



## **COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL**

**A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL DÁ A SEGUINTE REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 0009/2008.**

*Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências.*

### **A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:**

**Art. 1º** Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição da República, do Capítulo III da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e da Seção II, Capítulo I, Título V da Lei Orgânica Municipal, esta Lei Complementar institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, 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.

## **TÍTULO I**

Dos Princípios da Política Urbana e dos Objetivos do Plano Diretor

### **CAPÍTULO I**

Dos Princípios Fundamentais da Política Urbana

**Art. 3º** São princípios da Política Urbana:

- I — as funções socioambientais da cidade;
- II — a função social da propriedade;
- III — a gestão democrática da cidade;
- IV — a equidade.



§ 1º As funções socioambientais da cidade serão cumpridas quando atendidas as diretrizes da política urbana estabelecidas no art. 2º da Lei Federal n. 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade – das quais cabe ressaltar:

I — a promoção da justiça social, mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;

II — o direito à cidade, entendido como o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

III — a proteção, a preservação e a valorização do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

IV — a preservação e conservação do meio ambiente, assegurando a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes e garantindo a todos os habitantes um meio ambiente ecologicamente equilibrado;

V — o desenvolvimento sustentável, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios alcançados, proporcionando um uso racional dos recursos naturais, para que estes estejam disponíveis às presentes e futuras gerações.

§ 2º A função social da propriedade é cumprida mediante o pleno desenvolvimento da sua função socioambiental.

§ 3º A propriedade cumpre sua função socioambiental quando, cumulativamente:

I — for utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

II — atenda às exigências fundamentais deste Plano Diretor;

III — assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça socioambiental e ao desenvolvimento das atividades econômicas;

IV — assegure o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites, parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, estabelecidos nesta Lei e na legislação dela decorrente;

V — assegurar a democratização do acesso ao solo urbano e à moradia;

VI — não for utilizada para a retenção especulativa de imóvel.

§ 4º A gestão da cidade será democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento, garantindo:



I — a participação popular e a descentralização das ações e processos de tomada de decisões públicas em assuntos de interesses sociais;

II — a participação popular nas definições de investimentos do orçamento público;

III — o desenvolvimento sustentável;

IV — o acesso público e irrestrito às informações e análises referentes à política urbana;

V — a capacitação dos atores sociais para a participação no planejamento e gestão da cidade;

VI — a participação popular na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão da política urbana.

§ 5º O princípio da equidade será cumprido quando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais forem respeitadas e, na implementação da política urbana, todas as disposições legais forem interpretadas e aplicadas de forma a reduzir as desigualdades socioeconômicas no uso e na ocupação do solo do Município de Fortaleza, devendo atender aos seguintes objetivos:

I — a construção de uma sociedade livre, justa e solidária;

II — a garantia da redução das desigualdades sociais, visando à erradicação da pobreza, da marginalização e, em especial, das favelas;

III — a justa distribuição de ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização;

IV — a promoção do bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, cor, religião, idade, gênero, orientação sexual e quaisquer outras formas de discriminação.

§ 6º O Município deverá dispor de legislações, políticas públicas e programas específicos voltados para a redução da desigualdade social, que objetivem:

I — a garantia de condições dignas de habitabilidade para a população de baixa renda;

II — o usufruto pleno da economia, da cultura e do meio ambiente com a utilização dos recursos para o benefício de todos os habitantes utilizando critérios de equidade distributiva, complementaridade econômica, respeito à cultura e à sustentabilidade ecológica;

III — a justa repartição dos ônus fiscais, considerando o princípio da capacidade contributiva.



## CAPÍTULO II

### Dos Objetivos do Plano Diretor

**Art. 4º** São objetivos deste Plano Diretor:

I — considerar, no processo de planejamento e execução das políticas públicas, a integração social, econômica, ambiental e territorial do Município e da Região Metropolitana;

II — construir um sistema democrático e participativo de planejamento e gestão da cidade;

III — garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade parte da valorização imobiliária decorrente de ações do poder público;

IV — regular o uso, a ocupação e o parcelamento do solo urbano a partir da capacidade de suporte do meio físico, da infraestrutura de saneamento ambiental e das características do sistema viário;

V — combater a especulação imobiliária;

VI — preservar e conservar o patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

VII — preservar os principais marcos da paisagem urbana;

VIII — ampliar a oferta de áreas para a produção habitacional de interesse social com qualidade, dirigida aos segmentos de baixa renda;

IX — promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas irregulares ocupadas por população de baixa renda;

X — induzir a utilização de imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados;

XI — distribuir equitativamente os equipamentos sociais básicos, de acordo com as necessidades sociais das regiões, de forma que a distribuição dos respectivos recursos a estas seja diretamente proporcional à população e inversamente proporcional ao nível de renda;

XII — preservar os ecossistemas e os recursos naturais;

XIII — promover o saneamento ambiental em seus diferentes aspectos;

XIV — reduzir os riscos urbanos e ambientais;

XV — promover a reabilitação da área central da cidade;



XVI — promover a acessibilidade e a mobilidade universal, garantindo o acesso de todos os cidadãos a qualquer ponto do território, através da rede viária e do sistema de transporte coletivo.

## TÍTULO II

### Das Diretrizes e Ações Estratégicas das Políticas Setoriais

#### CAPÍTULO I

##### Da Política de Habitação e Regularização Fundiária

**Art. 5º** São diretrizes da política de habitação e regularização fundiária:

I — democratização do acesso à terra urbana e à moradia digna a todos os habitantes da cidade e, em especial, à população de baixa renda, com melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade, preservação ambiental, qualificação dos espaços urbanos e oferta de serviços públicos;

II — articulação entre a política de habitação e regularização fundiária com as demais políticas setoriais na efetivação de políticas públicas inclusivas, com atenção especial aos grupos sociais vulneráveis;

III — cumprimento da função socioambiental da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e novas habitações em locais adequados do ponto de vista urbanístico e ambiental, proporcionando a redução progressiva do déficit e da inadequação habitacional;

IV — respeito às normas e aos princípios de proteção dos direitos humanos e fundamentais, em especial o direito social à moradia, garantindo a adequação cultural, social, econômica, ambiental e urbanística da política habitacional;

V — indução da utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a fim de garantir o cumprimento da função socioambiental da propriedade urbana;

VI — estímulo à produção, por parte da iniciativa privada, de habitação voltada para o mercado popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

VII — diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

VIII — estabelecimento de normas especiais de urbanização, edificação, uso e ocupação do solo para a eficaz implementação dos programas de regularização fundiária e urbanística de assentamentos constituídos por população de baixa renda;

IX — estímulo ao desenvolvimento e à utilização de processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva, a adequação ambiental, a acessibilidade e a redução dos custos da produção habitacional;



X — reabilitação e repovoamento das áreas centrais degradadas, utilizando-se de instrumentos que estimulem a permanência da população e atraiam novos moradores dos diferentes segmentos de renda;

XI — inibição de novas ocupações irregulares nas áreas de preservação, recuperação e interesse ambiental mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;

XII — implementação de programas integrados de recuperação urbano-ambiental das áreas não passíveis de urbanização e regularização fundiária;

XIII — consideração, para fins de realização do cadastro de programas e planos da política habitacional, do número de famílias e não de imóveis presentes nos assentamentos ocupados por população de baixa renda;

XIV — consideração, nos programas habitacionais, do atendimento às famílias diagnosticadas como sendo moradoras de rua e das famílias que possuam pessoas com deficiência;

XV — estímulo à fiscalização no sistema habitacional em parceria com os próprios beneficiários;

XVI — garantia de alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação e preservação ambiental e intervenções urbanísticas, com a participação das famílias na tomada de decisões e reassentamento prioritário em locais próximos às áreas de origem do assentamento;

XVII — captação de recursos financeiros junto aos setores público e privado para o impulso da Política de Habitação e Regularização Fundiária;

XVIII — fortalecimento de processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à Política de Habitação e Regularização Fundiária, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomada de decisões;

XIX — articulação entre os diversos atores do setor público em suas diversas esferas, do setor privado, das universidades, dos movimentos sociais e da sociedade civil organizada, a fim de desenvolver alternativas sustentáveis de regularização fundiária e provisão habitacional.

**Art. 6º** São ações estratégicas prioritárias da política habitacional e de regularização fundiária:

I — elaborar e implementar um plano da política habitacional e de regularização fundiária para o Município de Fortaleza, no prazo de 2 (dois) anos, a partir da entrada em vigor desta Lei;

II — realizar o diagnóstico das condições de moradia no Município, identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar, qualificar e espacializar, no mínimo, enfatizando os problemas relativos às moradias em



situação de risco, loteamentos irregulares e clandestinos, favelas, cortiços, co-habitações, população em situação de rua, áreas com solo contaminado, áreas de preservação ambiental ocupadas por moradia e situação dos assentamentos quanto à carência de infraestrutura, serviços e equipamentos;

III — desenvolver e manter atualizado o Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB) como instrumento de controle e planejamento democráticos da Política Habitacional do Município;

IV — compatibilizar a legislação municipal de habitação de interesse social (HIS) com as diretrizes estabelecidas por esta Lei;

V — priorizar e agilizar a aprovação dos empreendimentos de interesse social, estabelecendo procedimentos especiais e acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos;

VI — investir no sistema de fiscalização integrado, especialmente nas áreas de preservação, recuperação e interesse ambiental constantes neste Plano Diretor, de forma a impedir o surgimento de loteamentos irregulares e clandestinos e de ocupações desordenadas;

VII — identificar, através de mapeamento bienal, o solo urbano não edificado, subutilizado e não utilizado, de acordo com os critérios estabelecidos neste Plano Diretor, com o fim de induzir o cumprimento da função socioambiental da propriedade através da aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos no Plano Diretor;

VIII — instituir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), segundo os critérios e procedimentos estabelecidos pelo Plano Diretor;

IX — implementar alternativas de financiamento e subsídio direto, para aquisição ou locação social, bem como criar instrumentos que possibilitem a inserção de todos os segmentos da população no mercado imobiliário;

X — aproveitar a mão-de-obra local nos trabalhos sociais e nas obras desenvolvidas em cada comunidade, quando possível, com a garantia da devida capacitação para a execução das atividades, visando à inclusão socioeconômica;

XI — estimular a formação de técnicos na área de habitação de interesse social e regularização fundiária, estabelecendo parcerias com universidades, centros de pesquisa tecnológica, entidades de classe, iniciativa privada e organizações não governamentais;

XII — garantir o funcionamento do Conselho Municipal de Habitação Popular, democrático e representativo, que fiscalize e acompanhe a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e delibere sobre as prioridades da política habitacional, bem como fiscalize os investimentos públicos nesta área;

XIII — realizar periodicamente as Conferências Municipais de Habitação para a definição de prioridades da política municipal de habitação e regularização fundiária



e para eleger os representantes da sociedade civil no Conselho Municipal de Habitação Popular;

XIV — promover a integração entre os diversos mecanismos de participação popular na definição da política habitacional, garantindo o diálogo constante entre as demandas provenientes do orçamento participativo e dos conselhos de co-gestão;

XV — promover a capacitação periódica da população e, em especial, de seus representantes nos espaços de co-gestão sobre os instrumentos da política habitacional e de regularização fundiária;

XVI — instituir o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, com previsão de instrumentos de controle social e planejamento democrático da utilização de seus recursos;

XVII — promover o desenvolvimento da estrutura administrativa e a qualificação do corpo técnico responsável pela política de habitação e regularização fundiária, a fim de garantir uma eficaz integração com os instrumentos de planejamento e gestão democráticos, visando a uma maior eficácia social dos programas e projetos de provisão habitacional e regularização fundiária.

## CAPÍTULO II

### Da Política de Terras Públicas

**Art. 7º** São diretrizes para a Política de Terras Públicas:

I — identificação das áreas e edifícios públicos, implantando e mantendo atualizado em um sistema de informações geográficas (SIG);

II — zelo pela posse, manutenção e conservação dos espaços públicos não ocupados, com o compromisso de coibir novas ocupações;

III — promoção, quando prevista em programas habitacionais, da regularização fundiária e da urbanização das terras públicas ocupadas para que cumpram efetivamente sua função socioambiental, garantindo o reassentamento das famílias removidas por estarem em situação de risco ou em decorrência de obras de requalificação urbano-ambiental;

IV — destinação prioritária para o assentamento da população de baixa renda, para a implantação de áreas verdes e para a instalação de equipamentos coletivos dos bens públicos dominiais não utilizados;

V — implantação e conservação de praças e equipamentos sociais;

VI — otimização do uso das terras públicas para cumprimento das funções sociais da cidade.

**Art. 8º** São ações estratégicas da Política de Terras Públicas:



I — elaborar Plano Diretor de Gestão das Terras Públicas, articulado com os demais planos setoriais, que deverá estabelecer as necessidades de aquisição de novas terras públicas para equipamentos, considerando características, dimensões e localização;

II — criar o cadastro geral de terras públicas através de sistema de informações georeferenciadas, vinculado a um sistema de informação geográfica, inserido no Sistema de Informações Municipais (SIM);

III — revisar as cessões das terras públicas com o objetivo de compatibilizar sua finalidade com as necessidades da cidade, adequar as contrapartidas tendo em conta os valores do mercado imobiliário, avaliar e reparar irregularidades, cobrando indenizações e as demais cominações previstas em lei;

IV — viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender a utilidade e a necessidade pública e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação;

§ 1º A concessão de terras públicas, de forma gratuita, para fins de habitação e regularização fundiária, destina-se à:

I — utilização da terra para fins de moradia de interesse social;

II — utilização da terra para fins de subsistência;

III — construção de obras ou instalação de serviços públicos de interesse social e equipamentos sociais.

§ 2º A nenhum concessionário será concedido gratuitamente o uso de mais de 1 (um) lote de terreno público, independentemente de sua dimensão.

§ 3º Serão concedidas, de forma onerosa, terras públicas para a exploração econômica com fins lucrativos nos seguintes casos:

I — edificações e uso para fins comerciais e de serviços;

II — implantação de indústrias;

III — exploração hortifrutigranjeira.

### CAPÍTULO III

#### Da Política de Meio Ambiente

**Art. 9º** São diretrizes da política de meio ambiente:

I — preservação, conservação, recuperação e uso sustentável dos ecossistemas e recursos naturais;



II — ampliação, conservação, fiscalização, monitoramento, manejo e gestão democrática dos sistemas ambientais, das áreas verdes, das unidades de conservação e dos espaços públicos;

III — compatibilização do desenvolvimento econômico, social, cultural, étnico e dos saberes tradicionais com a preservação e conservação dos sistemas socioambientais, promovendo políticas de desenvolvimento sustentável para a cidade;

IV — fortalecimento e valorização do Poder Público como promotor de estratégias de desenvolvimento sustentável;

V — estabelecimento de medidas de controle da qualidade socioambiental com vistas à compensação, à proteção e ao disciplinamento do uso dos recursos naturais disponíveis;

VI — redução dos riscos socioambientais;

VII — redução dos níveis de poluição sonora, visual, do ar, das águas e dos solos;

VIII — estímulo ao uso de fontes de energia não poluidoras;

IX — promoção da educação ambiental;

X — estímulo ao desenvolvimento de pesquisas sobre o uso adequado dos recursos naturais;

XI — garantia da participação da população no planejamento, acompanhamento e gestão da política ambiental;

XII — fortalecimento dos processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à política de meio ambiente;

XIII — promover a efetiva gestão democrática na política de meio ambiente, a partir da participação da sociedade civil junto ao Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), paritário e deliberativo, sendo garantida a representação de entidades ambientalistas, entidades de classe e movimentos sociais, com poder de voto;

XIV — implementação da gestão democrática do Fundo de Defesa do Meio Ambiente (FUNDEMA) através da participação direta da sociedade civil e seus segmentos;

XV — fortalecimento de parcerias para a defesa, preservação, conservação e manejo do meio ambiente entre as diversas esferas do setor público e a sociedade civil;

XVI — garantia do acesso público às praias e a preservação de dunas, mangues e recursos hídricos;



XVII — preservação e conservação de praias, dunas, mangues, lagoas e os demais recursos hídricos.

**Art. 10.** São temáticas das ações estratégicas da política de meio ambiente:

- I — regulação do uso e ocupação do solo;
- II — uso, preservação e conservação da biodiversidade;
- III — controle da qualidade ambiental;
- IV — áreas verdes;
- V — monitoramento dos recursos hídricos;
- VI — educação ambiental;
- VII — Sistema Municipal de Meio Ambiente (SIMMA).

### **Seção I**

#### **Da Regulação do Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 11.** É objetivo da regulação do uso e ocupação do solo definir a utilização potencial do solo urbano para sua produção, preservação e conservação.

