de Rolamento	9,50
Passeio	3 (em cada lado da via)





Avenida Doutor Guarani

Exemplo de Via Coletora

Do Sistema Viário Básico

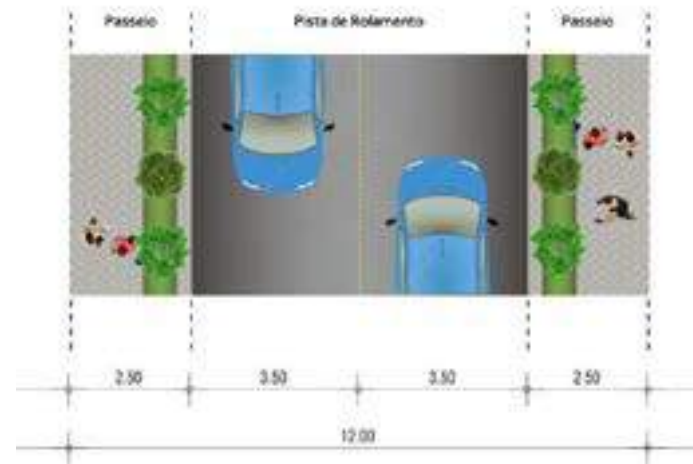
Título II

_ *Da Abertura de Novas Vias*

Padronização do tamanho mínimo em função da categoria da via.

Vias Locais:

	Largura (m)
Caixa da Via	12
Pista de Rolamento	7
Passeio	2,50 (em cada lado da via)





Travessa Dona Maria Motão

Exemplo de Via Local

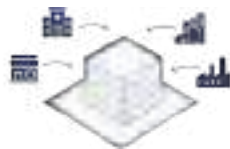
Projeto de Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2023

Esta Lei dispõe de regras para **o solo urbano** sobre:



PARCELAMENTO



USO



OCUPAÇÃO

Tem como objetivo **ordenar as funções e a estrutura físico-territorial das áreas urbanas**, protegendo **os aspectos naturais e culturais** do Município, visando:



Garantir a fluidez do espaço urbano, acessibilidade universal e mobilidade urbana sustentável;



Otimizar o uso da infraestrutura urbana instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;



Orientar suas expansões de forma coerente e racional;



Promover e proteger a saúde, a moradia, a segurança, o conforto e o bem-estar da população.



Projeto de Lei N° 06/2023

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

- _Título I - Das Disposições Preliminares;**
- _Título II - Do Parcelamento do Solo;**
- _Título III - Do Uso do Solo;**
- _Título VI - Da Ocupação do Solo;**
- _Título V - Do Estudo de Impacto de Vizinhança;**
- _Título VI - Das Disposições Finais.**

Do Parcelamento do Solo

TÍTULO II

_ Modalidades de Parcelamento:

- . Loteamento: Residencial, de Interesse Social e Empresarial;
- . Desmembramento (Desdobro **somente** se vinculado a processos de regularização fundiária e da edificação para lotes já ocupados até a aprovação da Lei);
- . Parcelamento Integrado à Edificação;
- . Remembramento;
- . Reparcelamento.

_ Requisitos e Parâmetros de Parcelamento do Solo:

- . Necessidade de **contrapartida urbana** (investimento equivalente a 0,5% do valor total do empreendimento em equipamentos públicos comunitários) **vinculada à modalidade e ao tamanho do parcelamento:**
 - Loteamentos Residenciais de até 10ha: apenas em empreendimentos acima de 100 lotes residenciais;
 - Loteamentos Residenciais acima de 10ha.



Loteamento Moradas do Planalto III

Do Parcelamento do Solo

TÍTULO II

Requisitos e Parâmetros de Parcelamento do Solo:

- . Obrigatoriedade de implementação de **calçadas concomitantemente às vias de circulação** e de **projetos de arborização** nos loteamentos;
- . Possibilidade de **redução do percentual de área verde** pela entrega da infraestrutura urbanizada e de locação de parte do percentual atrelado ao sistema viário;
- . Flexibilização dos parâmetros e doações para loteamentos de interesse social.

