

**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO**  
**AUTARQUIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – AMMA**

LEI Nº 784, DE DEZEMBRO DE 2008.

Dispõe sobre Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Eusébio - PDDIE, e dá outras providências.

Acilon Gonçalves Pinto Junior, Prefeito Municipal de Eusébio, Estado do Ceará, usando de suas atribuições legais, Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, do Capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e da Seção II, Capítulo VIII, Título III da Lei Orgânica Municipal, esta Lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Eusébio - PDDIE, devendo o mesmo ser observado pelos agentes públicos e privados.

Art. 2º O Plano Diretor, aplicável à totalidade do território municipal, é o instrumento básico da política urbana do Município e integra o sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei anual do orçamento municipal orientar-se pelos princípios fundamentais, objetivos gerais e ações estratégicas prioritárias nele contidas.

Art. 3º O plano diretor abrange a totalidade do território do Município, definindo:

- I - a política de planejamento e gestão do território municipal;
- II - as políticas setoriais do planejamento e gestão do território municipal;
- III - o ordenamento territorial;
- IV - uso, ocupação e parcelamento do solo;
- V - o sistema municipal de planejamento e gestão territorial;

## CAPÍTULO III DA MACROZONA URBANA

### Seção I

#### Das disposições gerais da macrozona urbana

Art. 72. A macrozona urbana corresponde às porções do território passíveis de urbanização.

Art. 73. A macrozona urbana se destina a incentivar ou desmotivar a intensificação do uso e ocupação do solo de acordo com a infra-estrutura instalada quanto à mobilidade, ao saneamento ambiental, à oferta de equipamentos comunitários e serviços e aos níveis de fragilidade ambiental.

Art. 74. A macrozona urbana está subdividida de acordo com suas características físicoambientais, identificando zonas com diferentes propostas de uso e ocupação, sendo elas:

- I - Zona de Urbanização Central – ZUC;
- II - Zona de Urbanização Prioritária– ZUP;
- III - Zona de Urbanização Moderada – ZUM;
- IV - Zona de Urbanização Restrita – ZUR;
- V - Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO.

Parágrafo único. A localização e limites das zonas de que trata este artigo são os constantes do Mapa 5, anexo 2, desta Lei.

### Seção II

#### Da Zona de Urbanização Central – ZUC

Art. 75. A Zona de Urbanização Central – ZUC – caracteriza-se pela disponibilidade de infra-estrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo.

Art. 76. São objetivos da Zona de Urbanização Central – ZUC:

- I - possibilitar a intensificação da ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo;
- II - fortalecer as áreas urbanas do município e evitar a perda de fluxos econômicos para municípios vizinhos;
- III - implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo, para o cumprimento da função social da propriedade;
- IV - prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos;
- V - prever a elaboração e a implementação de planos específicos visando a dinamização sócio-econômica das áreas que concentram atividades de comércio e serviços;
- VI - promover e incentivar a construção de novas habitações de interesse social e do

mercado popular nas áreas com infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos públicos disponíveis ou que estejam recebendo investimentos urbanos para adequação das condições de habitabilidade;

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

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

IX - permitir a verticalização das edificações favorecendo a urbanização compacta combinada com o uso misto, como forma de conter a expansão urbana e favorecer à boa acessibilidade;

X - conter o espraiamento da área urbana, evitando que a cidade dilate o seu raio. Esse propósito visa racionalizar os custos infra-estruturais, preservar as áreas naturais periurbanas, aumentar o grau de acessibilidade da população ao trabalho, ao lazer e aos serviços;

Art. 77. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Central – ZUC:

I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;

III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV - direito de preempção;

V - operação urbana consorciada;

VI - consórcio imobiliário;

VII - estudo de impacto vizinhança – EIV;

VIII - estudo de impacto ambiental – EIA;

IX - direito de superfície;

X - usucapião especial de imóvel urbano;

XI - concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - concessão de direito real de uso – CDRU;

XIII - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

XIV - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

XV - outorga onerosa do direito de construir;

XVI - tombamento;

XVII - termo de compromisso urbanístico;

Parágrafo único. A Outorga onerosa do direito de construir será permitida apenas para os lotes lindeiros às vias de Estruturação Regional ou vias expressas, no caso desta zona, a CE 040.