**Art. 12.** São ações estratégicas para a regulação do uso e ocupação do solo no âmbito da política de meio ambiente:

I — elaborar a Agenda 21 do Município de Fortaleza, entendida como um processo de planejamento participativo, com a mobilização de todos os segmentos da sociedade, que diagnostica e analisa a situação do Município e estabelece uma estratégia de ação, baseada em compromissos de mudanças, democratização e descentralização;

II — realizar inventário das fontes de poluição, de contaminantes e de seus níveis de risco nos diferentes sistemas ambientais e nas bacias hidrográficas que drenam o Município, vinculando-o ao SIM;

III — criar incentivos para o reflorestamento das áreas de matas ciliares com espécies nativas e/ou compatíveis componentes do revestimento vegetal primário;

IV — promover o zoneamento ecológico-econômico do Município para subsidiar a regulação do uso e ocupação do solo e o gerenciamento das unidades de conservação já estabelecidas ou em fase de implementação;

V — garantir a participação dos moradores do entorno dos empreendimentos passíveis de licenciamento ambiental, classificados como Empreendimentos Geradores de Impactos, conforme dispõe o art. 197, nas discussões sobre sua viabilidade, através de audiências públicas;



VI — promover ações conjuntas entre os órgãos ambientais e a vigilância sanitária e ambiental.

## Seção II

### Do Uso, Preservação e Conservação da Biodiversidade

**Art. 13.** O uso, preservação e conservação da biodiversidade objetiva implementar e ampliar as unidades de conservação no Município, compatibilizando-as com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

**Art. 14.** São ações estratégicas para o uso, preservação e conservação da biodiversidade:

I — criar unidades de proteção integral e de uso sustentável nas áreas de abrangência dos sistemas ambientais frágeis, mediamente frágeis e de significativa relevância ambiental, compatibilizando-as com a Lei Federal n. 9.985, de 18 de julho de 2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC);

II — elaborar programas de recuperação das áreas degradadas e a recomposição da vegetação através de manejo florestal utilizando espécies nativas e frutíferas;

III — estabelecer Comitê Gestor e elaborar plano de manejo para as unidades de conservação com ampla participação popular;

IV — elaborar um sistema de gestão das unidades de conservação integrado com os 3 (três) entes federativos;

V — criar corredores ecológicos nos principais rios e riachos das bacias do Cocó, do Pacoti, do Maranguapinho/Ceará e da Vertente Marítima;

VI — assegurar que os recursos arrecadados por medidas compensatórias ambientais sejam preferencialmente aplicados nas unidades de conservação, conforme previsto na Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC);

VII — criar unidades de conservação no remanescente de cerrado (bairro Cidade dos Funcionários), na mata da Praia Mansa (Cais do Porto) e nas dunas móveis da Praia do Futuro;

VIII — promover a criação da unidade de conservação do riacho Alagadiço em todo o seu percurso, no trecho compreendido entre a lagoa da Agronomia e a sua foz;

IX — realizar o inventário da flora e da fauna das unidades de conservação;

X — incentivar a criação de reservas particulares do patrimônio natural – RPPN;



XI — inventariar conhecimentos e práticas de comunidades pesqueiras, étnicas e tradicionais relevantes para a proteção e para o uso sustentável da biodiversidade;

XII — desenvolver sistemas tecnológicos capazes de promover a recuperação e/ou regeneração e monitoramento de sistemas ambientais degradados.

*Parágrafo único.* A criação das unidades de conservação Sítio Curió, Lagoa Redonda, nascente do riacho da lagoa da Itaperaoba e do Riacho Alagadiço de que tratam os incisos VII e VIII deste artigo está condicionada a estudos técnicos que comprovem sua viabilidade.

**Art. 15.** Integra o patrimônio público municipal o Parque Natural Municipal das Dunas da Sabiaguaba, localizado no bairro de Sabiaguaba, Município de Fortaleza, no Estado do Ceará, com área aproximada de 467,60 hectares, com o objetivo de preservar os ecossistemas naturais existentes, possibilitando a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de ecoturismo e turismo comunitário compatíveis com a Lei Federal n. 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 1º O subsolo da área descrita no caput deste artigo integra os limites do Parque Natural Municipal das Dunas de Sabiaguaba.

§ 2º Caberá ao órgão municipal competente administrar o Parque Natural Municipal das Dunas de Sabiaguaba, adotando as medidas necessárias para sua efetiva proteção, implantação e controle, na forma do art. 22 e seguintes da Lei Federal n. 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 3º O órgão municipal competente deverá proceder à elaboração do plano de manejo do Parque Natural Municipal das Dunas de Sabiaguaba no prazo previsto em lei.

§ 4º A área de delimitação do Parque Natural Municipal das Dunas de Sabiaguaba tem os limites descritos no anexo 7.

**Art. 16.** Integra o patrimônio público municipal a área de proteção ambiental de Sabiaguaba, localizada no bairro da Sabiaguaba, Município de Fortaleza, no Estado do Ceará, com área aproximada de 1.009,74 hectares, tendo como objetivos:

I — proteção dos remanescentes de vegetação do complexo litorâneo;

II — proteção dos recursos hídricos;

III — melhorar a qualidade de vida da população residente, mediante orientação e disciplina das atividades econômicas locais;

IV — fomentar e incentivar o ecoturismo sustentável e a educação ambiental;

V — preservar as culturas e as tradições locais.

§ 1º A área de proteção ambiental de Sabiaguaba tem os limites descritos a partir das cartas topográficas inseridas no anexo 8.



§ 2º Caberá ao órgão municipal competente administrar a área de proteção ambiental de Sabiaguaba, adotando as medidas necessárias para sua efetiva proteção, implantação e controle, na forma do art. 22 e seguintes da Lei Federal n. 9.985, de 18 de julho 2000.

§ 3º O órgão municipal competente deverá proceder à elaboração do plano de manejo da área de proteção ambiental de Sabiaguaba, no prazo previsto em lei.

§ 4º Fica excluído dos limites da área de proteção ambiental de Sabiaguaba o Parque Natural Municipal das Dunas de Sabiaguaba.

### Seção III

#### Do Controle da Qualidade Ambiental

**Art. 17.** O controle da qualidade ambiental visa a fortalecer e colaborar com o sistema de licenciamento de atividades poluidoras, de atividades de recuperação, monitoramento e fiscalização de áreas degradadas e da adoção de mecanismos de incentivo à compensação ambiental e de certificação ambiental.

**Art. 18.** São ações estratégicas do controle da qualidade ambiental:

I — definir a política municipal para o controle e licenciamento das poluições do solo, hídrica, atmosférica, visual e sonora;

II — implementar mecanismos de compensação, controle e licenciamento ambiental na implantação e funcionamento das fontes potencialmente poluidoras;

III — ampliar a capacidade de pessoal, operacional, instrumental e técnica do setor de fiscalização e monitoramento ambiental, tornando-a compatível com a área e população do Município, através de concurso público para técnicos e fiscais, e aquisição de equipamentos necessários para exercer a fiscalização;

IV — ampliar o programa de controle, monitoramento e fiscalização das emissões de gases dos veículos que circulam no Município, considerando ainda o estímulo à utilização de tecnologia limpa pelos veículos da frota municipal e de transporte coletivo;

V — intensificar a fiscalização em horário noturno, finais de semana e feriados, agravando as penalidades administrativas dos atos praticados contra o meio ambiente em tais circunstâncias e nos casos de reincidência, sem prejuízo da aplicação das medidas judiciais cabíveis;

VI — divulgar a sistemática de desenvolvimento limpo e seus mecanismos, estimulando a certificação pertinente;

VII — promover ações para a redução dos níveis de emissão de poluentes e ruídos produzidos pelos veículos automotores;

VIII — mitigar o consumo energético e o impacto ambiental do sistema de transporte;



IX — definir regras para implementação, licenciamento e controle da publicidade exterior.

#### **Seção IV**

##### **Do Sistema de Áreas Verdes**

**Art. 19.** Integram o sistema de áreas verdes os espaços ao ar livre, de uso público ou privado, que se destinam à criação ou à preservação da cobertura vegetal, à pratica de atividades de lazer, recreação e à proteção ou ornamentação de obras viárias.

**Art. 20.** São ações estratégicas para o sistema de áreas verdes:

I — promover o adequado tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;

II — a gestão compartilhada com a sociedade civil e iniciativa privada das áreas verdes públicas significativas;

III — a disciplina das áreas verdes particulares significativas pelo sistema de áreas verdes dentro do Sistema Municipal de Meio Ambiente, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

IV — a manutenção e ampliação da arborização de vias públicas, criando faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes;

V — a recuperação de áreas verdes degradadas, de importância paisagístico-ambiental;

VI — o disciplinamento do uso, nas praças e nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas, bem como dos usos de interesse comercial e turístico, compatibilizando-os ao caráter público desses espaços;

VII — estabelecer programas de recuperação das áreas verdes, principalmente daquelas localizadas no entorno das nascentes e dos recursos hídricos;

VIII — implantar programa de arborização nas escolas públicas, postos de saúde, creches e hospitais municipais;

IX — estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de convênios, incentivos fiscais e tributários, para a implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados, atendendo a critérios técnicos estabelecidos pelo Município para o uso e a preservação dessas áreas;

X — implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;

XI — elaborar diagnóstico e zoneamento ambiental de Fortaleza, contendo as áreas verdes e, dentre outros, o mapa de potencial de regeneração das áreas de preservação permanente para o desenvolvimento de programas e projetos de recuperação ambiental;



XII – o Município deverá proceder, por meio de lei específica, à delimitação de suas faixas de preservação nas áreas urbanas situadas no âmbito de seu território, observando as diretrizes contidas no parágrafo único do art. 2º da Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965;

XIII — implantar parques urbanos;

XIV — elaborar e implementar o plano municipal de arborização.

## Seção V

### Do Monitoramento dos Recursos Hídricos

**Art. 21.** O monitoramento dos recursos hídricos visa à proteção, à recuperação, à revitalização e uso de instrumentos de gestão, objetivando o aumento, em qualidade e quantidade, da disponibilidade dos recursos, de forma integrada.

**Art. 22.** São ações estratégicas do monitoramento dos recursos hídricos:

I — conservar os recursos hídricos superficiais e subterrâneos visando ao aumento da sua disponibilidade, desenvolvendo ações capazes de prevenir a escassez e a diminuição da qualidade da água nos mananciais;

II — recuperar, revitalizar, preservar e conservar, de forma integrada, as bacias hidrográficas que drenam o território municipal;

III — desenvolver indicadores de avaliação da qualidade e da escassez de recursos hídricos;

IV — classificar os corpos de água, especificando-se a qualidade do recurso hídrico e ecossistemas associados;

V — exigir a efetiva elaboração, execução e operacionalização, por parte das empresas causadoras de degradação dos recursos hídricos, de projetos de recuperação, despoluição e revitalização dos rios, riachos e lagoas;

VI — difundir políticas sustentáveis de conservação, do uso e reúso da água;

VII — zelar pela preservação e conservação dos recursos hídricos, promovendo programas de fiscalização, recuperação, monitoramento e despoluição dos recursos hídricos situados no Município;

VIII — criar programa para captação das águas pluviais, formulando e implementando políticas para reaproveitamento, conservação, armazenamento e tratamento;

IX — proteger os mananciais de nossa cidade, garantido distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) para a construção de postos de combustíveis ou empreendimentos que visem a produzir qualquer tipo de agentes poluidores químicos próximos aos mananciais.

## Seção VI



## Da Educação Ambiental

**Art. 23.** A educação ambiental objetiva a execução de atividades de formação que levem a sociedade a proteger, preservar, conservar e conhecer o meio ambiente, suas interações culturais, sociais e ambientais, bem como implicações de sua degradação e de seu desperdício, para a utilização dos recursos naturais de modo socioambientalmente adequado, e garantindo ações continuadas e permanentes para o desenvolvimento de uma compreensão integrada do meio ambiente, em suas múltiplas e complexas relações socioambientais, culturais, étnicas, econômicas e religiosas.

**Art. 24.** São ações estratégicas para a educação ambiental:

I — estabelecer integração da educação ambiental com outras iniciativas, priorizando a rede de educação formal, a formação de professores, os núcleos de educação ambiental capazes de implementar projetos nos sistemas de ensino público e privado;

II — garantir uma política de incentivo à pesquisa voltada aos conhecimentos populares e à produção de material instrutivo no que tange à educação ambiental;

III — incentivar o uso da educação ambiental com metodologias participativas, na elaboração de projetos e programas que visem à conservação, à preservação e ao manejo sustentável dos recursos naturais;

IV — elaborar e implementar o programa municipal de educação ambiental;

V — implementar um programa de capacitação em educação ambiental para os educadores da rede formal de ensino, envolvendo também os atores que atuam no âmbito da educação não formal;

VI — implementar mecanismos de divulgação das questões relacionadas ao meio ambiente pelos meios de comunicação de massa e comunitários;

VII — ampliar ações de educação ambiental junto aos órgãos públicos, instituições da sociedade civil e população em geral;

VIII — apoiar os programas de educação ambiental para a formação de consumidores conscientes, assim como apoiar os movimentos sociais organizados, articulando-os com a rede de economia solidária e outras instituições;

IX — implementar rede de educadores socioambientais, formada por moradores das comunidades a serem beneficiadas pelas ações socioeducativas.

## Seção VII

### Do Sistema Municipal de Meio Ambiente



**Art. 25.** O Sistema Municipal de Meio Ambiente deve definir, implantar, fortalecer e criar mecanismos para a efetiva execução e gestão das políticas públicas municipais para o meio ambiente.

**Art. 26.** São ações estratégicas do Sistema Municipal de Meio Ambiente:

I — aperfeiçoar a implantação do Sistema Municipal de Meio Ambiente (SIMMA) com a função de organizar, coordenar e integrar as ações dos diferentes órgãos e entidades da administração pública municipal;

II — manter atualizado o Sistema de Informações Municipal (SIM) no que se refere ao meio ambiente do Município;

III — implementar a gestão democrática do Fundo de Defesa do Meio Ambiente (FUNDEMA), através da participação direta da sociedade civil e de seus segmentos;

IV — democratizar o acesso aos recursos do Fundo de Defesa do Meio Ambiente (FUNDEMA), prioritariamente por meio de editais públicos objetivando ações voltadas à educação ambiental, estudos, pesquisas e recuperação ambiental em áreas degradadas e unidades de conservação;

V — compatibilizar o sistema de multas do Município aos valores adotados pela Lei Federal n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;

VI — regulamentar a adoção de medidas compensatórias, vetando sua aplicação para infratores reincidentes, sendo os recursos obtidos destinados preferencialmente ao Fundo de Defesa do Meio Ambiente (FUNDEMA);

VII — incorporar no registro cadastral da Secretaria de Administração do Município, vinculado ao SIM, as informações referentes a penalidades decorrentes de crime ambiental, excluindo as pessoas jurídicas infratoras de participação em processos licitatórios e convênios com o Município;

VIII — definir a política municipal para o controle, licenciamento e implantação da publicidade exterior.

## **CAPÍTULO IV**

### **Da Política de Saneamento Ambiental**

**Art. 27.** São diretrizes da política de saneamento ambiental:

I — universalização dos serviços de saneamento ambiental, em especial os serviços de abastecimento de água potável e de coleta e tratamento de esgotos;

II — estruturação e adequação do sistema de manejo das águas pluviais e de drenagem urbana garantindo a sustentabilidade socioambiental;

III — garantia dos serviços de coleta e limpeza urbana, de coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos urbanos e incentivo à redução da geração de



resíduos sólidos urbanos, de forma adequada às necessidades sociais e condições ambientais do Município;

IV — integração das intervenções de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais, pavimentação, limpeza urbana, instalações hidrossanitárias, controle de riscos, de vetores e reservatórios de doenças transmissíveis, bem como educação sanitária e ambiental;

V — implantação de planos setoriais, considerando as diretrizes gerais fixadas pelas Conferências Municipais de Desenvolvimento Urbano, de Meio Ambiente e de Saúde.

§ 1º A prestação dos serviços de saneamento ambiental é de interesse local, devendo ser prestado pelo Município, direta ou indiretamente, através de convênios ou contratos.

§ 2º Deverão ser implantados mecanismos de controle social sobre todos os serviços prestados no âmbito da política de saneamento ambiental.