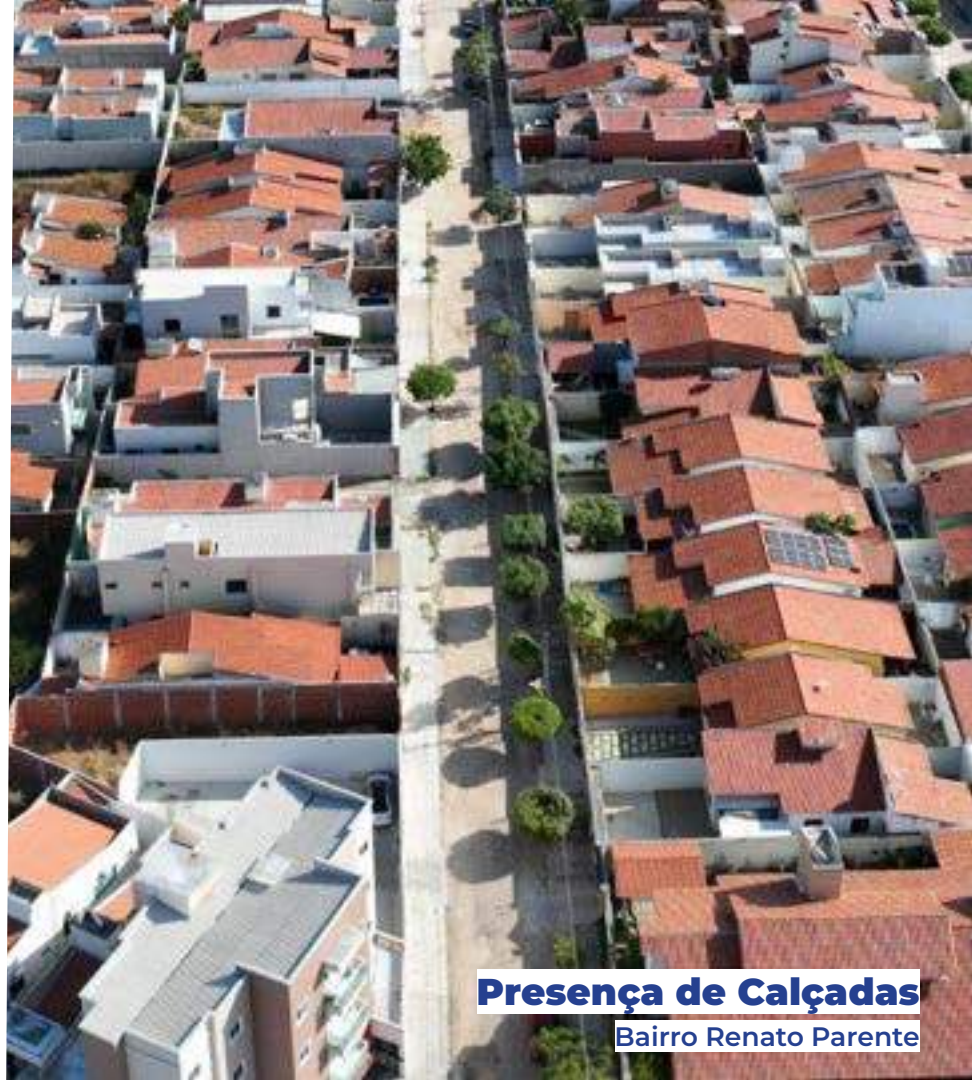
Aprovação e Implantação de Projetos:

- . Definição das etapas e regramentos mais claros (documentação por Decreto);
- . Expedição de diretrizes urbanísticas com conteúdo ampliado, a partir da criação de uma **Comissão Especial de Diretrizes**.



Calçadas Descontinuadas

Bairro Parque Silvana



Presença de Calçadas

Bairro Renato Parente



Ausência de Arborização
Bairro Renato Parente



Presença de Arborização
Bairro Parque Silvana

Do Parcelamento do Solo

TÍTULO II

_ Regularização Fundiária Urbana:

- . Regramento básico para situações de **Reurb-E** e **Reurb-S**;
- . Procedimento básico para **regularização de loteamentos irregulares ou clandestinos**.

_ Aprovação e Implantação de Projetos:

- . Definição das etapas e regramentos mais claros (documentação por Decreto);
- . Expedição de diretrizes urbanísticas com conteúdo ampliado;
- . Criação de uma **Comissão Especial de Diretrizes** para a emissão desse documento.