Art. 78. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Central – ZUC – estão disciplinados no Quadro 4, Anexo 3, desta Lei.

Parágrafo único. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Central – ZUC – possibilitam a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo em virtude da disponibilidade de infra-estrutura e serviços e da sustentabilidade urbanística e ambiental;

Seção III  
Da Zona de Urbanização Prioritária – ZUP

Art. 79. A Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – caracteriza-se pela falta ou precariedade da infra-estrutura, dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, e do significativo adensamento populacional.

Art. 80. A Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – destina-se à requalificação urbanística e ambiental, à adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade.

Art. 81. São objetivos da Zona de Urbanização Prioritária – ZUP:

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

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

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

IV - estimular a dinamização urbanística e sócio-econômica das atividades de comércio e serviços, considerando a diversidade de cada bairro;

V - promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

Art. 82. A Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Urbanização Prioritária 1 – Santo Antônio / Jabuti;

II - Zona de Urbanização Prioritária 2 – Santa Clara;

III - Zona de Urbanização Prioritária 3 – Parque Havaí.

Art. 83. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Prioritária – ZUP:

I - direito de preempção;

II - direito de superfície;

III - consórcio imobiliário;

IV - estudo de impacto vizinhança – EIV;

V - estudo de impacto ambiental – EIA;

VI - usucapião especial de imóvel urbano;

VII - concessão de uso especial para fins de moradia;

VIII - concessão de direito real de uso - CDRU;

IX - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

X - zona especial de interesse social 2 - ZEIS 2;

XI - outorga onerosa do direito de construir

Parágrafo único. A outorga onerosa do direito de construir será permitida apenas para os lotes lindeiros às vias de Estruturação Regional ou vias expressas, no caso desta zona, a BR 116 e Anel Viário.

Art. 84. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – estão disciplinados no Quadro 5, Anexo 3, desta Lei.

Parágrafo único. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – têm por objetivo:

- I - possibilitar a qualificação dos processos de transformações e ocupações urbanas de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;
- II - estimular a dinamização urbanística e sócio-econômica das atividades de comércio e serviços, considerando a deficiência de atendimento local destes serviços;
- III - possibilitar a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;
- IV - possibilitar e incentivar a construção de novas habitações de interesse social condicionando a implementação e ou disponibilidade de serviços e equipamentos públicos;

### Seção III

#### Da Zona de Urbanização Moderada – ZUM

Art. 85. São características da Zona de Urbanização Moderada – ZUM:

- I - insuficiência ou inadequação de infra-estrutura;
- II - carência de equipamentos públicos;
- III - presença de equipamentos privados comerciais e de serviços de grande porte;
- IV - tendência à intensificação da ocupação habitacional multifamiliar horizontal;
- V - incidência de glebas não parceladas e terrenos não utilizados.

Art. 86. A Zona de Urbanização Moderada – ZUM – destina-se ao ordenamento e controle do uso e ocupação do solo, condicionados à ampliação dos sistemas de mobilidade e de implantação do sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário.

Art. 87. As Zona de Urbanização Moderada – ZUM – são áreas para novos parcelamentos e localização preferencial de grandes empreendimentos imobiliários que, a medida do retorno sócio-econômico e contrapartidas acordadas, viabilizem o desenvolvimento local.

Art. 88. São objetivos da Zona de Urbanização Moderada – ZUM:

- I - proporcionar um adensamento moderado conforme implantação das infra-estruturas;
- II - conter a expansão e a ocupação urbanas em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental e direcioná-la para áreas ambientalmente mais apropriadas;
- III - prever a ampliação da disponibilidade de equipamentos e espaços públicos;
- IV - promover a integração e a regularização urbanística entre grandes empreendimentos imobiliários e a cidade;
- V - promover ajustamentos em empreendimentos que não atendem às premissas de integração urbanística.

Art. 89. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Moderada – ZUM:

- I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;
- III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;
- IV - direito de preempção;
- V - direito de superfície;
- VI - consórcio imobiliário;
- VII - operação urbana consorciada;

- VIII - estudo de impacto vizinhança – EIV;
- IX - estudo de impacto ambiental – EIA;
- X - termo de compromisso urbanístico;
- XI - outorga onerosa de alteração de uso;
- XII - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;
- XIII - Outorga Onerosa do Direito de Construir

Parágrafo único. A Outorga onerosa do direito de construir será permitida apenas para os lotes lindeiros às vias de Estruturação Regional ou vias expressas, no caso desta zona, a CE 040.