**Art. 28.** São ações estratégicas da política de saneamento ambiental:

I — elaborar planos diretores setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais e drenagem urbana, limpeza urbana e resíduos sólidos e controle de riscos ambientais, visando à universalização dos serviços de saneamento ambiental;

II — elaborar um plano de gestão integrada do saneamento ambiental, que estabelecerá metas, diretrizes gerais, recursos financeiros da política de saneamento ambiental, com base na compatibilização, integração e coordenação dos planos setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais, limpeza urbana e resíduos sólidos e controle de riscos ambientais;

III — implementar programas de educação sanitária e ambiental em conjunto com a sociedade, para a promoção de campanhas e ações educativas permanentes de sensibilização e capacitação dos representantes da sociedade e do governo;

IV — desenvolver e implementar um Sistema Integrado de Informações de Saneamento Ambiental.

**Art. 29.** São ações estratégicas para o sistema de abastecimento de água:

I — ampliar a oferta de abastecimento de água necessária para garantir o atendimento à totalidade da população do Município;

II — adotar mecanismos de financiamento do custo dos serviços que viabilizem o acesso da população ao abastecimento de água domiciliar;

III — definir mecanismos de controle operacional para garantir a eficácia e eficiência dos serviços de abastecimento de água;



IV — definir metas para a redução das perdas de água e para a reutilização de águas servidas, bem como da utilização da água pluvial para uso doméstico não potável;

V — incentivar a criação de consórcios intermunicipais com os Municípios da Região Metropolitana de Fortaleza, objetivando estabelecer formas de participação na gestão dos mananciais, instituindo mecanismos de controle dos usos múltiplos das águas daqueles que abastecem Fortaleza, bem como da ocupação de suas áreas de proteção.

**Art. 30.** São ações estratégicas para o sistema de esgotamento sanitário:

I — realizar investimentos visando à eliminação de qualquer contato direto dos habitantes da cidade com os esgotos no meio onde permanecem ou transitam;

II — assegurar a implantação de soluções de tratamento de esgoto, contemplando coleta, tratamento e destino final dos efluentes, em consonância com o que estabelece a legislação ambiental, priorizando as áreas das sub-bacias não dotadas de infraestrutura sanitária;

III — implantar esgotos nas áreas desprovidas de redes, especialmente naquelas cujos efluentes são lançados na rede de drenagem de águas pluviais;

IV — controlar e coibir o lançamento de efluentes tratados ao nível primário, na rede de drenagem e recursos hídricos, corrigindo as situações danosas ao meio ambiente e à saúde pública;

V — garantir a manutenção plena de todas as unidades operacionais dos sistemas de esgotamento sanitário;

VI — incentivar o desenvolvimento de ações visando ao emprego de tecnologias de reúso.

**Art. 31.** São ações estratégicas para o manejo de águas pluviais e drenagem urbana:

I — promover, em parceria com os Municípios da Região Metropolitana e o Governo do Estado, a revisão do Plano Diretor de Drenagem da Região Metropolitana de Fortaleza;

II — revisar e implementar o Plano Diretor de Drenagem do Município;

III — implantar e ampliar o sistema de drenagem nas áreas críticas e naquelas que deverão ser adensadas, de acordo com a proposta de ocupação urbana contida nesta Lei;

IV — assegurar o fortalecimento institucional dos órgãos municipais envolvidos com o planejamento, execução e operação do sistema de drenagem urbana;

V — definir mecanismos de regulação e estímulo ao uso e ocupação do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, definidas pelo Plano Diretor de



Drenagem do Município, como parques lineares, área de recreação e lazer e hortas comunitárias;

VI — implantar medidas de prevenção de inundações, incluindo controle de processos de impermeabilização, de movimentos de terra, de transporte e disposição de resíduos sólidos, combate ao desmatamento e controle da ocupação nas áreas de interesse para drenagem;

VII — impedir a construção de rede de infraestrutura que obstrua as seções de vazão das galerias ou canais, bem como estabelecer prazos para a correção das situações inadequadas;

VIII — eliminar todas as ligações de esgoto irregulares e clandestinas detectadas nas galerias, assegurando a sua limpeza, monitoramento e recuperação;

IX — implantar programas de despoluição dos recursos hídricos;

X — investir na recuperação e melhorias das calhas fluviais e na recuperação dos sistemas de macro e microdrenagem.

**Art. 32.** São ações estratégicas para a limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos:

I — garantir a toda a população a prestação regular do serviço de coleta de resíduos sólidos urbanos;

II — adotar e desenvolver métodos, técnicas e processos adequados na gestão e na prestação dos serviços públicos de limpeza urbana;

III — estimular a redução da geração de lixo e do desperdício dos recursos naturais;

IV — implementar gestão eficiente e eficaz do sistema de limpeza urbana para a totalidade da população, incluindo o tratamento e a disposição final ambientalmente adequados dos resíduos remanescentes;

V — estimular a reutilização e a reciclagem de resíduos sólidos;

VI — formular termos de parceria entre o Município e grupos organizados de trabalhadores autônomos, na coleta de resíduos sólidos, para a implantação da coleta seletiva, da reutilização e da reciclagem de resíduos sólidos;

VII — coibir a disposição inadequada de resíduos sólidos mediante a educação ambiental, a oferta de instalações para a sua disposição e a fiscalização efetiva;

VIII — eliminar lixões clandestinos e implantar medidas e ações para a recuperação socioambiental da área;

IX — apurar a responsabilização civil do prestador do serviço, produtor, importador ou comerciante pelos danos ambientais causados pelos resíduos sólidos provenientes de sua atividade;



X — promover a integração e articulação entre os Municípios da Região Metropolitana para o tratamento e destinação dos resíduos sólidos;

XI — introduzir a gestão diferenciada para os resíduos domiciliares, industriais e hospitalares;

XII — integrar as ações relativas aos resíduos sólidos nas 3 (três) esferas de governo e representações da sociedade civil, para a implantação do Plano Municipal de Resíduos Sólidos (PMRS), buscando realizar a adequada gestão integrada de resíduos sólidos;

XIII — estimular e apoiar a implantação de cooperativas de catadores, bem como criar melhores condições de trabalho;

XIV — implantar o Programa de Neutralização e Controle de Emissão dos Gases do Efeito Estufa (GEE) no âmbito do Poder Público Municipal;

XV — a Prefeitura Municipal de Fortaleza fará o desenvolvimento do inventário de emissões de GEE, com o auxílio de instituições técnicas públicas ou privadas, para viabilizar planos de redução e controle desses gases;

XVI — a administração, dos gases e créditos gerados por esses programas com potencial econômico deverá ser utilizada pelo Poder Público ou por particular, através de concessão ou permissão.

## CAPÍTULO V

### Da Política de Defesa Civil

**Art. 33.** São diretrizes da política de defesa civil:

I — definição de normas, políticas, planos e procedimentos que visem, em caráter permanente, à prevenção, redução e erradicação de risco ambiental, o socorro e a assistência à população e a recuperação de áreas quando ameaçadas ou afetadas por fatores adversos, sejam naturais ou antrópicos, considerando as especificidades de cada ocupação;

II — articulação entre os setores e órgãos públicos da administração municipal e entidades comunitárias, com a participação de órgãos estaduais e federais para a política de defesa civil;

III — garantia dos pressupostos da descentralização e da gestão de proximidade como modelo de atuação da Coordenadoria de Defesa Civil de Fortaleza, nas ações preventivas, corretivas e emergenciais, particularmente junto à população mais carente que ocupa áreas de risco.

**Art. 34.** São ações estratégicas da política de defesa civil:

I — fortalecer a Coordenadoria de Defesa Civil de Fortaleza, dotando-a de equipe técnica permanente compatível com as suas atribuições;



II — elaborar plano preventivo de defesa civil, a ser instituído na forma da legislação específica;

III — instituir o Conselho de Defesa Civil de Fortaleza, constituído por órgãos da administração municipal direta e por entidades da administração municipal indireta que possuam participação direta nas ações de defesa civil, com o papel de estabelecer as políticas, os planos e as bases para o planejamento e gestão do risco;

IV — efetuar levantamento e mapeamento das áreas de risco, bem como estudos e planos de emergência e contingência;

V — estruturar sistema de dados e informações básicas para o gerenciamento de emergências e contingências de riscos ambientais e sociais;

VI — desenvolver medidas não estruturais e indicar medidas estruturais para os órgãos responsáveis pelas intervenções, urbanísticas com o intuito de prevenir ocorrências graves;

VII — planejar, promover e acompanhar a formação dos Núcleos Comunitários de Defesa Civil (NUDEC);

VIII — planejar, estruturar e atualizar sistemas de alerta para informar a população sobre a ocorrência iminente de eventos adversos e de atendimento às situações de emergência;

IX — planejar, em conjunto com outros órgãos de comunicação e educação ambiental, campanhas de informação para redução da vulnerabilidade frente aos desastres, para o desenvolvimento de práticas preventivas e para resposta aos desastres;

X — promover campanhas de informação e mobilização públicas, relativas às ações de prevenção e de resposta a desastres;

XI — propor a execução de ações que visem recuperar as áreas afetadas por desastres, mediante a adoção de medidas de caráter estrutural e não estrutural.

## CAPÍTULO VI

### Da Política de Mobilidade

#### Seção I

#### Das Diretrizes

**Art. 35.** Constituem diretrizes da política de mobilidade urbana:

I — reconhecimento da mobilidade urbana como indutora e instrumento da política de planejamento e expansão urbana;



II — universalização do acesso ao transporte público;

III — promoção da eficiência e da qualidade do sistema de transporte público de passageiros, garantindo a segurança e o bem-estar dos usuários;

IV — priorização no espaço viário à circulação de pedestres, em especial às pessoas com deficiência e às pessoas com mobilidade reduzida, aos ciclistas e ao transporte público de passageiros;

V — promoção de racionalidade, fluidez e segurança na circulação de pessoas e de veículos;

VI — garantia de segurança, conforto e acessibilidade, para as pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida, aos espaços, equipamentos e serviços urbanos;

VII — garantia do sistema de transporte público de passageiros economicamente viável e sustentável;

VIII — disciplinamento da circulação de veículos de carga e das operações de carga e descarga;

IX — integração do planejamento municipal da mobilidade urbana com os sistemas federal e estadual atuantes no Município;

X — fortalecimento institucional da gestão da mobilidade urbana;

XI — estímulo à participação da sociedade nas políticas públicas de mobilidade urbana;

XII — estímulo à formação e especialização de técnicos na área de mobilidade, estabelecendo e ampliando parcerias com universidades, instituições e centros de pesquisa;

XIII — efetivação de programas de educação contínua para a mobilidade urbana;

XIV — disponibilização de informações, quando solicitadas, à sociedade civil, sobre os estudos, planos, projetos, normas e ações governamentais relacionadas à mobilidade urbana;

XV — divulgação das ações, estudos, planejamentos, projetos, operação, fiscalização, administração, e as demais ações governamentais referentes à mobilidade urbana;

XVI - garantir a diversidade de modos de transporte público de passageiros.

**Art. 36.** O Município deve elaborar e implementar, no prazo de 2 (dois) anos, a partir da entrada em vigor desta Lei, o Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Fortaleza.



§ 1º O Plano Diretor de Mobilidade Urbana deverá conter diretrizes para os seguintes planos setoriais:

I — plano de circulação viária;

II — plano de transporte público;

III — plano de circulação de veículos de carga e de serviços e operação de carga e descarga;

IV — plano cicloviário;

V — plano de circulação de pedestres;

VI — plano de pavimentação viária;

VII — plano de regulação e controle dos polos geradores de viagens;

VIII — plano de circulação e estacionamento de veículos nas centralidades do Município.

§ 2º O Plano Diretor de Mobilidade Urbana deverá seguir todas as diretrizes e ações estratégicas da política de mobilidade de que trata esta Lei.

§ 3º Para a elaboração do Plano Diretor de Mobilidade Urbana, deverão ser considerados os projetos e investimentos já implementados e previstos para o Município, bem como o plano de transporte urbano de Fortaleza.

**Art. 37.** São ações estratégicas para a política de mobilidade:

I — elaborar e, no máximo, a cada 5 (cinco) anos, atualizar o planejamento estratégico da mobilidade urbana, com a efetiva participação da sociedade civil nas definições das prioridades e de todos os órgãos relacionados ao setor;

II — elaborar estudos e pesquisas, de modo contínuo para identificar demandas;

III — elaborar, no máximo, a cada 10 (dez) anos, estudos para identificar os desejos de deslocamento de pessoas e o padrão de deslocamento de veículos de carga e de serviços no Município;

IV — formular e atualizar as legislações, políticas, planos e programas de mobilidade urbana, de forma a adequá-los ao Plano Diretor de Mobilidade Urbana;

V — legitimar e democratizar o Conselho Municipal de Transportes Urbanos, instituído pela Lei Orgânica do Município de Fortaleza.

## Seção II

### Da Acessibilidade



**Art. 38.** São ações estratégicas para a política de acessibilidade:

I — elaborar e implementar políticas para a garantia da acessibilidade universal aos espaços, equipamentos e serviços urbanos;

II — implantar políticas voltadas para o atendimento às pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida, atendendo ao disposto na Lei n. 8.149, de 30 de abril de 1998, que dispõe sobre a acessibilidade das pessoas portadoras de deficiências aos edifícios de uso público, ao espaço e mobiliário urbanos no Município de Fortaleza, com fiscalização da Comissão Permanente de Acessibilidade (CPA), criada pela Lei n. 8.552/01;

III — cumprir o estabelecido nas normas técnicas brasileiras, nas Leis Federais n. 10.048, de 2000, e n. 10.098, de 2000; no Decreto n. 5.296, de 2004, ou nas leis que os alterem, bem como as disposições das legislações específicas do Município e do Estado, quando couber;

IV — elaborar, em um prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da entrada em vigor desta Lei, um manual técnico que contemple regras e diretrizes para localização, dimensionamento, espaçamento e acessibilidade aos pontos de parada dos diversos modos de transporte;

V — elaborar, em um prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da entrada em vigor desta Lei, um manual técnico que contemple regras e diretrizes para a implantação e adequação dos passeios e do mobiliário urbano nas calçadas.

### **Seção III**

#### **Do Sistema de Circulação**

**Art. 39.** São ações estratégicas para o sistema de circulação:

I — assegurar acessibilidade, qualidade e segurança nos deslocamentos de pessoas e mercadorias, intensificando medidas de fiscalização, operação, educação e engenharia de tráfego, dentre outras julgadas necessárias;

II — investir na melhoria da fiscalização e do controle do tráfego;

III — incentivar e difundir medidas de moderação de tráfego e de uso racional dos veículos motorizados;

IV — desenvolver e adotar políticas, programas, estudos e ações, visando à redução de acidentes e da morbimortalidade relacionados ao trânsito;

V — disciplinar a circulação de ciclomotores, bicicletas e veículos de propulsão humana e de tração animal;

VI — implantar o plano de circulação de veículos de carga e serviços e as operações de carga e descarga, que deve englobar os produtos perigosos, e monitorar o sistema implantado.



## Seção IV

### Do Sistema Viário

**Art. 40.** São ações estratégicas para o sistema viário municipal:

I — garantir o tratamento urbanístico do sistema viário, visando à segurança dos usuários e à preservação do patrimônio ambiental e arquitetônico de Fortaleza;

II — priorizar os investimentos em infraestrutura viária para a rede estrutural de transporte público de passageiros, sistema cicloviário e calçadas;

III — estabelecer mecanismos permanentes de financiamento para a conservação, melhoria e expansão da infraestrutura para os modos coletivos e os não motorizados de circulação urbana;

IV — contemplar, nos projetos de novas vias públicas e na readequação do sistema viário existente, a implantação de sistema cicloviário, conforme estudo prévio de viabilidade física e socioeconômica;

V — promover a criação de vias para pedestres e ciclistas.

## Seção V

### Do Sistema de Transporte

**Art. 41.** São ações estratégicas do sistema de transporte municipal:

I — adequar a oferta de transporte público às demandas atuais e projetadas;

II — introduzir inovações tecnológicas viáveis e sustentáveis no sistema de transporte público, visando a uma melhor eficiência e qualidade do mesmo;

III — estabelecer uma política tarifária que garanta o amplo acesso da população ao transporte público e o equilíbrio econômico e financeiro do sistema;

IV — regulamentar as modalidades de transporte de passageiros, coletivo ou individual, legalmente instituídas, que operam no Município;

V — estabelecer uma política de racionalização dos custos operacionais e gerenciais do sistema de transporte;

VI — implementar a bilhetagem automática com integração temporal no sistema de transporte público municipal;

VII — promover ações que possibilitem a integração entre as diversas modalidades do sistema de transporte;

VIII — ajustar e compatibilizar a acessibilidade ao sistema de transporte com as diretrizes e os padrões urbanos de uso e ocupação do solo definidos em lei;



IX — considerar a bicicleta como um modo significativo de transporte no Município, inserida em planos e programas a serem desenvolvidos ou implementados;

## CAPÍTULO VII

### Da política de Proteção do Patrimônio Cultural

**Art. 42.** São diretrizes da política de proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico:

I — compatibilização de usos e atividades com a preservação e proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico:

II — democratização do acesso aos equipamentos culturais, garantindo a sua distribuição equitativa no território urbano;

III — compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e do patrimônio natural;

IV — estímulo à preservação da diversidade cultural existente no Município;

V — proteção, preservação, conservação, recuperação, restauro, fiscalização e monitoramento do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

VI — adoção de medidas de fiscalização preventiva e sistemática para a proteção das edificações e dos lugares de interesse histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;

VII — fomentar e incentivar a educação patrimonial;

VIII — promoção de ações articuladas e coordenadas entre os órgãos do Município, Estado e União, a fim de proteger o patrimônio cultural e natural;

IX — capacitação contínua do corpo técnico municipal.