Do Uso do Solo

TÍTULO III

_ Categorias e Grupos de Uso do Solo:

I - **Residencial**, dividido nos seguintes grupos:

- a) Unifamiliar;
- b) Multifamiliar Horizontal;
- c) Multifamiliar Vertical;

II - **Não Residencial**, dividido nos seguintes grupos:

- a) Comercial;
- b) Serviços;
- c) Industrial;
- d) Institucional.

_ Dos Usos Residenciais:

- . **Estudo de Impacto de Vizinhança** para empreendimentos **acima de 100 unidades habitacionais**;
- . Possibilidade de regularização de casas geminadas como residencial multifamiliar.



Bairro José Euclides

Exemplo de Uso Residencial



Sobral Shopping

Exemplo de Uso Comercial | Serviços



Votorantim Cimentos

Exemplo de Uso Industrial



Universidade Estadual Vale do Acaraú

Exemplo de Uso Institucional

Do Uso do Solo

TÍTULO III



_ Dos Usos Não Residenciais:

- . Enquadramento das atividades pelo CNAE e por nível de incomodidade;
- . Estímulo e flexibilidade para as atividades de baixo risco e atrativas de vizinhança.

_ **Dos Usos Mistos:** Definição de regras favoráveis à junção do uso residencial e atividades não residenciais.

_ Da Adequabilidade dos Usos e Atividades no Território:

- . **Flexibilização dos usos** a partir da sua implantação em **vias arteriais e coletoras**;
- . **Flexibilização de recuos** para o uso residencial unifamiliar e atividades atrativas de vizinhança;
- . Estímulos à fachada ativa em empreendimentos habitacionais.

Da Ocupação do Solo

TÍTULO IV

_ Dos Parâmetros e Normas de Ocupação:

- . Atualização dos percentuais de pisos permeáveis e inserção de **Telhados Verdes** na Taxa de Permeabilidade;
- . Possibilidade de adoção de recuos variáveis;
- . Flexibilidade de parâmetros para elementos de **fachada ativa** (áreas comerciais e/ou de serviços implantadas no pavimento térreo de edificações de uso misto não computam no Índice de Aproveitamento);
- . Em ZEPE 1, edificações acessórias às indústrias não computarão para fins de altura máxima;
- . **Alinhamento à normativa do IPHAN** quanto aos parâmetros de ocupação do solo no Centro Histórico;
- . Adoção de **parâmetros de ocupação específicos para os distritos.**

_ Do Estudo de Impacto de Vizinhança:

- . Solicitação de EIV para **loteamentos em glebas acima de 10ha; loteamentos da categoria empresarial**; e em empreendimentos com mais de 100 unidades habitacionais; além da possibilidade de solicitação para **Projetos Especiais.**



Menor Altura Máxima da Edificação

Bairro José Euclides (ZEIS)



Maior Altura Máxima da Edificação

Bairro Pedrinhas (ZAP) | Bairro Jocely Dantas (ZOP)



Respeito aos Recuos Mínimos

Bairro Belchior (ZAM)



Respeito à Taxa de Permeabilidade

Lot. Nova Colina - Bairro Dr. Juvêncio de Andrade (ZAM)

Projeto de Lei do Código de Ordenamento Urbano

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2023

O Código de Ordenamento Urbano está dividido em 3 livros:



LIVRO I - DO
ESPAÇO
PRIVADO



LIVRO II - DO
ESPAÇO
PÚBLICO



LIVRO III - DA
RELAÇÃO ENTRE O
PODER PÚBLICO E O
CIDADÃO

Funciona como um **Manual para o Cidadão** com orientações sobre a **realização de obras e boas práticas relacionadas ao uso dos espaços público e privado**, para tornar Sobral uma cidade:



organizada



sustentável



equilibrada



Projeto de Lei N° 06/2023

Lei do Código de Ordenamento Urbano



LIVRO I - DO ESPAÇO PRIVADO

- _Título I - Das Disposições Preliminares;
- _Título II - Do Licenciamento para Obras;
- _Título III - Da Execução e Segurança das Obras;
- _Título VI - Da Construção da Edificação;
- _Título V - Dos Usos das Edificações;
- _Título VI - Do Exercício de Atividades na Propriedade;
- _Título VII - Da Preservação do Patrimônio Cultural;
- _Título VIII - Da Conservação e Manutenção da Propriedade;