Art. 90. Os indicadores urbanísticos da Zona de de Urbanização Moderada – ZUM – estão disciplinados no Quadro 6, Anexo 3, desta Lei.

Parágrafo único. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Moderada – ZUM – têm por objetivo:

- I - controlar e ordenar os processos de transformações e ocupações urbanas e a densidade populacional de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;
- II - permitir, mediante contrapartidas, a instalação de Condomínios Urbanísticos.

#### Seção IV

#### Da Zona de Urbanização Restrita – ZUR

Art. 91. A Zona de Urbanização Restrita – ZUR – caracteriza-se pela ocupação esparsa, inexistência de infra-estrutura e carência de equipamentos públicos.

Art. 92. São objetivos da Zona de Urbanização Restrita – ZUR:

- I - inibir e controlar os processos de transformações e ocupações urbanas de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais e conter a expansão e ocupação urbana;
- II - proporcionar crescimento moderado conforme implantação das infra-estruturas;
- III - viabilizar a sustentabilidade de famílias que necessitam de uso agrícola adequado ao meio urbano para subsistência;
- IV - conter a expansão e a ocupação urbanas em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental e direcioná-la para áreas ambientalmente mais apropriadas.

Art. 93. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Restrita – ZUR:

- I - direito de preempção;
- II - transferência do direito de construir;
- III - estudo de impacto vizinhança;
- IV - estudo de impacto ambiental;
- V - outorga onerosa de alteração de uso;

Art. 94. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Restrita – ZUR – estão disciplinados no Quadro 7, Anexo 3, desta Lei.

Parágrafo único. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Restrita – ZUR – têm por objetivo restringir a expansão e o adensamento urbano;

Seção V  
Da Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO

Art. 95. A Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO – caracteriza-se como grande gleba ainda não parcelada, sem infra-estrutura e equipamentos, que hoje funciona como barreira na estruturação urbana do município.

Art. 96. A Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO – objetiva condicionar os processos de transformações e ocupações urbanas a implementação de infra-estruturas adequadas, cessão de áreas institucionais, públicas e verdes compatíveis com a legislação Federal, garantindo a efetiva conexão dos bairros Santo Antônio e Jabuti com o Centro Eusébio.

Art. 97. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO:

- I - direito de preempção;
- II - direito de superfície;
- III - operação urbana consorciada;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - estudo de impacto vizinhança;
- VI - estudo de impacto ambiental;
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - zona especial de interesse social 02 (ZEIS 02 - vazio);

Art. 98. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO – estão disciplinados no Quadro 8, Anexo 3, desta Lei.

CAPÍTULO IV  
DAS ÁREAS ESPECIAIS

Seção I  
Das disposições gerais das áreas especiais

Art. 99. As áreas especiais zonas da cidade onde se faz necessário formas particulares de uso e ocupação do solo, tendo indicadores específicos.

Art. 100. As áreas especiais localizam-se dentro das zonas do macrozoneamento ambiental e urbano.

Art. 101. São áreas especiais do PDDIE:

- I - Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI;
- II - Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano- Rural – AETUR;
- III - Área Especial do Centro – AEC;
- IV - Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB;
- V - Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP.

Parágrafo único. A localização e limites das zonas de que trata este artigo são os constantes do Mapa 6, anexo 3, desta Lei.

## Seção II

### Da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI

Art. 102. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – destina-se à implantação de indústrias de acordo com o nível de incômodo por elas causado.

Art. 103. As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – são setores com ambientes estáveis propícios ao desenvolvimento sustentável com prioridade de uso para a atividade industrial pela maior proximidade em relação à disponibilidade de serviços de logística de comércio, transporte, mão-de-obra, assim como fácil acesso a rodovias estaduais e federal de ligação aos demais municípios da região metropolitana e da capital Fortaleza.

Art. 104. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – tem como objetivo estabelecer áreas adequadas para a expansão e consolidação das indústrias no município.