**Art. 43.** São ações estratégicas da política de proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico:

I — atualizar continuamente o inventário dos bens imóveis de interesse histórico-cultural;

II — inventariar a memória, os saberes e os fazeres culturais dos diferentes grupos de populações tradicionais;

III — elaborar legislação específica de Registro de Bens Imateriais em conformidade com as legislações vigentes;



IV — elaborar o plano de incentivos às manifestações culturais, saberes e fazeres populares;

V — constituir um programa de preservação da cultura material do Município;

VI — identificar e tomba, integral ou parcialmente, segundo os critérios de proteção estabelecidos na legislação de patrimônio, as edificações, obras e monumentos que, pelos seus significados cultural, artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, deverão ser preservados;

VII — promover a realização de convênios com as demais esferas federativas, universidades e entidades da sociedade civil, sem fins lucrativos, para a proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e do patrimônio natural;

VIII — estimular a preservação e utilização de imóveis representativos da memória da cidade, mediante incentivos fiscais, instrumentos urbanísticos e apoio técnico especializado;

IX — elaborar legislação específica para a preservação da visualização do entorno dos imóveis tombados e identificados como de interesse de preservação;

X — delimitar e implementar as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (ZEPH) em áreas onde existam imóveis, conjuntos edificados ou paisagens de interesse de preservação;

XI — desenvolver planos, programas e projetos de intervenções nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (ZEPH), a fim de atender o objetivo destas zonas especiais;

XII — garantir a participação da comunidade na política cultural do Município;

XIII — elaborar o plano do centro da cidade de proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

XIV — elaborar um estudo da paisagem da enseada do Mucuripe, a fim de defini-la como patrimônio paisagístico da cidade de Fortaleza, considerando principalmente a população de pescadores;

XV — elaborar planos específicos para a regeneração e integração urbana dos riachos Pajeú e Jacarecanga, definindo-os como patrimônio paisagístico;

XVI — elaborar estudos e projetos, bem como implementar os serviços de restauro dos imóveis do Município de interesse histórico e cultural;

XVII — criar mecanismos de estímulo para o restauro de imóveis pelos entes particulares;

XVIII — implantar o Museu da Cidade de Fortaleza;



XIX — elaborar planos de reabilitação urbana dos sítios históricos e arqueológicos de Fortaleza.

**Art. 44.** A política municipal de patrimônio cultural e natural visa a preservar e proteger o patrimônio de interesse cultural de Fortaleza, tomados individualmente ou em conjunto.

§ 1º Entende-se por patrimônio cultural o conjunto de bens móveis e imóveis, de natureza material e imaterial, portadores de referência à identidade, à ação, e à memória dos diferentes grupos da sociedade.

§ 2º Bens materiais são todas as expressões de cunho histórico, étnico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações, ruínas, lugares, paisagens e os demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

§ 3º Bens materiais são todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver, identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, as danças, o entretenimento, o humor, o pré-carnaval de músicas tradicionais, as quadrilhas juninas, o maracatu, o forró, bem como as manifestações étnicas, literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, cinematográficas, gastronômicas, entre outros valores e práticas da vida social.

**Art. 45.** O Município deverá estimular as atividades de valorização do patrimônio imaterial registrado e titulado como patrimônio histórico, cultural e paisagístico, através da implementação de programas, projetos e políticas com a população envolvida, proporcionando condições, infraestruturas, capacitação e incentivos que assegurem a proteção do patrimônio cultural e beneficiem a população envolvida.

**Art. 46.** Poderá o Município provocar a instauração do processo de registro em âmbito federal dos bens imateriais titulados como patrimônios culturais, encaminhando propostas para registro, acompanhadas de sua documentação técnica para o presidente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

**Art. 47.** Consideram-se edificações, monumentos, obras e paisagens de interesse de proteção e preservação aquelas que se constituírem em elementos representativos do patrimônio cultural do Município, por seu valor histórico, cultural, étnico, paisagístico, arqueológico, social, formal, funcional, técnico ou afetivo, considerando também as edificações recentes que constituem um referencial da arquitetura moderna da cidade.

**Art. 48.** A identificação das edificações, monumentos, obras e paisagens de interesse de preservação será realizada mediante a aplicação, dentre outros, dos critérios de historicidade, caracterização arquitetônica, representatividade, originalidade, valores simbólico, cultural, étnico, ecológico e paisagístico.

**Art. 49.** A identificação das edificações e obras de interesse de preservação e conservação estará sujeita a diferentes níveis de proteção classificados em legislação específica.



## CAPÍTULO VIII

### Da Política de Desenvolvimento Econômico

**Art. 50.** São diretrizes da política de desenvolvimento econômico:

I — consolidação do Município como um núcleo regional de atividades de comércio, serviços, inovação tecnológica e desenvolvimento sustentável;

II — delimitar participativamente as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), e promover sua consolidação como núcleos de atividades produtivas, respeitando a potencialidade de cada área;

III — estímulo às atividades produtivas, segundo os princípios da desconcentração e descentralização, de modo a favorecer o desenvolvimento de atividades geradoras de trabalho e renda em todo o território municipal;

IV — fortalecimento das atividades do Porto do Mucuripe e de seu entorno observando a disponibilidade de infraestrutura e a sustentabilidade ambiental da área;

V — apoio e estímulo à criação e à ampliação de centros de pesquisa e tecnologia, por parte do poder público e da iniciativa privada;

VI — adequação dos instrumentos das políticas econômica, tributária, financeira e orçamentária, bem como dos gastos públicos, ao desenvolvimento urbano;

VII — apoio e estímulo às iniciativas de produção cooperativa e de economia solidária, em estruturas familiares de produção, como a agricultura urbana, bem como as atividades que se caracterizam como micro e pequenos empreendimentos;

VIII — apoio ao processo educacional e incentivo à qualificação profissional, tendo em vista as potencialidades, habilidades e experiências - implícitas ou adquiridas - dos munícipes e as demandas do mercado de trabalho;

IX — apoio e estímulo a centros públicos de promoção à economia solidária;

X — apoio e incentivos à agricultura urbana, através de unidades produtivas familiares, inclusive com incentivos fiscais.

**Art. 51.** São ações estratégicas da política de desenvolvimento econômico:

I — implantar programa de educação profissional continuada, abrangendo as áreas econômicas do comércio, serviços, turismo, cultura e indústria;

II — desenvolver programas de inclusão digital;

III — estimular a produção e distribuição de bens e serviços culturais como fator de desenvolvimento local, em especial do artesanato como produto de exportação;



IV — desenvolver cooperativas sociais e arranjos de economia solidária para o segmento de pessoas em situação de desvantagem social, em especial nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

V — desenvolver programas de incentivo à geração de trabalho e renda locais, a partir das potencialidades econômicas e culturais e ambientais dos bairros, priorizando as zonas habitadas pela população de baixa renda;

VI — elaborar e implementar programa de apoio e suporte ao desenvolvimento e qualificação das feiras livres como centros de distribuição popular;

VII — criar mecanismos de escoamento da produção familiar e dos pequenos empreendedores;

VIII — desenvolver plano de incentivo a atividades de geração de trabalho e renda na Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO), incluindo o Porto do Mucuripe;

IX — fortalecer economicamente o Centro de Fortaleza com apoio a atividades educacionais e culturais, tais como escolas de artes, universidades, centros culturais, e criação de núcleos de inovação em serviços de tecnologia de informação;

X — definir área para transferência do mercado atacadista de Fortaleza, favorecendo seu fortalecimento e consolidação dentro dos limites do município;

XI — desenvolver estudos técnicos para a delimitação das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS);

XII — elaborar e implementar planos e projetos de desenvolvimento socioeconômico;

XIII — promover o fortalecimento da geração de trabalho e renda e o apoio ao desenvolvimento de arranjos produtivos através de programas de microcrédito e incentivos fiscais, especialmente nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS);

XIV — criar um programa de fomento às experiências laborais comunitárias com a base no cooperativismo e associativismo.

## CAPÍTULO IX

### Da Política de Turismo

**Art. 52.** A política municipal de turismo visa valorizar o patrimônio turístico da cidade, no sentido de fomentar o desenvolvimento sustentável de base local, respeitando suas múltiplas inter-relações de importância social, econômica, cultural e ambiental, estabelecendo equilíbrio adequado entre essas 4 (quatro) dimensões, para garantir sua sustentabilidade e qualidade de vida para a população, e seus visitantes.

**Art. 53.** Constituem diretrizes da política de desenvolvimento turístico:



I — respeito às tradições locais e às diversidades socioculturais;

II — promoção e formatação de produtos e serviços turísticos, com base local, fazendo uso das tradições locais de modo que a atividade contribua para a inclusão socioeconômica;

III — formação dos recursos humanos para o desenvolvimento turístico do Município;

IV — estimular a requalificação, reabilitação, ampliação da infraestrutura, conservando e valorizando as potencialidades turísticas, ambientais e culturais, com o respeito à diversidade sociocultural;

V — prevenção e enfrentamento à exploração sexual e ao tráfico de seres humanos relacionados à atividade turística, especialmente a exploração sexual de crianças e adolescentes, articulado entre os órgãos da administração pública municipal e com os demais entes da federação e representantes da sociedade civil organizados;

VI — constituição de um sistema de informações turísticas vinculado ao Sistema de Informação Municipal (SIM), atualizado continuamente;

VII — promover os diversos tipos, formas e modalidades de turismo, a ser definido pelo Plano Diretor de Turismo;

VIII — incentivo ao turismo através da promoção da cultura, do lazer e do esporte, numa perspectiva que valorize a memória, as identidades e a cultura urbanas;

IX — implementação de políticas de turismo socialmente inclusivas, vinculadas à geração de emprego, trabalho e renda, fortalecendo os elos da cadeia produtiva do turismo;

X — estimular a descentralização do desenvolvimento turístico e a diversificação da oferta turística, como instrumentos de inclusão social;

XI — definir e implementar formas de planejamento e gestão contínuas e participativas do turismo no Município;

XII — fortalecimento dos mecanismos de divulgação da cidade de Fortaleza associada à sua Região Metropolitana como região turística sustentável;

XIII — promover o empreendedorismo e a socioeconomia solidária como mecanismos de inclusão das comunidades locais na cadeia produtiva do turismo;

XIV — estímulo à integração das instituições públicas, privadas, e entidades da sociedade civil organizada (Terceiro Setor);

XV — fortalecimento institucional do órgão municipal competente;



XVI — consolidar o turismo como um dos principais indutores do desenvolvimento socioeconômico do Município;

XVII — estimular ações voltadas para o segmento de pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida no tocante à capacitação de mão-de-obra voltada para o turismo, à adequação do produto para o receptivo e à captação de fluxos;

XVIII — incentivar a produção de mecanismos de controle da qualidade de produtos e serviços turísticos, públicos e privados, para que atendam plenamente às expectativas dos turistas e contemplem os interesses da população local;

XIX — estimular políticas de conscientização turística intra e extrainstitucional;

XX — inibir a sazonalidade turística;

XXI — constituição de uma política pública de inclusão turística plena, garantindo às pessoas com deficiência acessibilidade aos equipamentos turísticos, promovendo o rompimento de barreiras arquitetônicas, comunicacionais, atitudinais e instrumentais.

**Art. 54.** São ações estratégicas da política de turismo:

I — elaborar o Inventário da Oferta Turística de Fortaleza, promovendo sua atualização contínua, para subsidiar a elaboração e/ou revisão do Plano Diretor de Turismo de Fortaleza e a realização de um diagnóstico prospectivo no intervalo de 5 (cinco) anos;

II — elaborar e implementar o Plano Diretor de Turismo de Fortaleza;

III — criar e implementar um sistema de informações turísticas no Município, vinculado ao SIM;

IV — estimular a criação de cooperativas populares para exploração das atividades turísticas;

V — desenvolver programas de qualificação profissional e técnica na área do turismo, priorizando a população local;

VI — priorizar os investimentos de infraestrutura turística nas seguintes áreas do Município:

a) Barra do Ceará;

b) Centro;

c) Praia de Iracema;

d) Beira Mar;

e) Morro de Santa Teresinha;



- f) Praia do Futuro;
- g) unidades de conservação;
- h) Messejana;
- i) Grande Parangaba;
- j) Benfica;
- l) Lagoa Redonda.

VII — desenvolver e implementar um plano turístico do Centro de Fortaleza articulado às políticas dos diversos órgãos da administração pública municipal;

VIII — elaborar e implementar o Plano de Urbanização e de Requalificação da Orla Marítima de Fortaleza, levando em consideração as políticas de turismo, de desenvolvimento econômico e de meio ambiente, constantes deste Plano Diretor, assim como as diretrizes do Projeto Orla e os costumes e tradições locais, a fim de equacionar essas variáveis, objetivando o bem-estar social;

IX — priorizar o uso sustentável do espaço turístico, seguindo os princípios da desconcentração e descentralização, com a diversificação dos polos de turismo, no sentido de favorecer o desenvolvimento de atividades turísticas geradoras de trabalho e renda em todo o território municipal, buscando a integração com os Municípios que compõem a Região Metropolitana de Fortaleza;

X — realizar ações que estimulem o crescimento do fluxo turístico, apoiando e fortalecendo mecanismos de captação e realização de eventos, em todas as épocas do ano.

## CAPÍTULO X

### Da Política de Integração Metropolitana

**Art. 55.** São diretrizes da política de integração metropolitana de Fortaleza:

I — integração das instâncias do Poder Executivo Municipal com instâncias intergovernamentais com representantes da administração direta e indireta do Governo Federal, Estadual e Municipal;

II — definição e implementação de mecanismos que visem à integração do sistema de transporte do Município e da Região Metropolitana de Fortaleza;

III — integrar as políticas municipais de habitação do Município de Fortaleza às políticas de habitação dos municípios da Região Metropolitana de Fortaleza;

IV — constituição de consórcios intermunicipais, câmaras regionais e agências de desenvolvimento regional para a implementação de ações de interesse comum dos municípios consorciados;



V — articulação e integração das estratégias de desenvolvimento urbano e ambiental no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza.

**Art. 56.** São ações estratégicas da política de integração metropolitana de Fortaleza:

I — participar efetivamente das discussões sobre o planejamento e a gestão do sistema de mobilidade da Região Metropolitana, principalmente nos assuntos referentes ao sistema viário, ao controle e ordenamento do uso do solo, e ao sistema de transportes de passageiros e de cargas dos Municípios envolvidos, do Estado ou da União.

II — promover ações que possibilitem a integração física e tarifária das modalidades do transporte público coletivo que operam no Município numa rede única de alcance metropolitano, desde que não acarrete ônus aos usuários;

III — formular e implementar planos, programas e ações metropolitanas de saneamento ambiental, de controle de poluição do ar e da água, de preservação e conservação de ecossistemas protegidos e de desenvolvimento econômico regional;

IV — elaborar e implementar o programa metropolitano de desenvolvimento sustentável com o Estado do Ceará e com os Municípios da Região Metropolitana de Fortaleza;

V — propor a formação de consórcio intermunicipal objetivando a integração, a proteção, preservação e conservação das bacias hidrográficas que ultrapassem os limites do Município, articulado com o Comitê de Bacias da Região Metropolitana de Fortaleza.