Projeto de Lei N° 06/2023

Lei do Código de Ordenamento Urbano



LIVRO II - DO ESPAÇO PÚBLICO

- _Título I - Das Disposições Preliminares;**
- _Título II - Da Construção e Manutenção do Logradouro Público;**
- _Título III - Do Controle e Fiscalização do Uso dos Espaços Públicos;**
- _Título IV - Da Licença de Propaganda e Publicidade;**
- _Título V - Da Proteção ao Meio Ambiente.**

LIVRO III - DA RELAÇÃO ENTRE O PODER PÚBLICO E O CIDADÃO

- _Título I - Das Disposições Preliminares**
- _Título II - Dos Direitos e Responsabilidades**
- _Título III - Do Poder de Polícia Administrativa**

Do Espaço Privado

TÍTULO II - DO LICENCIAMENTO PARA OBRAS

- _ Atualização para meios virtuais.
- _ Pagamento prévio (50%) da taxa existente das licenças.
- _ Formalização e procedimental para os diferentes tipos de licença:
 - . Autorização para Execução;
 - . Alvará de Construção;
 - . Alteração do Projeto Licenciado;
 - . **Regularização das Edificações (novo regramento para regularização de forma constante);**
 - . Licença para Demolição.
- _ Isenções das taxas para obras públicas e para implementação de ATHIS.
- _ Simplificação do enquadramento de obras como reformas e criação de regras para reconstrução.
- _ Indeferimento do processo em caso de falta de respostas.

Do Espaço Privado

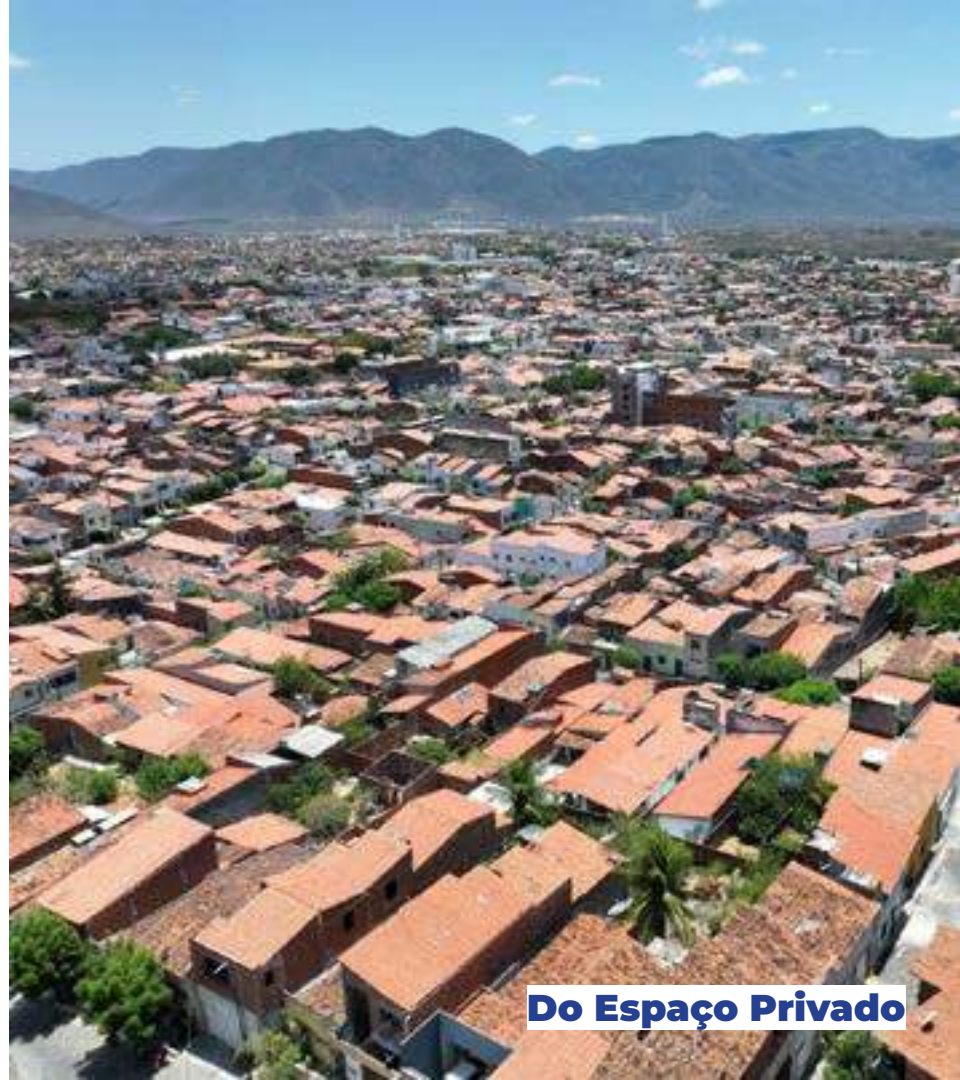
TÍTULO IV - DA CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO

_ Materiais, Instalações e Elementos Construtivos:

- . Definições sobre instalações hidrossanitárias, elétricas, telemáticas, de resíduos sólidos, de GLP e do SPDA.
- . **Flexibilização das regras dos números de sanitários.**
- . **Regras para construção com utilização de containers.**

_ Compartimentos das Edificações:

- . **Flexibilização das regras de dimensionamento, iluminação e ventilação dos ambientes;**
- . Possibilidade de substituição da iluminação e ventilação diretas por meios artificiais ou indiretos em estabelecimentos não residenciais e ambientes de permanência transitória em residências;
- . Definições e dimensionamentos para poços e reentrâncias para atendimento das situações de ventilação e iluminação direta.



Do Espaço Privado

Do Espaço Privado

TÍTULO IV - DA CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO

_ Circulação, Segurança e Acessibilidade:

- . Atualizações de regras de acessibilidade conforme NBR 9050;
- . Retiradas regras de lotação e da saída de uma edificação, passando a ser observadas as regras do CBMCE;
- . **Flexibilização das regras relativas às vagas de estacionamento de veículos** e definição de regras para carga e descarga;
- . **Obrigaç o de estacionamento de bicicletas em atividades de grande concentra o de p blico.**

_ Obras Complementares das Edifica es: Flexibiliza o das regras para constru o de obras complementares nos recuos e sem computar no  ndice de Aproveitamento e na Taxa de Ocupa o.

_ Estruturas Especiais: Simplifica o das regras para antenas de telecomunica o.

_ Arboriza o: Regras para supress o da arboriza o dentro do lote e compatibiliza o de regramentos de leis municipais existentes sobre plantio de mudas para emiss o do Habite-se.

Do Espaço Privado

TÍTULO V - DOS USOS DAS EDIFICAÇÕES

_ Usos Residenciais:

- . Compatibilização dos usos residenciais com a revisão da LPUOS;
- . Definição de **programa de necessidades mínimas** para residências multifamiliares, para HIS e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social;
- . Critérios para enquadramento de uma residência em HIS e delineamento de formas de produção.

_ Usos Não Residenciais: Abrangência de mais tipos de usos.

TÍTULO VI - DO EXERCÍCIO DE ATIVIDADES NA PROPRIEDADE

_ Licenciamento para Atividades:

- . Clareza do trâmite necessário e os tipos de licença sanitárias e alvarás de funcionamento para os diferentes tipos de atividades.
- . Desobrigação da emissão de um novo alvará de funcionamento em casos de mudanças da Razão Social.
- . **Regras para exercício de atividades em Coworkings.**

Do Espaço Privado

TÍTULO VI - DO EXERCÍCIO DE ATIVIDADE

- _ Regulamentação da consulta de **viabilidade locacional** vinculada ao exercício de atividades.
- _ Compatibilização das regras que incidem sobre a realização de atividades econômicas quanto à conservação e à higiene dos estabelecimentos comerciais e da alimentação.

TÍTULO VII - DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

- _ Compilação das regras que impactam em imóveis culturais, compatibilizando com outras esferas de atuação.