Art. 105. As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – variam de acordo com o nível de incômodo e poluição das mesmas, sendo subdivididas em:

I - Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial de Uso Diversificado – AEI 1;

II - Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Estritamente Industrial – AEI 2;

§1º As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial de Uso Diversificado – AEI 1 – são aquelas onde o processo produtivos dos estabelecimentos industriais de médio porte, independentemente do uso de métodos especiais de controle da poluição, não ocasione inconvenientes à saúde, ao bem-estar e à segurança da população, desde que atendidas as exigências de ordem ambiental. Nessa Zona serão permitidos empreendimentos industriais até o Nível de Incômodo 3.

§2º As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável Estritamente Industrial – AEI 2 – são aquelas onde as indústrias de grande porte ou com possibilidade, mesmo que acidentalmente, de emitir qualquer tipo de poluição, devem se localizar. Não serão permitidos usos residenciais nestas zonas, entretanto, poderão ser compatíveis uso não residenciais de grande e médio porte, como comércios e serviços.

Art. 106. As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, consideradas efetiva ou potencialmente degradadoras do ambiente ou de grande porte, de acordo com a classificação da SEMACE, e que não estiverem localizadas nas Áreas Especiais Industriais, deverão, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação do Plano Diretor, proceder a instalação de equipamentos antipoluentes e, nos casos mais graves, a

relocação sem prejuízo de outras medidas cabíveis, a critério do órgão ambiental competente.

Art. 107. Todos os projetos para implantação de indústrias de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento prévio pelo Poder Público Municipal e pelo Órgão Estadual de Meio Ambiente, observado o disposto na Lei Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987, e nas Resoluções Nº 001/86 e 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente, CONAMA.

Art. 108. As edificações propostas para as AEI devem estar em consonância com as Normas Técnicas para os Distritos e Áreas Industriais elaboradas pela CODECE, atualmente sob responsabilidade da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado do Ceará, e nas demais normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 109. São instrumentos aplicáveis na Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI:

I - estudo de impacto vizinhança – EIV;

II - estudo de impacto ambiental – EIA;

III - termo de compromisso ambiental;

IV - termo de compromisso urbanístico;

V - operação urbana consorciada;

VI - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

VII - outorga onerosa do direito de construir.

Art. 110. Os indicadores urbanísticos da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – estão disciplinados no Quadro 9, Anexo 3, desta Lei.

### Seção III

#### Da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR

Art. 111. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – está localizada na Zona de Urbanização Restrita (ZUR),

Art.112. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – é constituída de propriedades destinadas prioritariamente a produção de monoculturas para abastecimento urbano e para subsistência.

Art. 113. As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – são caracterizadas como áreas de expansão urbana sujeitas a outorga onerosa de alteração de uso.

Art. 114. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – tem como finalidade assegurar uso agrícola adequado a meio urbano tradicionais, desde que adequadas ao meio urbano.

Art. 115. As propriedades localizadas na Área Especial de Desenvolvimento Econômico

Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – poderão receber incentivos fiscais para a manutenção da atividade agrícola, podendo ainda, ter em suas propriedades, comércio local com o intuito de apoiar a distribuição da produção.

Art. 116. Os proprietários dos imóveis localizados nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR, terão o prazo de 12 (doze) meses, após aprovação do PDDIE, para expressamente:

I - confirmar interesse em tê-las demarcadas como AETUR;

II - comprovar produtividade devendo apresentar:

a) cópia do cadastro como produtor rural, junto a Secretaria de Estado da Fazenda;

b) documentação relativa à venda da produção.

Parágrafo único. Renunciada a condição AETUR fica vedado o retorno à condição anterior.

Art. 117. São objetivos da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR:

I - delimitar áreas específicas onde devem ser incentivadas a manutenção das uso agrícola adequado ao meio urbano adequadas ao meio urbano;

II - estimular a agricultura orgânica, por ser uma prática de produção agrícola que conserva o meio ambiente e promove o desenvolvimento sustentável;

III - preservar a biodiversidade, os ciclos e as atividades biológicas do solo e a sua fertilidade ao longo prazo;

IV - utilizar adubos naturais e desestimular o uso de adubos químicos;

V - incentivar a rotação de culturas e a diversidade genética;

VI - inibir a intervenção mecanizada;

VII - difundir e incentivar a conservação do solo através de práticas edáficas, vegetativas e mecânicas;