### TÍTULO III

#### Do Ordenamento Territorial

#### CAPÍTULO I

##### Do Macrozoneamento

**Art. 57.** O ordenamento territorial do Município, consoante os objetivos gerais da política urbana, atende às seguintes diretrizes:

I — planejamento, ordenamento e controle do uso do solo e do desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades sociais e econômicas, de modo a evitar:

a) as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

b) a proximidade e conflitos entre usos e atividades incompatíveis;



c) uso inadequado dos imóveis urbanos em relação à infraestrutura, à zona urbana, ao meio ambiente e à função social;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura;

f) o uso inadequado dos espaços públicos;

g) a poluição e a degradação ambiental;

II — incentivo à multiplicidade e interação de diferentes grupos sociais e de usos nas diversas localidades e bairros do território municipal;

III — indução e promoção de intervenções para o desenvolvimento urbano, ambiental e socioeconômico de todo o Município, com prioridade para as áreas com precárias condições de habitabilidade, ocupadas por população de baixa renda;

IV — indução à intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo nas áreas com disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e com significativa presença de imóveis não utilizados e subutilizados;

V — reconhecimento das áreas de ocupação irregular, precária e em situação de risco, para efeito do planejamento urbano, prevendo a articulação de políticas, programas, projetos, ações e instrumentos de requalificação urbano-ambiental e de regularização urbanística e fundiária, visando à adequação das condições de habitabilidade.

**Art. 58.** O macrozoneamento subdivide o território do Município na macrozona de ocupação urbana e na macrozona de proteção ambiental, considerando os seguintes elementos:

I — os sistemas ambientais constituídos pela rede hídrica, orla marítima, maciços vegetais, remanescentes de vegetação, manguezais, matas ciliares, dunas e de áreas de preservação permanente;

II — as características morfológicas e tipológicas do ambiente construído;

III — os sistemas de saneamento ambiental, instalados e projetados;

IV — o sistema de mobilidade;

V — as áreas de comércio, serviços e indústria;

VI — as áreas públicas, verdes e de lazer;

VII — a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos;

VIII — as áreas destinadas à habitação.



*Parágrafo único.* A localização e os limites das macrozonas de ocupação urbana e de proteção ambiental são os constantes das delimitações georreferenciadas do Anexo 1 (Mapa 1) e Anexo 1-A, desta Lei.

## CAPÍTULO II

### Da Macrozona de Proteção Ambiental

#### Seção I

##### Dos Objetivos da Macrozona de Proteção Ambiental

**Art. 59.** A macrozona de proteção ambiental é composta por ecossistemas de interesse ambiental, bem como por áreas destinadas à proteção, preservação, recuperação ambiental e ao desenvolvimento de usos e atividades sustentáveis.

**Art. 60.** São objetivos da macrozona de proteção ambiental:

I — proteger os sistemas ambientais existentes;

II — recuperar os sistemas ambientais degradados;

III — regular usos, ocupação e desenvolvimento de atividades sustentáveis, conter atividades incompatíveis com a conservação de ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem;

IV — garantir a preservação dos ambientes litorâneos;

V — garantir acesso público às praias, conferindo boas condições para atividades de lazer e recreação;

VI — limitar a expansão urbana nos limites da macrozona de proteção ambiental;

VII — referenciar a elaboração de um Sistema Municipal de Áreas Verdes e Unidades de Conservação, integrado ao Sistema Municipal de Meio Ambiente (SIMMA);

VIII — promover a qualidade ambiental, garantindo a qualidade de vida da população.

**Art. 61.** A macrozona de proteção ambiental subdivide-se nas seguintes zonas:

I — Zona de Preservação Ambiental (ZPA);

II — Zona de Recuperação Ambiental (ZRA);

III — Zona de Interesse Ambiental (ZIA).



*Parágrafo único.* A localização e os limites das zonas de que trata este artigo são os constantes das delimitações georreferenciadas do Anexo 2 (Mapa 2) e Anexo 2-A, desta Lei.

**Art. 62.** Não será permitida a edificação do subsolo na Zona de Preservação Ambiental da Macrozona de Proteção Ambiental.

## Seção II

### Da Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

**Art. 63.** A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) se destina à preservação dos ecossistemas e dos recursos naturais.

§ 1º A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) subdivide-se nas seguintes zonas:

I — ZPA 1 – Faixa de Preservação Permanente dos Recursos Hídricos;

II — ZPA 2 – Faixa de Praia;

III — ZPA 3 – Parque Natural Municipal das Dunas de Sabiaguaba.

§ 2º Praias são áreas cobertas e descobertas periodicamente pelas águas, acrescidas da faixa subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos ou pedregulhos, dentre outros componentes da paisagem litorânea; classificam-se como bens públicos de uso comum do povo.

**Art. 64.** São objetivos da Zona de Preservação Ambiental (ZPA):

I — preservar os sistemas naturais, sendo permitido apenas uso indireto dos recursos naturais;

II — promover a realização de estudos e pesquisas científicas;

III — desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental;

IV — turismo ecológico;

V — preservar sítios naturais, singulares ou de grande beleza cênica;

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

VII — garantir o uso público das praias.

*Parágrafo único.* Define-se como uso indireto dos recursos naturais aquele que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição desses recursos.



**Art. 65.** Serão aplicados na Zona de Preservação Ambiental (ZPA), especialmente, os seguintes instrumentos:

- I — plano de manejo;
- II — plano de gestão;
- III — estudo ambiental (EA);
- IV — estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- V — direito de preempção.

**Art. 66.** São parâmetros da ZPA:

- I — índice de aproveitamento básico: 0,0;
- II — índice de aproveitamento máximo: 0,0;
- III — índice de aproveitamento mínimo: 0,0;
- IV — taxa de permeabilidade: 100%;
- V — taxa de ocupação: 0,0;
- VI — altura máxima da edificação: 0,0.

§ 1º Não será permitido o parcelamento do solo na Zona de Preservação Ambiental (ZPA).

§ 2º As diretrizes do Parque Natural Municipal das Dunas da Sabiaguaba são estabelecidas conforme a Lei Federal n. 9.985/2000, de 18 de julho de 2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

### Seção III

#### Da Zona de Recuperação Ambiental (ZRA)

**Art. 67.** A Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) compõe-se por áreas parcialmente ocupadas e com atributos ambientais relevantes que sofreram processo de degradação, e tem como objetivo básico proteger a diversidade ecológica, disciplinar os processos de ocupação do solo, recuperar o ambiente natural degradado e assegurar a estabilidade do uso dos recursos naturais, buscando o equilíbrio socioambiental.

**Art. 68.** São objetivos da Zona de Recuperação Ambiental (ZRA):

- I — promover a conservação e recuperação ambiental de áreas indevidamente utilizadas e/ou ocupadas;



II — qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território elevando os níveis da qualidade ambiental;

III — controlar e disciplinar os processos de uso e ocupação do solo a fim de assegurar a estabilidade do uso dos recursos naturais;

IV — proteger ambientes naturais onde se assegurem condições para a existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora e da fauna local;

V — promover a regularização fundiária nas áreas ocupadas pela população de baixa renda, definidas como ZEIS;

VI — promover a recuperação ambiental de terras ocupadas irregularmente mediante Termo de Compromisso.

**Art.69.** Serão aplicados na Zona de Recuperação Ambiental (ZRA), especialmente, os seguintes instrumentos:

I — planos de manejo;

II — planos de gestão;

III — direito de superfície;

IV — estudo de impacto de vizinhança (EIV);

V — direito de preempção;

VI — instrumentos de regularização fundiária;

VII — transferência do direito de construir.

**Art. 70.** Após a publicação desta Lei, não serão permitidos novos parcelamentos do solo na Zona de Recuperação Ambiental (ZRA), devendo a ocupação do solo restringir-se às glebas já loteadas.

**Art. 71.** São parâmetros da ZRA:

I — índice de aproveitamento básico: 0,6;

II — índice de aproveitamento máximo: 0,6;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,0;

IV — taxa de permeabilidade: 50%;

V — taxa de ocupação: 33%;

VI — taxa de ocupação do subsolo: 33%;



VII — altura máxima da edificação: 15m.

#### Seção IV

##### Zona de Interesse Ambiental (ZIA)

**Art. 72.** A Zona de Interesse Ambiental (ZIA) corresponde às áreas originalmente impróprias à ocupação do ponto de vista ambiental, áreas com incidência de atributos ambientais significativos em que a ocupação ocorreu de forma ambientalmente inadequada.

*Parágrafo único.* A Zona de Interesse Ambiental (ZIA) se subdivide nas seguintes zonas:

I — Cocó;

II — Praia do Futuro;

III — Sabiaguaba.

**Art. 73.** São objetivos da Zona de Interesse Ambiental (ZIA):

I — compatibilizar a conservação dos sistemas ambientais com uso sustentável dos recursos naturais;

II — qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território elevando os níveis da qualidade ambiental;

III — disciplinar o processo de uso e ocupação do solo;

IV — assegurar a sustentabilidade dos recursos naturais;

V — regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizar com os objetivos de conservação da natureza;

VI — promover educação ambiental;

VII — promover a regularização fundiária, em especial nas áreas de interesse social classificadas como ZEIS, garantindo a qualidade ambiental.

**Art.74.** Serão aplicados na Zona de Interesse Ambiental (ZIA), especialmente, os seguintes instrumentos:

I — instrumentos de regularização fundiária;

II — direito de preempção;

III — direito de superfície;

IV — estudo de impacto de vizinhança (EIV);



V — estudo ambiental (EA).

**Art. 75.** São parâmetros da ZIA – Cocó:

I — índice de aproveitamento básico: 1,5;

II — índice de aproveitamento máximo: 1,5;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,0;

IV — taxa de permeabilidade: 40%;

V — taxa de ocupação da edificação: 40%;

VI — altura máxima da edificação: 48m;

VII — área mínima de lote: 300m<sup>2</sup>;

VIII — testada mínima de lote: 12m;

IX — profundidade mínima do lote: 25m;

X — taxa de ocupação do subsolo: 40%.

**Art. 76.** São parâmetros da ZIA – Praia do Futuro:

I — índice de aproveitamento básico: 2,0 (multifamiliar) / 1.00 (unifamiliar);

II — índice de aproveitamento máximo: 2,0 (multifamiliar) / 1.00 (unifamiliar);

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,0;

IV — taxa de permeabilidade: 40%;

V — taxa de ocupação da edificação: 50%;

VI — altura máxima da edificação: 48m;

VII — área mínima de lote: 300m<sup>2</sup>;

VIII — testada mínima de lote: 12m;

IX — profundidade mínima do lote: 25m;

X — taxa de ocupação do subsolo: 40%.

**Art. 77.** São parâmetros da ZIA – Sabiaguaba:

I — índice de aproveitamento básico: 0,5;

II — índice de aproveitamento máximo: 0,5;



III — índice de aproveitamento mínimo: 0,0;

IV — taxa de permeabilidade: 60%;

V — taxa de ocupação: 30%;

VI — altura máxima da edificação: 15m;

VII — área mínima de lote: 300m<sup>2</sup>;

VIII — testada mínima de lote: 12m;

IX — profundidade mínima do lote: 25m.

### CAPÍTULO III

#### Da Macrozona de Ocupação Urbana

##### Seção I

#### Das Zonas da Macrozona de Ocupação Urbana

**Art. 78.** A macrozona de ocupação urbana corresponde às porções do território caracterizadas pela significativa presença do ambiente construído, a partir da diversidade das formas de uso e ocupação do solo e se subdivide nas seguintes zonas:

I — Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1);

II — Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2);

III — Zona de Ocupação Consolidada (ZOC);

IV — Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1);

V — Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2);

VI — Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1);

VII — Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2);

VIII — Zona de Ocupação Restrita (ZOR);

IX — Zona da Orla (ZO).

*Parágrafo único.* A localização e os limites das macrozonas de ocupação urbana e de proteção ambiental são os constantes das delimitações georreferenciadas do Anexo 3 (Mapa 3) e Anexo 3-A, desta Lei.



## Seção II

### Da Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1)

**Art. 79.** A Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1) caracteriza-se pela disponibilidade de infraestrutura 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. 80.** São objetivos da Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1):

I — possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionadas à disponibilidade de infraestrutura e serviços e à sustentabilidade urbanística e ambiental;

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

III — incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, artístico ou arqueológico, turístico e paisagístico;

IV — prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos;

V — prever a elaboração e a implementação de planos específicos, visando à dinamização socioeconômica de áreas históricas e áreas que concentram atividades de comércio e serviços;

VI — promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

VII — promover programas e projetos de habitação de interesse social e mercado popular.

**Art. 81.** São parâmetros da ZOP 1:

I — índice de aproveitamento básico: 3,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 3,0;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,25;

IV — taxa de permeabilidade: 30%;

V — taxa de ocupação: 60%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;

VII — altura máxima da edificação: 72m;



VIII — área mínima de lote:  $125m^2$ ;

IX — testada mínima de lote:  $5m$ ;

X — profundidade mínima do lote:  $25m$ .

**Art.82.** Serão aplicados na Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1), especialmente, os seguintes instrumentos:

I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II — IPTU progressivo no tempo;

III — desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV — direito de preempção;

V — direito de superfície;

VI — transferência do direito de construir;

VII — operação urbana consorciada;

VIII — consórcio imobiliário;

IX — estudo de impacto de vizinhança (EIV);

X — estudo ambiental (EA);

XI — Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

XII — instrumentos de regularização fundiária;

XIII — outorga onerosa de alteração de uso.

### Seção III

#### Da Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2)

**Art. 83.** A Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2) caracteriza-se pela disponibilidade parcial de infraestrutura e serviços urbanos e áreas com disponibilidade limitada de adensamento; destinando-se à intensificação condicionada da ocupação do solo.

**Art. 84.** São objetivos da Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2):

I — possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionadas à disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e à sustentabilidade urbanística e ambiental;



II — recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos;

III — implementar instrumentos de indução ao uso e ocupação do solo;

IV — prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos;

V — promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes.

**Art. 85.** São parâmetros da ZOP 2:

I — índice de aproveitamento básico: 2,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 3,0;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,2;

IV — taxa de permeabilidade: 30%;

V — taxa de ocupação: 60%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;

VII — altura máxima da edificação: 72m;

VIII — área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>;

IX — testada mínima de lote: 5m;

X — profundidade mínima do lote: 25m.

**Art.86.** Serão aplicados na Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2), especialmente, os seguintes instrumentos:

I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II — IPTU progressivo no tempo;

III — desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV — direito de preempção;

V — direito de superfície;

VI — outorga onerosa do direito de construir;

VII — transferência do direito de construir;

VIII — operação urbana consorciada;



- IX — consórcio imobiliário;
- X — estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- XI — estudo ambiental (EA);
- XII — Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- XIII — instrumentos de regularização fundiária.

#### **Seção IV**

##### Da Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)

**Art. 87.** A Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) caracteriza-se pela predominância da ocupação consolidada, com focos de saturação da infraestrutura; destinando-se à contenção do processo de ocupação intensiva do solo.

**Art. 88.** São objetivos da Zona de Ocupação Consolidada (ZOC):

I — controlar o adensamento construtivo de modo a evitar a saturação do sistema viário e da infraestrutura disponível e inadequações relativas à qualidade da paisagem e ao conforto ambiental;

II — recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos;

III — implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo;

IV — tornar adequadas as condições de mobilidade urbana, considerando focos de saturação do sistema viário;

V — incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos características da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, artístico ou arqueológico, turístico e paisagístico;

VI — promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes.

**Art. 89.** São parâmetros da ZOC:

I — índice de aproveitamento básico: 2,5;

II — índice de aproveitamento máximo: 2,5;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,2;

IV — taxa de permeabilidade: 30%;

V — taxa de ocupação: 60%;



VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;

VII — altura máxima da edificação: 72m;

VIII — área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>;

IX — testada mínima de lote: 5m;

X — profundidade mínima do lote: 25m.

**Art. 90.** Serão aplicados na ZOC, especialmente, os seguintes instrumentos:

I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II — IPTU progressivo no tempo;

III — desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV — direito de preempção;

V — direito de superfície;

VI — outorga onerosa do direito de construir;

VII — transferência do direito de construir;

VIII — consórcio imobiliário;

IX — estudo de impacto de vizinhança (EIV);

X — estudo ambiental (EA);

XI — Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

XII — instrumentos de regularização fundiária;

XIII — outorga onerosa de alteração de uso.

## Seção V

### Da Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1)

**Art. 91.** A Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1) caracteriza-se pela insuficiência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, carência de equipamentos e espaços públicos, pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados e incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários; destinando-se à requalificação urbanística e ambiental, à adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade e à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo dos imóveis não utilizados e subutilizados.



**Art. 92.** São objetivos da Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1):

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

II — promover a requalificação urbanística e ambiental, com investimentos para complementar a infraestrutura, principalmente de saneamento ambiental, priorizando as áreas com precárias condições de habitabilidade e de riscos socioambientais;

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 — implementar instrumentos de indução ao uso e ocupação do solo, principalmente para os imóveis não utilizados e subutilizados;

V — estimular a dinamização urbanística e socioeconômica das atividades de comércio e serviços, considerando a diversidade dos territórios que constituem os bairros e as áreas com concentração de atividades de comércio e serviços;

VI — promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

VII — promover e incentivar a construção de novas habitações de interesse social e de mercado popular nas áreas com infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos disponíveis ou que estejam recebendo investimentos urbanos para a adequação das condições de habitabilidade;

VIII — tornar adequadas as condições de mobilidade urbana, em especial com investimentos para o transporte coletivo, como os Projetos Estratégicos do METROFOR e TRANSFOR;

IX — conter a ocupação urbana em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental;

X — incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, artístico ou arqueológico, turístico e paisagístico;

XI — conter a ocupação urbana em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental.