TÍTULO VIII - DA CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA PROPRIEDADE

- _ Compatibilização das regras que incidem sobre a propriedade, relativas à manutenção de terrenos vagos e subutilizados e à higiene e conservação de terrenos edificadas.
- _ **Inspeção Predial:** Manutenção preventiva e periódica das edificações públicas ou privadas.



Do Espaço Privado

Do Espaço Público

TÍTULO II - DA CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DO LOGRADOURO PÚBLICO

_ Calçadas, Acessos e Acessibilidade:

- . Definição das **larguras mínimas das calçadas e divisão em faixas: livre, de acesso e de serviço** (maior ordenamento da ocupação das calçadas);
- . Maior proporção para o rebaixamento de meio-fios e acesso ao lote;
- . Maior detalhamento, com dimensionamentos, dos tipos de acesso ao lote e sutamentos (desenho das esquinas).

_ Licenças e regras necessárias para instalação de mobiliários urbanos.

_ **Limpeza Pública:** Compatibilização das regras que incidem sobre posturas de higiene nos espaços públicos e atualização das regras de destinação de resíduos sólidos em consonância com a Política Municipal vigente.

_ **Execução de Obras ou Serviços nos Logradouros Públicos:** Clareza sobre a necessidade de licenciamento para qualquer tipo de intervenção em logradouros públicos e **obrigatoriedade da recomposição de qualquer avaria no logradouro público em decorrência de obras públicas ou privadas.**

Do Espaço Público

TÍTULO III - DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DO USO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS

_ Trâmites necessários para licenças de utilização do espaço público.

_ **Ocupações Especiais em Logradouros Públicos:**

- . Maior clareza das regras para utilização dos espaços públicos por mesas e cadeiras em calçadas, divertimentos públicos, shows e feiras.
- . Maior clareza das regras para a atividade ambulante e em trailers (além do serviço alimentício - foodtrucks);
- . Ampliação das possibilidades de licença para ocupações especiais (constante - anual | eventual - 1 dia a 1 mês).

_ **Tranquilidade Pública:** Atualização das regras sobre perturbação do sossego alheio, em consonância com a legislação estadual.



Do Espaço Público

TÍTULO V - DA PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE

_ Regras para monitoramento de indicadores de qualidade do meio ambiente.

_ **Arborização em Logradouros Públicos:**

Fortalecimento das regras de arborização pública.

_ **Uso e Conservação das Praças, Parques e**

Jardins: Previsão legal do programa

Compromisso Verde e atualizações de regras.

_ **Medidas Referentes a Animais:**

Compatibilização com Política de Bem-Estar Animal.





Do Espaço Público

Da Relação entre o Poder Público e o Cidadão



TÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

- _ Detalhamento das atribuições do Município, dos Proprietários e dos Profissionais no ordenamento urbano.
- _ Enquadramento da população sujeita à ATHIS.
- _ Responsabilidades do proprietário sobre sua propriedade.
- _ Possibilidade de suspensão das atividades profissionais no Município em caso de má conduta.
- _ Inclusão das ações de monitoramento das licenças emitidas em procedimento simplificado.

Da Relação entre o Poder Público e o Cidadão

TÍTULO III - DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA

_ Maior definição da atuação e procedimentos de Fiscalização Municipal.

_ **Infrações, Penalidades e Procedimentos:**

- . Maior clareza nos procedimentos das penalidades e valores de multas;
- . Notificação como um procedimento sem aplicação de multa quando sanada de imediato a infração constatada;
- . Possibilidade de **isenção da multa nos casos de multas pequenas e médias** (advertência);
- . Desconto para multas com reconhecimento do ato infracional e pagamento antecipado;
- . Inclusão da multa diária nos procedimentos;
- . Estabelecimento de atenuantes e agravantes para aplicação das multas.