VIII - utilizar água para irrigação, processamento ou lavagem pós-colheita que apresente resultados de análises químicas, biológicas e de resíduos dentro dos padrões exigidos pelos órgãos competentes;

IX - proibir queimadas sistemáticas e coibir as eventuais, pela aplicação de multas e reparos ambientais;

X - coibir o uso de herbicidas e fertilizantes químicos, derivados de petróleo, hormônios sintéticos, praguicidas, fungicidas e outros xenobióticos potencialmente tóxicos, poluentes e contaminantes;

XI - estimular a horti-fruticultura, e a apicultura através de organização de feiras permanentes da produção local;

XII - avaliar e conscientizar os produtores rurais da área, no tocante ao manejo das terras cultivadas, agros químicos e desmatamentos;

XIII - incentivar a cultura orgânica, além de preservação e manutenção das nascentes e canais de drenagem;

Art. 118. São instrumentos aplicáveis na Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR:

I - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

II - direito de preempção;

- III - transferência do direito de construir;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - estudo de impacto vizinhança – EIV;
- VI - estudo de impacto ambiental – EIA;
- VII - usucapião especial de imóvel urbano;
- VIII - concessão de uso especial para fins de moradia;
- IX - concessão de direito real de uso – CDRU;
- X - outorga onerosa de alteração de uso.

Art. 119. Os indicadores urbanísticos da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – estão disciplinados no Quadro 10, Anexo 3, desta Lei.

#### Seção IV Da Área Especial do Centro – AEC

Art. 120- Na Área Especial do Centro - AEC - deverão ser implantados empreendimentos e atividades vinculadas ao desenvolvimento do comércio, hotelaria, centro de convenções, ruas temáticas, centro cívico, dentre outros.

Art. 121 A Área Especial do Centro – AEC – funcionam como polarizadoras do desenvolvimento urbano e econômico municipal.

Art. 122. São objetivos da Área Especial do Centro – AEC:

- I - facilitar o acesso às atrações por meio de acessos diretos a partir das principais rodovias;
- II - preparar área de entorno dos equipamentos para receber adequadamente os visitantes;
- III - estimular a iniciativa privada para investir na área de entretenimento e gastronomia, respeitando as exigências ambientais.
- IV - estimular a diversificação dos comércios e serviços de médio e pequeno porte.

Art. 123. São instrumentos aplicáveis na Área Especial do Centro – AEC:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;
- III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;
- IV - direito de preempção;
- V - direito de superfície;
- VI - usucapião especial de imóvel urbano;
- VII - concessão de uso especial para fins de moradia;
- VIII - concessão de direito real de uso – CDRU;
- IX - zona especial de interesse social 1 - ZEIS 1;
- X - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - estudo de impacto de vizinhança – EIV;
- XIII - estudo de impacto ambiental - EIA;
- XIV - tombamento;
- XV - outorga onerosa do direito de construir

Art. 124. Os indicadores urbanísticos da Área Especial do Centro – AEC – estão disciplinados no Quadro 11, Anexo 3, desta Lei.

Seção V  
Da Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB

Art. 125. A Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB – é caracterizada pela concentração de equipamentos sociais, de lazer e de serviços de suporte às comunidades dos bairros.

Art. 126. Os núcleos de bairro serão articulados entre si e por um circuito de mobilidade formado por ligações físicas adequadas, sistema viário básico e transportes.

Art. 127. São Áreas Especias de Núcleo de Bairro – AENB:

- I - Área Especial de Núcleo de Bairro 1 – AENB 1 – Precabura/Cararu;
- II - Área Especial de Núcleo de Bairro 2 – AENB 2 – Mangabeira;
- III - Área Especial de Núcleo de Bairro 3 – AENB 3 – Encantada;
- IV - Área Especial de Núcleo de Bairro 4 – AENB 4 – Timbú;
- V - Área Especial de Núcleo de Bairro 5 – AENB 5 – Coaçu/Amador;
- VI - Área Especial de Núcleo de Bairro 6 – AENB 6 – Guaribas;
- VII - Área Especial de Núcleo de Bairro 7 – AENB 7 – Tamatanduba;
- VIII - Área Especial de Núcleo de Bairro 8 – AENB 8 – Autódromo;
- IX - Área Especial de Núcleo de Bairro 9 – AENB 9 – Lagoinha;
- X - Área Especial de Núcleo de Bairro 10 – AENB 10 – Parque Havaí;
- XI - Área Especial de Núcleo de Bairro 11 – AENB 11 – Urucunema/Vereda Tropical;
- XII - Área Especial de Núcleo de Bairro 12 – AENB 12 – Santo Antônio;
- XIII - Área Especial de Núcleo de Bairro 13 – AENB 13 – Jabuti;