**Art. 93.** São parâmetros da ZRU 1:

I — índice de aproveitamento básico: 2,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 2,0;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,20;

IV — taxa de permeabilidade: 30%;



- V — taxa de ocupação: 60%;
- VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- VII — altura máxima da edificação: 48m;
- VIII — área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>;
- IX — testada mínima de lote: 5m;
- X — profundidade mínima do lote: 25m.

**Art. 94.** Serão aplicados na Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1), especialmente, os seguintes instrumentos:

- I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II — IPTU progressivo no tempo;
- III — desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;
- IV — direito de preempção;
- V — direito de superfície;
- VI — operação urbana consorciada;
- VII — consórcio imobiliário;
- VIII — estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- IX — estudo ambiental (EA);
- X — Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- XI — instrumentos de regularização fundiária;
- XII — outorga onerosa de alteração de uso.

*Parágrafo único.* A aplicação dos instrumentos indicados nos incisos I, II e III está condicionada à disponibilidade de infraestrutura na presente zona.

## Seção VI

### Da Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2)

**Art. 95.** A Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2) caracteriza-se pela insuficiência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, carência de equipamentos e espaços públicos e incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários,



destinando-se à requalificação urbanística e ambiental e à adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade.

**Art. 96.** São objetivos da Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2):

I — promover a requalificação urbanística e ambiental, com investimentos para complementar a infraestrutura, principalmente de saneamento ambiental, priorizando as sub-bacias dos rios Maranguapinho e Cocó, como unidades de planejamento, e as áreas com precárias condições de habitabilidade e de riscos socioambientais para investimentos;

II — 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;

III — estimular a dinamização urbanística e socioeconômica das atividades de comércio e serviços, considerando a diversidade dos territórios que constituem os bairros e as áreas com concentração de atividades de comércio e serviços;

IV — promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

V — promover e incentivar a construção de novas habitações de interesse social e de mercado popular nas áreas com infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos disponíveis ou que estejam recebendo investimentos urbanos para a adequação das condições de habitabilidade;

VI — tornar adequadas as condições de mobilidade urbana, em especial com investimentos para o transporte coletivo, como o Projeto Estratégico do METROFOR;

VII — conter a ocupação urbana em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental.

**Art. 97.** São parâmetros da ZRU 2:

I — índice de aproveitamento básico: 1,5;

II — índice de aproveitamento máximo: 1,5;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,10;

IV — taxa de permeabilidade: 30%;

V — taxa de ocupação: 60%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;

VII — altura máxima da edificação: 48m;

VIII — área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>;



IX — testada mínima de lote: 5m;

X — profundidade mínima do lote: 25m.

**Art. 98.** Serão aplicados na Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2), especialmente, os seguintes instrumentos:

I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II — IPTU progressivo no tempo;

III — desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV — direito de preempção;

V — direito de superfície;

VI — operação urbana consorciada;

VII — consórcio imobiliário;

VIII — estudo de impacto de vizinhança (EIV);

IX — estudo ambiental (EA);

X — Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

XI — instrumentos de regularização fundiária;

XII — outorga onerosa de alteração de uso.

*Parágrafo único.* A aplicação dos instrumentos indicados nos incisos I, II e III está condicionada à disponibilidade de infraestrutura na presente zona.

## Seção VII

### Da Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1)

**Art. 99.** A Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1) caracteriza-se pela insuficiência ou inadequação de infraestrutura, carência de equipamentos públicos, presença de equipamentos privados comerciais e de serviços de grande porte, tendência à intensificação da ocupação habitacional multifamiliar e áreas com fragilidade ambiental; destinando-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. 100.** São objetivos da Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1):

I — controlar e 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 infraestrutura, principalmente de saneamento ambiental;

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

V — tornar adequadas as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos de congestionamento, insuficiência de consolidação da malha viária e concentração de equipamentos geradores de inadequações relativas ao tráfego e de saturação do sistema viário;

VI — conter a ocupação urbana em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental, com ações de recuperação nos assentamentos de interesse social, a fim de garantir a qualidade ambiental desta zona;

VII — incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio.

**Art. 101.** São parâmetros da ZOM 1:

I — índice de aproveitamento básico: 2,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 2,5;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,1;

IV — taxa de permeabilidade: 40%;

V — taxa de ocupação: 50%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 50%;

VII — altura máxima da edificação: 72m;

VIII — área mínima de lote: 150m<sup>2</sup>;

IX — testada mínima de lote: 6m;

X — profundidade mínima do lote: 25m;

XI — fração do lote: 140m<sup>2</sup>.

**Art.102.** Serão aplicados na Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1), especialmente, os seguintes instrumentos:

I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;



- II — IPTU progressivo no tempo;
- III — desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;
- IV — direito de preempção;
- V — direito de superfície;
- VI — outorga onerosa do direito de construir;
- VII — transferência do direito de construir;
- VIII — operação urbana consorciada;
- IX — consórcio imobiliário;
- X — estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- XI — estudo ambiental (EA);
- XII — Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- XIII — instrumentos de regularização fundiária;
- XIV — outorga onerosa de alteração de uso.

*Parágrafo único.* A aplicação dos instrumentos indicados nos incisos I, II e III está condicionada à disponibilidade de infraestrutura na presente zona.

## Seção VII

### Da Zona de Ocupação Moderada (ZOM 2)

**Art. 103.** A Zona de Ocupação Moderada (ZOM 2) caracteriza-se pela insuficiência ou ausência de infraestrutura, carência de equipamentos públicos, tendência de intensificação da implantação de equipamentos privados comerciais e de serviços de grande porte e áreas com fragilidade ambiental, destinando-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. 104.** São objetivos da Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2):

I — controlar e 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 infraestrutura básica, principalmente de saneamento ambiental;



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 — promover a integração e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

V — tornar adequadas as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos de congestionamento, insuficiência de consolidação da malha viária e concentração de equipamentos geradores de inadequações relativas ao tráfego e de saturação do sistema viário;

VI — conter a ocupação urbana em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental;

VII — incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio.

**Art. 105.** São parâmetros da ZOM 2:

I — índice de aproveitamento básico: 1,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 1,5;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,1;

IV — taxa de permeabilidade: 40%;

V — taxa de ocupação: 50%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 50%;

VII — altura máxima da edificação: 48m;

VIII — área mínima de lote: 150m<sup>2</sup>;

IX — testada mínima de lote: 6m;

X — profundidade mínima do lote: 25m.

*Parágrafo único.* A área que compreende os bairros Messejana e Parque Iracema, formada pelo perímetro que se inicia no cruzamento da BR-116 com uma via localizada a leste da BR-116, a cerca de 800m (oitocentos metros) ao sul da Avenida Oliveira Paiva, no bairro Parque Iracema, segue por essa via, no sentido nordeste, até a Rua Pedro Hermano Vasconcelos, quando essa se encontra com o prolongamento da Rua Fausto Aguiar, segue por esse prolongamento e por essa rua, no sentido sudeste, até encontrar-se com a Rua Ministro José Américo (ou Rua Pires da Mota), segue por essa rua, no sentido nordeste, até atingir a avenida que se constitui no limite oeste da Área Institucional do Centro Administrativo Governador Virgílio Távora, segue por esse limite, no sentido sul, até a avenida de limite sul dessa Área Institucional, segue pelo prolongamento dessa avenida, no sentido



oeste, até a confluência das ruas Silveira Mota (ou Rua Alberto Torres) e Nicolau Coelho, segue pela Rua Nicolau Coelho, no sentido sul, até atingir um ponto situado a 110m (cento e dez metros) ao norte da Rua Coronel João Oliveira; a partir desse ponto, segue, no sentido sudeste, perpendicularmente à Rua Nicolau Coelho, numa reta paralela à Rua Coronel João Oliveira, até atingir a Rua Washington Soares; a partir desse ponto, segue por essa rua, no sentido norte, até a Rua Ozélia Pontes, segue por essa rua, no sentido nordeste, até a confluência com a Avenida Odilon Guimarães (ou Avenida Água Fria); a partir desse ponto, segue por essa avenida, no sentido sudoeste, até a Rua Eliel, segue por essa rua, no sentido sudeste, até a Rua Porfírio Costa, segue por essa rua, no sentido sudoeste, até a Rua Professor José Henrique, segue por essa rua, no sentido noroeste, até a Rua Joaquim Pereira, segue por essa rua, no sentido sudoeste, até a Rua Manoel Castelo Branco (ou Rua Juarez Alencar), segue por essa rua, no sentido noroeste, até a Rua Coronel Dionísio Alencar, segue por essa rua, no sentido sudoeste, até a Rua José Hipólito (Estrada do Fio), segue por essa rua, no sentido sudeste, até a Rua José Cavalcante Sobrinho (Tamandaré), segue por essa rua, no sentido sul, até a Rua Barão de Aquiraz, segue por essa rua, no sentido sudeste, até um ponto correspondente ao prolongamento da Rua Mírian, segue por esse prolongamento e por essa rua, no sentido sudoeste, até um ponto que dista 50m (cinquenta metros) ao sul da Rua Eunice; a partir desse ponto, segue por uma perpendicular à Rua Padre Pedro de Alencar até encontrá-la, segue por essa rua, no sentido sul, até sua confluência com a BR-116, segue por essa BR, no sentido noroeste, até a Rua Gentilândia, segue por essa rua, no sentido noroeste, até a Rua Joselito Parente, segue por essa rua, no sentido nordeste, até a Rua Pedro Camelo, segue por essa rua, no sentido noroeste, até atingir o limite norte da Área de Preservação do Açude Jangurussu, segue por esse limite, no sentido noroeste, até a Travessa Maria Alves Ribeiro, segue por essa travessa, no sentido norte, até a Rua Antônio Alves Ribeiro, segue por essa rua, no sentido noroeste, até a Rua Rita Arruda; segue por essa rua, no sentido nordeste, até a Avenida Presidente Costa e Silva (Perimetral), segue por essa avenida, no sentido noroeste, até a Rua Paulina de Arruda, segue por essa rua, no sentido nordeste, até a Rua Augusto Calheiros, segue por essa rua, no sentido nordeste, até o prolongamento da Rua Capitão Waldemar Paula Lima, segue por esse prolongamento e por essa rua, nos sentidos nordeste e noroeste, até a Via Paranjana, segue por essa via, no sentido sudeste, até atingir a BR-116; a partir desse ponto, segue pela BR-116, nos sentidos nordeste e noroeste, até o ponto inicial; tem parâmetros urbanísticos diferenciados no que se refere aos Índices de Aproveitamento Básico e Máximo que são iguais a 2.0 e a altura máxima da construção que equivale a 72m.

**Art.106.** Serão aplicados na Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2), especialmente, os seguintes instrumentos:

- I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II — IPTU progressivo no tempo;
- III — desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;
- IV — direito de preempção;
- V — direito de superfície;



- VI — outorga onerosa do direito de construir;
- VII — transferência do direito de construir;
- VIII — operação urbana consorciada;
- IX — consórcio imobiliário;
- X — estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- XI — estudo ambiental (EA);
- XII — Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

*Parágrafo único.* A aplicação dos instrumentos indicados nos incisos I, II e III deste artigo está condicionada à disponibilidade de infraestrutura da presente zona.

### **Seção IX**

#### **Da Zona de Ocupação Restrita (ZOR)**

**Art. 107.** A Zona de Ocupação Restrita (ZOR) caracteriza-se pela ocupação esparsa, carência ou inexistência de infraestrutura e equipamentos públicos e incidência de glebas e terrenos não utilizados.

**Art. 108.** São objetivos da Zona de Ocupação Restrita (ZOR):

I — inibir, controlar e ordenar os processos de transformações e ocupações urbanas de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;

II — implantar ou complementar a infraestrutura básica apenas nas áreas ocupadas;

III — conter a expansão e a ocupação urbanas.

**Art. 109.** São parâmetros da ZOR:

I — índice de aproveitamento básico: 1,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 1,0;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,0;

IV — taxa de permeabilidade: 40%;

V — taxa de ocupação: 45%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 45%;

VII — altura máxima da edificação: 15m;



VIII — área mínima de lote:  $150m^2$ ;

IX — testada mínima de lote:  $6m$ ;

X — profundidade mínima do lote:  $25m$ .

**Art.110.** Serão aplicados na ZOR, especialmente, os seguintes instrumentos:

I — direito de preempção;

II — direito de superfície;

III — estudo de impacto de vizinhança (EIV);

IV — estudo ambiental (EA);

V — Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

### Seção X

#### Zona da Orla (ZO)

**Art. 111.** A Zona da Orla (ZO) caracteriza-se por ser área contígua à faixa de praia, que por suas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas, e sua função na estrutura urbana, exige parâmetros urbanísticos específicos.

**Art. 112.** A Zona da Orla está dividida em 7 (sete) trechos:

I — Barra do Ceará/Pirambu;

II — Jacarecanga/Moura Brasil;

III — Praia de Iracema;

IV — Meireles/Mucuripe;

V — Iate Clube;

VI — Cais do Porto;

VII — Praia do Futuro.

**Art. 113.** São parâmetros da ZO, Trecho I – Barra do Ceará/Pirambu:

I — índice de aproveitamento básico: 1,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 1,0;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,25;



- IV — taxa de permeabilidade: 30%;
- V — taxa de ocupação: 50%;
- VI — taxa de ocupação de subsolo: 50%;
- VII — altura máxima da edificação: 15m;
- VIII — área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>;
- IX — testada mínima de lote: 5m;
- X — profundidade mínima do lote: 25m.

**Art. 114.** São parâmetros da ZO, Trecho II – Jacarecanga/Moura Brasil:

- I — índice de aproveitamento básico: 1,5;
- II — índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- III — índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- IV — taxa de permeabilidade: 20%;
- V — taxa de ocupação: 50%;
- VI — taxa de ocupação de subsolo: 50%;
- VII — altura máxima da edificação: 24m;
- VIII — área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>;
- IX — testada mínima de lote: 5m;
- X — profundidade mínima do lote: 25m.

**Art. 115.** A ZO, Trecho III – Praia de Iracema –, corresponde aos limites delimitados na área de interesse urbanístico pela Lei Municipal n. 7.814, de 30 de outubro de 1995.

**Art. 116.** São parâmetros da ZO, Trecho III:

- I — índice de aproveitamento básico: 2,0;
- II — índice de aproveitamento máximo: 2,0;
- III — índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- IV — taxa de permeabilidade: 25%;
- V — taxa de ocupação: 60%;



VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;

VII — altura máxima da edificação: 48m.

*Parágrafo único.* Permanecem em vigor os parâmetro e indicadores urbanos para os setores 1.1, 1.2 e 1.3 da Área de Interesse Urbanístico, definidos pela Lei Municipal n. 7.814, de 1995.

**Art. 117.** São parâmetros da ZO, Trecho IV – Meireles/Mucuripe:

I — índice de aproveitamento básico: 3,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 3,0;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,25;

IV — taxa de permeabilidade: 20%;

V — taxa de ocupação: 60%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;

VII — altura máxima da edificação: 72m;

VIII — área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>;

IX — testada mínima de lote: 5m;

X — profundidade mínima do lote: 25m.

*Parágrafo único.* O índice de aproveitamento máximo será acrescido de 1.0 (hum) para o subgrupo de uso Hospedagem, devendo o excedente ser compensado através do instrumento da “outorga onerosa do direito de construir”.

**Art. 118.** São parâmetros da ZO, Trecho V – late Clube:

I — índice de aproveitamento básico: 3,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 3,0;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,25;

IV — taxa de permeabilidade: 20%;

V — taxa de ocupação: 60%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;

VII — altura máxima da edificação: 72m;

VIII — área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>;



IX — testada mínima de lote: 5m;

X — profundidade mínima do lote: 25m.

**Art. 119.** São parâmetros da ZO, Trecho VI – Cais do Porto:

I — índice de aproveitamento básico: 1,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 1,0;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,1;

IV — taxa de permeabilidade: 30%;

V — taxa de ocupação: 60%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;

VII — altura máxima da edificação: 48m;

VIII — área mínima de lote: 300m<sup>2</sup>;

IX — testada mínima de lote: 12m;

X — profundidade mínima do lote: 25m.