Equipe Técnica

Revisão do Plano Diretor

Ivo Ferreira Gomes
Prefeito Municipal de Sobral

David Gabriel Ferreira Duarte
Chefe de Gabinete da Prefeitura

Rodrigo Mesquita Araújo
Procurador Geral do Município

Tércio Machado Alves
Procurador Geral Adjunto do Município

Marília Gouveia Ferreira Lima
Secretária do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente

Kaio Hemerson Dutra
Secretário do Trânsito e Transportes

Úrsula Priscyla Santana Nóbrega
Superintendente da Agência Municipal do Meio Ambiente

Equipe Técnica Municipal

Alana Figueirêdo Pontes
Coordenação Técnica da Revisão do Plano Diretor

Alex Melo de Aguiar
Coordenador de Fiscalização

Ana Lívia Ferreira da Costa
Gerente da Célula de Diretrizes Urbanas

Anderson Mateus Santos da Silva
Assistente Técnico de Planejamento Habitacional

Arianne Mary Pontes Pinto
Gerente da Célula de Licenciamento para Construção

Caroline Câmara Benevides
Coordenadora Especial de Licenciamento e Fiscalização

David Gregório da Paixão Leal
Coordenador de Patrimônio Histórico

Diago de Freitas Ribeiro
Coordenador Jurídico

Francisco Antônio Fernandes Moreira
Coordenador de Saneamento da UGP do PRODESOL

Fabrícia Maria Monteiro
Gerente da Célula de Parcelamento

Isaías da Silva Santos
Gerente da Célula de Fiscalização de Obras

Janaína Carneiro Americano de Brito
Gerente da Célula de Projetos Habitacionais

João Victor Chagas Freire
Fiscal de Urbanismo e Meio Ambiente

Luana Rodrigues da Silva
Gerente da Célula de Planejamento Habitacional

Lucas Golignac Lessa
Coordenador de Habitação e Regularização Fundiária

Luciana de Andrade Catunda
Assistente Técnica de Geoprocessamento e Monitoramento

Maria Larissa Portela Silva
Assistente Técnica de Diretrizes Urbanas

Pedro Hiago Santos Marques
Gerente da Célula Jurídica

Rayanne Mota Canafistula
Gerente da Célula de Licenciamento para Atividades

Silvia Sobreira Maia
Coordenadora de Licenciamento

Wellington Galvão Alves
Gerente da Célula de Geoprocessamento e Monitoramento

Yvo Gabriel Sousa Galvão
Assessor Técnico do Gabinete da SEUMA

Equipe de Apoio

Aline Barbosa Caetano
Diretora de Licenciamento e Fiscalização da AMA

Cícera Sarah Moura Farias
Gerente de Biodiversidade da AMA

Francisco Célio Soares de Vasconcelos Junior
Coordenador Jurídico da SEFIN

Êndrio Araújo de Barros
Gerente da Célula de Sinalização da SETRAN

Francisco Rinaldo Nogueira Araújo
Coordenador de Proteção e Defesa Civil da SESEC

Francisco Wilson Linhares Parente Alves
Coordenador Jurídico da SETRAN

Ítalo Magalhães Araújo
Gerente da Célula de Estatística da SETRAN

Kemmison Luiz Paula de Sousa
Diretor de Engenharia do SAAE

Lívia Figueira de Albuquerque
Gerente de Cadastro e Georreferenciamento do SAAE

Luiz Galdino da Costa Filho
Supervisor de Núcleo de Fiscalização de Produtos e Serviços de Interesse à Saúde da SMS

Rodrigo Carvalho Arruda Barreto
Procurador Chefe de Urbanismo e Meio Ambiente da PGM

Verena Emanuelle Soares Ferreira
Gerente da Célula de Vigilância Sanitária da SMS

Consultores Externos

Cláudia Cabral de Souza
Doutora em Planejamento e Gestão do Território

Eleusina Lavôr Holanda de Freitas
Pós Doutora em Técnicas de Planejamento e Projetos Urbanos e Regionais

Geovana Maria Cartaxo de Arruda Freire
Doutora em Direito Ambiental

Herbert Vasconcelos Rocha
Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Mariana Furlani Landim
Arquiteta e Urbanista

Marieta Colucci Ribeiro
Consultora Urban 95

APONTE A CÂMERA



VISITE O SITE

Contatos:



(88) 3677-1163



revisaopdsobral.com.br



revisaopds@gmail.com



[/fala seuma sobral](#)



[instagram.com/falaseumasobral](https://www.instagram.com/falaseumasobral)



[facebook.com/falaseumasobral](https://www.facebook.com/falaseumasobral)