Art. 128. São objetivos da Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB:

- I - delimitar áreas específicas para o desenvolvimento dos bairros e de suas atividades comerciais e de serviços potencializando dinâmicas já existentes;
- II - favorecer a melhoria e o conforto da vida comunitária;
- III - reduzir a pressão feita pelos fluxos de solicitação das comunidades sobre as infraestruturas, o comércio e os serviços, públicos e privados no núcleo urbano metropolitano, Fortaleza;
- IV - consolidar o núcleo de bairro como ponto focal da convergência da comunidade e o elemento de conexão com o circuito de transporte e acessibilidade ao Centro do Eusébio e aos demais Núcleos de Bairro do Município;
- V - adaptar a escala do espaço público e a locação dos equipamentos a cada situação concreta já existente. Essas condições decorrem das facilidades de remanejamento espacial, desapropriações, renovação urbana, relocação de populações, de acordo com cada caso. Isso significa que os projetos terão feição diversificada em termos de desenho urbano, estratégia de implantação, sustentabilidade e modelo de operação urbana;
- VI - expandir as redes de infra-estrutura básica, com ênfase especial para os sistemas de abastecimento d'água e esgotamento sanitário (sistemas simplificados);

VII - proceder o ordenamento urbanístico básico dos núcleos de bairro, objetivando sua requalificação para futuras expansões;

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

IX - implantar equipamentos comunitários de caráter multifuncional e estimuladores da organização comunitária;

X - estruturar, definitivamente, programas de atendimento à saúde, à educação, à prática de esportes e lazer comunitário e à preservação das raízes populares das comunidades;

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

Art. 129. São instrumentos aplicáveis na Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;

III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV - direito de preempção;

V - direito de superfície;

VI - usucapião especial de imóvel urbano;

VII - concessão de uso especial para fins de moradia;

VIII - concessão de direito real de uso – CDRU;

IX - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

X - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

XI - consórcio imobiliário;

XII - estudo de impacto de vizinhança - EIV;

XIII - estudo de impacto ambiental EIA;

XIV - tombamento;

Art. 130. Os indicadores urbanísticos da Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB – estão disciplinados no Quadro 12, Anexo 3, desta Lei.

#### Seção V

#### Da Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP

Art. 131. As Áreas Especiais de Proteção Paisagística – AEPP – são áreas que mantêm os ecossistemas em pleno equilíbrio ambiental, ocorrendo uma diversificada composição de espécies e uma organização funcional capazes de manter, de forma sustentada uma comunidade de organismos balanceada, integrada e adaptada, podendo ocorrer atividades humanas apenas de contemplação, lazer, educacional e de pesquisa.

Art. 132. São Áreas Especiais de Proteção Paisagística – AEPP:

I - APA do Rio Pacoti dentro dos limites do Município de Eusébio;

II – Parque Urbano das Três Lagoas:

a) Lagoa Parnamirim;

b) Lagoa Eusébio;

c) Lagoa Açude Perigoso.

Parágrafo único. Também fazem da AEPP as áreas públicas ou privadas com porções de

ecossistemas naturais com significativo interesse ambiental por meio da Lei Nº 9.985 que institui Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), onde são estabelecidos os critérios de implantação e gestão das unidades de conservação.

Art. 133. A Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP – tem por objetivo a conservação do patrimônio ambiental do município.

Art. 134. São instrumentos aplicáveis na Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP:

I - plano de gestão e de manejo de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

II - zoneamento ecológico e econômico;

III - estudo de impacto ambiental;

IV - termo de compromisso ambiental;

V - usucapião especial de imóvel urbano;

VI - concessão de uso especial para fins de moradia;

VII - concessão de direito real de uso – CDRU;

VIII - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

IX - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

Art. 135. Os indicadores urbanísticos da Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP – serão disciplinados pelos planos de gestão e manejo específicos de cada AEPP.