**Art. 120.** São parâmetros da ZO, Trecho VII – Praia do Futuro:

I — índice de aproveitamento básico: 2,0;

II — índice de aproveitamento máximo: 2,0;

III — índice de aproveitamento mínimo: 0,1;

IV — taxa de permeabilidade: 40%;

V — taxa de ocupação: 50%;

VI — taxa de ocupação de subsolo: 50%;

VII — altura máxima da edificação: 36m;

VIII — área mínima de lote: 200m<sup>2</sup>;

IX — testada mínima de lote: 8m;

X — profundidade mínima do lote: 25m.

*Parágrafo único.* O índice de aproveitamento máximo será acrescido de 1.0 (hum) para o subgrupo de uso Hospedagem, devendo o excedente ser compensado através do instrumento da “outorga onerosa do direito de construir”.



**Art.121.** Serão aplicados na Zona da Orla (ZO), especialmente, os seguintes instrumentos:

- I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II — IPTU progressivo no tempo;
- III — desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;
- IV — direito de preempção;
- V — direito de superfície;
- VI — operação urbana consorciada;
- VII — consórcio imobiliário;
- VIII — estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- IX — estudo ambiental (EA);
- X — Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- XI — instrumentos de regularização fundiária;
- XII — outorga onerosa de alteração de uso;
- XIII — outorga onerosa do direito de construir.

## **CAPÍTULO IV**

### **Das Zonas Especiais**

#### **Seção I**

##### **Da Classificação das Zonas Especiais**

**Art. 122.** As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I — Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II — Zonas Especiais Ambientais (ZEA);
- III — Zona Especial do Projeto da Orla (ZEPO);
- IV — Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS);



V — das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH);

VI — Zonas Especiais Institucionais (ZEI).

*Parágrafo único.* A localização e os limites das zonas de que trata este artigo são os constantes do Anexo 4 (Mapa 4) e Anexo 4-A, desta Lei.

## Seção II

### Das Zonas Especiais de Interesse Social

**Art. 123.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e de mercado popular nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 124.** As Zonas Especiais de Interesse Social se subdividem nas seguintes categorias:

I — Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1);

II — Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2);

III — Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3).

*Parágrafo único.* A localização e os limites das zonas de que trata este artigo são os constantes do Anexo 5 (Mapa 5) e Anexo 5-A, desta Lei.

**Art. 125.** A instituição de novas ZEIS 1, 2 e 3 deverá ser feita através de lei municipal específica, respeitando os critérios estabelecidos nesta Lei, considerando as demandas oriundas da comunidade.

§ 1º A iniciativa legislativa para o reconhecimento e instituição de novas ZEIS 1, 2 e 3 é do chefe do Poder Executivo Municipal, condicionada ao atendimento dos critérios estabelecidos nesta seção, podendo também ser objeto de iniciativa popular na forma da Lei Orgânica e legislação pertinente.

§ 2º A criação de novas ZEIS 1, 2 e 3 poderá ainda ser proposta por associações representativas dos vários segmentos da comunidade ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado ao órgão municipal competente.

§ 3º Aprovadas pelo órgão municipal competente, as propostas de novas delimitações das ZEIS 1, 2 e 3 serão encaminhadas para a Câmara Municipal, através de projeto de lei, com a respectiva delimitação de seus perímetros.



**Art. 126.** As Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) são compostas por assentamentos irregulares com ocupação desordenada, em áreas públicas ou particulares, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental.

**Art. 127.** São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1):

I — efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II — promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;

III — eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas;

IV — ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, garantindo a qualidade ambiental aos seus habitantes;

V — promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

**Art. 128.** Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1), especialmente, os seguintes instrumentos:

I — concessão de uso especial para fins de moradia;

II — usucapião especial de imóvel urbano;

III — concessão de direito real de uso;

IV — autorização de uso;

V — cessão de posse;

VI — plano integrado de regularização fundiária;

VII — assistência técnica e jurídica gratuita;

VIII — direito de superfície;

IX — direito de preempção.

**Art. 129.** As Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) são compostas por loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística.

**Art. 130.** São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2):

I — efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;



II — promover a regularização urbanística e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares e dos conjuntos habitacionais ocupados pela população de baixa renda;

III — eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas;

IV — ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, garantindo a qualidade ambiental aos seus habitantes;

V — promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

**Art. 131.** Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) especialmente, os seguintes instrumentos:

I — concessão de uso especial para fins de moradia;

II — usucapião especial de imóvel urbano;

III — concessão de direito real de uso;

IV — autorização de uso;

V — cessão de posse;

VI — plano integrado de regularização fundiária;

VII — assistência técnica e jurídica gratuita;

VIII — direito de superfície;

IX — direito de preempção.

**Art. 132.** São critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS 1 e 2:

I — ser a ocupação predominantemente de população de baixa renda;

II — estar a ocupação consolidada há, no mínimo, 5 (cinco) anos, contados até a publicação desta Lei;

III — ter uso predominantemente residencial;

IV — ser passível de regularização fundiária e urbanística, observado o disposto no art. 265 desta Lei.

§ 1º Considerar-se-ão como população de baixa renda as famílias com renda média não superior a 3 (três) salários mínimos.

§ 2º Fica vedado o remembramento de lotes, que resulte em área maior que 150m<sup>2</sup> em ZEIS 1 e 2, para o uso residencial unifamiliar.



**Art. 133.** As Zonas Especiais de Interesse Social 3 – ZEIS 3 – são compostas de áreas dotadas de infraestrutura, com concentração de terrenos não edificados ou imóveis subutilizados ou não utilizados, devendo ser destinadas à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como aos demais usos válidos para a Zona onde estiverem localizadas, a partir de elaboração de plano específico.

§ 1º Caberá ao Poder Público Municipal elaborar Plano de Intervenção para cada ZEIS 3, no qual serão delimitadas as áreas precisas de aplicação das diretrizes contidas neste artigo, respeitados os procedimentos sequenciais dos arts. n. 208 a 217 deste Plano Diretor, e em conformidade com os arts. 5º e 8º do Estatuto da Cidade.

§ 2º Os proprietários que implementarem projetos habitacionais de interesse social nos terrenos vazios contidos nas ZEIS 3 serão beneficiados com a transferência de todo o potencial construtivo da propriedade para as áreas passíveis de importação deste parâmetro.

§ 3º Nas ZEIS 3 com predominância de edificações subutilizadas e não utilizadas em áreas dotadas de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, poderão, conforme o interesse público, além do disposto no caput, visar à requalificação urbanística e à dinamização econômica e social.

**Art. 134.** São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3):

I — ampliar a oferta de moradia para a população de baixa renda;

II — combater o déficit habitacional do Município;

III — induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social.

**Art. 135.** Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3), especialmente, os seguintes instrumentos:

I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II — IPTU progressivo no tempo;

III — desapropriação para fins de reforma urbana;

IV — consórcio imobiliário;

V — direito de preempção;

VI — direito de superfície;

VII — operações urbanas consorciadas;

VIII — transferência do direito de construir;



IX — abandono;

X — plano de intervenção.

**Art. 136.** São critérios para demarcação de novas ZEIS 3:

I — ser área dotada de infraestrutura urbana;

II — existência de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que permita a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular;

III — não estar localizada em áreas de risco;

IV — estar integralmente localizada na macrozona de ocupação urbana.

**Art. 137.** Os projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS) a serem implantados nas ZEIS 3 deverão ser elaborados a partir de parâmetros definidos por lei municipal específica.

**Art. 138.** São inválidas e sem eficácia como áreas de Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3) as áreas que, embora situadas dentro dos limites de ZEIS 3, sejam áreas de:

I — logradouros públicos (ruas, avenidas, praças e parques);

II — imóvel edificado com índice de aproveitamento igual ou maior que o índice de aproveitamento mínimo estabelecido para a Zona em que esteja inserido o imóvel.

*Parágrafo único.* A regulamentação das ZEIS especificará regras em imóveis situados nos alinhamentos de vias públicas que limitem hotéis, postos de combustível, depósitos de gasolina, depósitos de gás, depósitos de explosivos, depósitos de cimento, subestações rebaixadoras de tensão da COELCE, rotatórias de trânsito de veículos, pontes e viadutos e imóveis não edificados que não atendam aos critérios estabelecidos nesta Lei, para serem parte de ZEIS 3, incluídos os demarcadores descritos, respectivamente, nos mapas e anexos desta Lei.

### Seção III

#### Das Zonas Especiais Ambientais (ZEA)

**Art. 139.** As Zonas Especiais Ambientais constituem-se em áreas públicas ou privadas com porções de ecossistemas naturais de significativo interesse ambiental.

**Art. 140.** As Zonas Especiais Ambientais (EA) têm por objetivo:

I — promover ações que visem à manutenção das áreas de conservação, proteção e preservação ambiental;



II — oferecer espaços públicos adequados ao lazer da população, sem interferência significativa no bioma, tais como trilhas ecológicas, mirantes, entre outros;

III — promover a interconexão de remanescentes de vegetação e de fauna, possibilitando a criação futura de corredores ecológicos;

IV — proporcionar a criação de unidades de conservação mediante estudos de viabilidade ambiental.

**Art. 141.** Não serão permitidas novas ocupações e parcelamentos do solo nas Zonas Especiais Ambientais (ZEA).

**Art. 142.** Ficam instituídas como Zonas Especiais Ambientais (ZEA):

I — ZEA Cambeba;

II — ZEA Siqueira;

III — ZEA Serrinha;

IV — ZEA Curió;

*Parágrafo único.* As delimitações das Zonas Especiais Ambientais são as constantes do Anexo 4 (Mapa 4) e Anexo 4-A, desta Lei.

**Art. 143.** Serão aplicados nas Zonas Especiais Ambientais (ZEA) especialmente, os seguintes instrumentos:

I — direito de preempção;

II — direito de superfície;

III — estudo de impacto de vizinhança (EIV);

IV — estudo ambiental (EA);

V — plano de manejo;

VI — transferência do direito de construir.

#### **Seção IV**

##### Da Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO)

**Art. 144.** A Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO) é a área de implementação do Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima – Projeto Orla.

**Art. 145.** São objetivos da Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO):



I — promover a melhoria da qualidade socioambiental da orla marítima e da balneabilidade das praias, em especial, para o lazer, turismo, valorização do patrimônio histórico e educação ambiental, levando em consideração a manutenção das atividades tradicionais, da diversidade biológica e da produtividade dos ecossistemas costeiros;

II — estabelecer medidas de planejamento e gestão integradas, estratégicas e disciplinadoras de uso e ocupação da orla marítima, diretamente vinculadas a uma abordagem sustentável e participativa, considerando-se os aspectos socioeconômicos, ambientais e patrimoniais, através da articulação entre as 3 (três) esferas de governo e a sociedade civil;

III — promover ações prioritárias de regularização fundiária nas áreas da União, através da celebração de convênio entre o Município e a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) no sentido de garantir a segurança jurídica da posse e melhorar as condições de habitabilidade e de infraestrutura aos moradores dessas áreas.

**Art. 146.** São diretrizes do Projeto Orla:

I — analisar e caracterizar de maneira integrada e participativa as diversas formas de uso e ocupação do solo da orla do Município, focalizando as potencialidades, os impactos e suas respectivas ações geradoras e a legislação incidente;

II — otimizar uma estrutura de gestão para o ordenamento pretendido, disponibilizando as informações necessárias para a ampla participação da sociedade, propondo a criação de fóruns de decisão;

III — implantar ações e medidas para a melhoria da qualidade socioambiental da orla marítima e da balneabilidade das praias, em especial para o lazer, turismo, valorização do patrimônio histórico e educação ambiental.

**Art. 147.** São ações estratégicas da Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO):

I — compatibilizar as políticas públicas nos âmbitos nacional, estadual e municipal com as diretrizes do Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima de Fortaleza;

II — estimular a criação de unidades de conservação de uso sustentável e de proteção integral e orientar a implantação dos planos de manejo das unidades a serem criadas e daquelas já existentes;

III — desenvolver estruturas e processos de integração institucional para gestão e execução do Projeto Orla no Município;

IV — estabelecer e implementar o Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima de Fortaleza;

V — formar, implementar e coordenar o Comitê Gestor da Orla;



VI — implementar os planos de urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social demarcadas no seu perímetro;

VII — definir novos critérios e parâmetros que aperfeiçoem o uso e ocupação do solo de acordo com o plano de gestão integrada da orla, visando à melhoria da qualidade socioambiental;

VIII — promover ações que orientem a revitalização do patrimônio histórico e cultural da orla;

IX — desenvolver mecanismos de mobilização social, de descentralização e participação na gestão integrada da orla;

X — promover a regularização das áreas ocupadas por população de baixa renda.

**Art. 148.** No caso de incompatibilidade dos parâmetros definidos para os diferentes trechos da zona da orla e os objetivos do plano de intervenção – Projeto Orla, deverá lei municipal específica estabelecer a revisão de parâmetros e instrumentos jurídicos e urbanísticos aplicáveis à Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO).

## Seção V

Das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS)

**Art. 149.** As Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) são porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade.

**Art. 150.** São objetivos das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS):

I — promover a requalificação urbanística e a dinamização socioeconômica;

II — promover a utilização de terrenos ou glebas considerados não utilizados ou subutilizados para a instalação de atividades econômicas em áreas com condições adequadas de infraestrutura urbana e de mobilidade;

III — evitar os conflitos de usos e incômodos de vizinhança;

IV — elaborar planos e projetos urbanísticos de desenvolvimento socioeconômico, propondo usos e ocupações do solo e intervenções urbanísticas com o objetivo de melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade da zona.

**Art. 151.** As Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) são as constantes do Anexo 4, Mapa 4, desta Lei Complementar.

*Parágrafo único.* A instituição de novas ZEDUS deverá ser feita através de lei municipal específica, respeitando os critérios estabelecidos nesta Lei.



**Art. 152.** Serão aplicados nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), especialmente, os seguintes instrumentos:

- I — parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II — IPTU progressivo no tempo;
- III — desapropriação com títulos da dívida pública;
- IV — estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- V — estudo ambiental (EA);
- VI — instrumentos de regularização fundiária;
- VII — direito de preempção;
- VIII — direito de superfície;
- IX — operação urbana consorciada;
- X — consórcio imobiliário;
- XI — outorga onerosa do direito de construir.

### **Seção VI**

Das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH)

**Art. 153.** As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH) são áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de relevante expressão arquitetônica, artística, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, considerados representativos e significativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística do Município.

**Art. 154.** São objetivos das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH):

- I — preservar, valorizar, monitorar e proteger o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, artístico, arqueológico ou paisagístico;
- II — incentivar o uso dessas áreas com atividades de turismo, lazer, cultura, educação, comércio e serviços;
- III — estimular o reconhecimento do valor cultural do patrimônio pelos cidadãos;
- IV — garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com as edificações e paisagismo do entorno;



V — estimular o uso público da edificação e seu entorno;

VI — estabelecer a gestão participativa do patrimônio.

**Art. 155.** As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH), no prazo de 1 (um) ano, a partir da entrada em vigor desta Lei, serão regulamentadas por lei específica, que definirá as condições de uso e ocupação do solo.

**Art. 156.** Ficam instituídas como Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH):

I — ZEPH Centro;

II — ZEPH Parangaba;

III — ZEPH Alagadiço Novo / José de Alencar;

IV — ZEPH Benfica;

V — ZEPH Parangabuçu;

VI — ZEPH Praia de Iracema.

*Parágrafo único.* A localização e os limites de parte das zonas de que trata este artigo são os constantes do Anexo 4 (Mapa 4) e Anexo 4-A, desta Lei, devendo os demais serem delimitadas por lei.

**Art. 157.** Os parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico — ZEPH Centro, Parangaba, Alagadiço Novo/José de Alencar, Benfica, Parangabuçu e Praia de Iracema, serão definidos através de lei municipal específica, no prazo de 1 (um) ano, a partir da entrada em vigor desta Lei, quando passarão a vigorar.

**Art. 158.** O Município poderá instituir novas áreas como Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH), levando-se em consideração os seguintes aspectos:

I — referência histórico-cultural;

II — importância para a preservação da paisagem e da memória urbana;

III — importância para a manutenção da identidade do Município ou de algum de seus bairros;

IV — valor estético, formal ou de uso social, com significação para a coletividade;

V — representatividade da memória arquitetônica, paisagística e urbanística;

VI — tombamento federal, estadual e municipal.



**Art. 159.** Deverão ser previstos, para as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH), planos específicos para conservação, restauração ou reabilitação.

**Art. 160.** Serão aplicados nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH), especialmente, os seguintes instrumentos:

- I — direito de preempção;
- II — direito de superfície;
- III — tombamento;
- IV — transferência do direito de construir;
- V — estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- VI — estudo ambiental (EA).

## Seção VII

### Das Zonas Especiais Institucionais (ZEI)

**Art. 161.** As Zonas Especiais Institucionais (ZEI) são porções do território que abrigam atividades institucionais nos seguintes setores:

- I — administração;
- II — defesa;
- III — segurança;
- IV — saneamento;
- V — transportes;
- VI — cultura;
- VII — esporte;
- VIII — lazer;
- IX — abastecimento;
- X — educação.

§ 1º A localização e os limites das zonas de que trata este artigo são os constantes do mapa 4, anexo 4, desta Lei.

§ 2º Aplicam-se às ZEI, especialmente, os seguintes instrumentos:



- I — direito de preempção;
- II — direito de superfície;
- III — estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- IV — estudo ambiental (EA);
- V — transferência do direito de construir.

**Art. 162.** A aprovação de projetos nas Zonas Especiais Institucionais deverão cumprir os dispositivos previstos no Título III, Capítulo VI, Seção II para os Projetos Especiais.

**Art. 163.** Os cones de aproximação e a área especial aeroportuária (ruído) do Aeroporto Internacional Pinto Martins estão sujeitas aos condicionantes do uso e da ocupação do solo previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei n. 7.987, de 1996, e às normas estabelecidas pelo Agencia Nacional de Aviação Civil (ANAC).

**Art. 164.** Deverão ser elaborados Planos Diretores para as Zonas Especiais Institucionais pelas respectivas instituições.

§ 1º Os planos deverão estabelecer diretrizes para o ordenamento espacial e funcional, padrões específicos de ocupação, além de soluções de acesso e circulação interna.

§ 2º Os planos deverão ser submetidos à análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, devendo serem revisados a cada 10 (dez) anos.

§ 3º As glebas ocupadas por Zonas Especiais Institucionais são objetos privilegiados para a aplicação do instrumento da preempção visando à implementação de equipamentos públicos.

§ 4º O Município poderá delimitar, mediante lei específica, novas áreas institucionais.

## Seção VIII

### Dos Planos e Projetos Estratégicos de Desenvolvimento Socioambiental

**Art. 165.** Os planos e projetos estratégicos de desenvolvimento socioambiental são intervenções, de natureza privada ou com a participação do Poder Público, a fim de promover a requalificação urbanística e ambiental, a inclusão socioambiental e a dinamização socioeconômica em determinadas áreas.

**Art. 166.** São definidas como áreas com potencialidades para a implantação de planos e projetos estratégicos de desenvolvimento socioambiental:

- I — as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS);



II — as bacias dos rios Maranguapinho e Cocó;

III — a Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO);

IV — a área de influência do Trem Metropolitano de Fortaleza (METROFOR);

V — a área de influência do Programa de Transporte Urbano de Fortaleza (TRANSFOR);

VI — a área de influência do equipamento portuário;

VII — a área de influência do equipamento aeroportuário.

**Art. 167.** Para as áreas destinadas à implantação de planos e projetos estratégicos de desenvolvimento socioambiental deverão ser considerados os seguintes objetivos gerais:

I — dinamização econômica através do estímulo a atividades de comércio e serviços, de cultura, lazer e turismo, em função da potencialidade e das características específicas da área objeto de intervenção;

II — inclusão socioambiental através da requalificação de áreas de urbanização precária, com prioridade para a melhoria da acessibilidade, mobilidade, condições de moradia e regularização fundiária;

III — reabilitação e conservação do patrimônio arquitetônico, artístico, histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico;

IV — recuperação, proteção, conservação e preservação das áreas de interesse ambiental;

V — priorização de investimentos em infraestrutura, principalmente de saneamento ambiental e sistema viário e de transporte;

VI — promoção da inclusão socioambiental da população local através da dinamização econômica para a geração de oportunidades de trabalho, emprego e renda.

*Parágrafo único.* Para as bacias dos rios Maranguapinho/Ceará e Cocó deverão ser elaborados planos tomando as sub-bacias como unidades de planejamento, e estabelecendo mecanismos de integração das ações de preservação, recuperação, educação ambiental e de implantação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais, limpeza urbana e resíduos sólidos.



## CAPÍTULO V

### Do Sistema de Mobilidade Urbana

#### Seção I

##### Dos Componentes

**Art. 168.** O sistema de mobilidade urbana do Município compreende:

I — a estrutura institucional e operacional;

II — o sistema viário;

III — o sistema de transporte, compreendendo: transporte não motorizado, transporte público e privado e o transporte de cargas;

IV — os mecanismos de regulamentação.

*Parágrafo único.* O sistema de mobilidade urbana, objeto principal de atuação da política de mobilidade, visa proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, assegurando o direito de ir e vir de forma sustentável e acessível a todos os cidadãos.

**Art. 169.** O sistema de mobilidade urbana abrange os seguintes conceitos:

I — mobilidade urbana: resultado da interação dos deslocamentos de pessoas e bens com a cidade, consideradas as dimensões do espaço urbano e a complexidade das atividades nele desenvolvidas;

II — acessibilidade: a facilidade, em distância, tempo e custo, de se alcançar os destinos desejados com autonomia e segurança, inclusive no que respeita às pessoas com deficiência e às pessoas portadoras de mobilidade reduzida.

**Art. 170.** O sistema viário corresponde à infraestrutura de circulação e de estacionamentos públicos, sendo constituído pelas vias e logradouros que compõem a malha por onde circulam veículos, pessoas e animais.

*Parágrafo único.* O sistema viário compreende a pista, a calçada, o acostamento e o canteiro central.

**Art. 171.** O Sistema Viário Básico é o constante do Anexo 10, Tabela 10.4 da Lei n. 7.987, de 23 de dezembro 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I — Via de Ligação Regional (VLR): vias com capacidade de absorver elevado volume de tráfego, que suportam altos níveis de adensamento dos lotes lindeiros, bem como equipamentos de grande porte;

II — Via Estrutural 1 (VE1): vias com capacidade de absorver significativo volume de tráfego, que suportam moderados níveis de adensamento dos lotes lindeiros, bem como equipamentos de médio porte;



III — Via Estrutural 2 (VE2): vias com capacidade de absorver moderado volume de tráfego e que suportam baixos níveis de adensamento dos lotes lindeiros;

IV — Via Complementar 1 (VC1): vias destinadas a coletar o tráfego das vias VC2, VL e VCS para as vias estruturais e que suportam moderados níveis de adensamento dos lotes lindeiros;

V — Via Complementar 2 (VC2): vias destinadas a atender ao tráfego local, com moderado volume de tráfego e com baixos níveis de adensamento dos lotes lindeiros;

VI — Via Local (VL): vias destinadas a atender ao tráfego local, com baixo volume de tráfego e com baixos níveis de adensamento dos lotes lindeiros;

VII — Via de Comércio e Serviços (VCS): vias destinadas a atender ao tráfego local, com considerável volume de tráfego e com uso dos lotes lindeiros predominantemente de comércios e serviços;

VIII — Via Paisagística (VPA): vias destinadas a atender a baixo volume de tráfego, com o objetivo de valorizar e integrar áreas especiais, de preservação, de proteção, de faixas de praia, de recursos hídricos, de dunas e de orla marítima, com uso do solo lindeiro restrito;

IX — Via para Pedestres (VPE): vias destinadas à circulação prioritária de pessoas;

X — Via para Ciclistas (VCI): vias destinadas exclusivamente para a circulação de ciclos.

*Parágrafo único.* Lei municipal específica redefinindo o Sistema Viário Básico será encaminhada à Câmara Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias, após a publicação deste Plano Diretor.

**Art. 172.** As áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação do sistema viário não poderão ser ocupadas por construções, tendo que permanecer com o solo livre de qualquer edificação ou pavimentação.

*Parágrafo único.* A ocupação das áreas remanescentes das áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário básico deverá considerar os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.

**Art. 173.** As áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário poderão ter a incidência do instrumento de política urbana da transferência do direito de construir, mediante a doação dessas áreas para o Município.

## Seção II

### Do Sistema de Transporte



**Art. 174.** O sistema de transporte é o conjunto dos meios e serviços utilizados para o deslocamento de pessoas e cargas.

§ 1º O sistema de transporte é classificado, segundo a via que atua, em:

- I — transporte rodoviário;
- II — transporte hidroviário;
- III — transporte ferroviário;
- IV — transporte metroviário;
- V — transporte aéreo;
- VI — transporte dutoviário.

§ 2º Segundo a função, o sistema de transporte é classificado em:

- I — transporte de passageiros;
- II — transporte de cargas.

§ 3º O sistema de transporte é classificado, segundo o tipo de serviço prestado, em:

- I — público;
- II — privado.

§ 4º Segundo a forma de utilização, o sistema de transporte é classificado em:

- I — coletivo;
- II — individual.

**Art. 175.** Cabe ao Município, através dos órgãos competentes, gerenciar e regulamentar o sistema de transporte rodoviário urbano público e por fretamento.

§ 1º O sistema de transporte por fretamento no Município classifica-se em:

- I — eventual;
- II — comum;
- III — escolar;
- IV — turístico.

§ 2º O sistema de transporte público urbano no Município classifica-se em:



I — coletivo;

II — individual.

§ 3º O sistema de transporte público coletivo classifica-se em:

I — principal;

II — complementar;

III — especial.

§ 4º O sistema de transporte público individual classifica-se em:

I — táxi;

II — mototáxi.

## CAPÍTULO VI

### Do Parcelamento do Solo

#### Seção I

##### Dos Parâmetros do Parcelamento do Solo

**Art. 176.** Esta Lei estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos reguladores do parcelamento do solo:

I — lote mínimo por zona;

II — testada mínima dos lotes por zona;

III — dimensões das quadras;

IV — profundidade mínima dos lotes por zona.

**Art. 177.** O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado em conformidade com esta Lei e com a legislação específica municipal e federal.

§ 1º Todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos devem respeitar a área mínima do lote prevista nesta Lei, não se aplicando aos parcelamentos destinados a empreendimentos habitacionais de interesse social, que serão regulamentados na legislação específica para habitação de interesse social, respeitando o disposto nos arts 180 e 188 deste Plano Diretor.

§ 2º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.



§ 3º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem o prolongamento, a modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 4º Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

**Art. 178.** O percentual da área do loteamento destinado ao Fundo de Terras, para a implantação de programas habitacionais de interesse social, apenas poderá ser oferecido em outro local, desde que atenda às seguintes exigências:

I — avaliação realizada pelo órgão competente do Município e aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação Popular;

II — situe-se no Município;

III — permita implantar um programa habitacional considerando a equivalência da infraestrutura instalada em relação ao terreno original.

**Art. 179.** Não será permitido o parcelamento do solo em:

I — terrenos alagadiços ou sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas;

II — terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública;

III — terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV — terrenos em que as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;

V — áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI — terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento); salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

VII — áreas de preservação ambiental.

**Art. 180.** São critérios para a localização de áreas públicas:

I — não podem estar localizadas em área de preservação permanente e sob linhas de alta tensão;

II — não podem estar localizadas em áreas de risco de declividade superior a 20%;

III — fácil acessibilidade a todos os moradores.



**Art. 181.** Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

**Art. 182.** Nenhum curso de água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização do Município.

**Art. 183.** O cruzamento de transposição de fundo de vale não poderá acarretar aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

**Art. 184.** Em toda nova área loteada em que houver corpo de água deverá ser respeitada a Área de Preservação Permanente.

**Art. 185.** Em área superior a  $12.500m^2$  (doze mil e quinhentos metros quadrados), apenas será permitida a realização de loteamento, sendo, nesses casos, vedado o desmembramento.

§ 1º A quadra máxima será de  $12.500m^2$  (doze mil e quinhentos metros quadrados), salvo para os empreendimentos geradores de impacto indicados nesta Lei.

§ 2º A largura mínima da quadra será de  $50m$  (cinquenta metros).

§ 3º A largura máxima da quadra será de  $250m$  (duzentos e cinquenta metros).

§ 4º Para empreendimentos enquadrados nas condições do art. 197, o limite máximo de quadra será de  $62.500m^2$ .

**Art. 186.** Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica e cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos para cada zona.

**Art. 187.** A infraestrutura básica para parcelamento do solo realizado no Município é:

I — sistema de abastecimento de água;

II — sistema de drenagem de águas pluviais;

III — rede de iluminação pública;

IV — rede de energia elétrica domiciliar;

V — arborização de vias e áreas verdes;

VI — pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo e à função da via;

VII — pavimentação e nivelamento dos passeios públicos;

VIII — pavimentação das vias públicas, no mínimo, em pedra tosca;



IX — previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

## CAPÍTULO VII

### Do Uso e Ocupação do Solo

#### Seção I

#### Dos Parâmetros Urbanísticos

**Art. 188.** O Plano Diretor de Fortaleza estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I — índice de aproveitamento;
- II — altura máxima da edificação;
- III — taxa de permeabilidade;
- IV — recuos;
- V — taxa de ocupação;
- VI — taxa de ocupação do subsolo;
- VII — fração do lote.

**Art. 189.** O índice de aproveitamento é aquele que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção computável, estabelecendo as condições de utilização dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários definidos nesta Lei.

§ 1º A área de construção computável para fins de empreendimento residencial é a soma das áreas privativas das unidades autônomas definidas pela NBR n. 12.721, excluídas as sacadas com largura total máxima de 1.05m (um metro e cinco centímetros) e as áreas destinadas a estacionamento.

§ 2º A área de construção computável de empreendimentos de edifício-garagem corresponde a 90 % (noventa por cento) da área total construída.

§ 3º A área de construção computável dos empreendimentos de demais usos corresponde a 65% (sessenta e cinco por cento) da área total construída, excluídas as sacadas c/ largura total máxima de 1.05m (um metro e cinco centímetros) e as áreas destinadas a estacionamento.

**Art. 190.** Para efeito desta Lei, ficam estabelecidos os índices de aproveitamento segundo o que se segue:

I — índice de aproveitamento mínimo: é aquele que determina a área mínima de construção para fins de aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos do



parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

II — índice de aproveitamento básico: é aquele que determina a área de construção permitida para cada zona da cidade, sem os acréscimos decorrentes de importação de potenciais construtivos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa;

III — Índice de aproveitamento de exportação: é aquele que determina a área de construção potencial que pode ser exportada mediante a transferência do direito de construir;

IV — índice de aproveitamento de importação: é aquele que, acima do índice de aproveitamento básico, determina a área de construção que pode ser adquirida através da transferência do direito de construir ou através da outorga onerosa;

V — índice de aproveitamento máximo: é aquele que determina a área total de construção permitida em cada zona da cidade, sendo o resultado do somatório entre o índice de aproveitamento básico e as áreas de construção acrescidas a partir da transferência do direito de construir e/ou da outorga onerosa.

**Art. 191.** A altura máxima da edificação é a distância vertical tomada no meio da fachada por onde se localiza o acesso principal, medida a partir da cota altimétrica do passeio até o topo da laje do último pavimento utilizado, excluindo as construções auxiliares como caixas d'água, caixas de escadas e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos de circulação vertical:

I — os elementos de composição de fachada, como platibandas, empenas e frontões, para não serem incluídos no cálculo da altura máxima da edificação, deverão ter extensão vertical máxima correspondente a 80% da altura dos pavimentos tipo da edificação, em valores nunca superiores a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II — quando um imóvel fizer frente para 2 (dois) ou mais logradouros públicos, a altura máxima da edificação será medida a partir da cota altimétrica do passeio correspondente à testada do lote com maior dimensão;

III — para os casos de imóvel com desníveis superiores a 2m (dois metros), a altura máxima da edificação será medida a partir da cota altimétrica do ponto médio do passeio correspondente à testada do lote que apresenta o referido desnível.

**Art. 192.** Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite absorção de água, permanecendo livre de qualquer edificação e a área total dos mesmos.

§ 1º Para as diferentes formas de pavimentação, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de permeabilidade:

I — pavimento asfáltico, betuminoso, cimentado e/ou recoberto de ladrilhos, pedras polidas ou cerâmicas sem juntas: impermeável;



II — piso industrial de concreto ou em placas de concreto contínuo, apenas com juntas de dilatação: permeabilidade de 5%;

III — piso em tijolos cerâmicos: permeabilidade de 15%;

IV — piso em pedra portuguesa ou similar: permeabilidade de 20%;

V — piso em paralelepípedo: permeabilidade de 20%;

VI — piso intertravado de concreto ou similar: permeabilidade de 25%;

VII — piso em pedra tosca irregular: permeabilidade de 35%;

VIII — piso “verde” em blocos de concreto com vazaduras: permeabilidade de 60%;

IX — piso em grama: permeabilidade de 100%;

X — piso em brita solta, cascalhos ou terra batida: permeabilidade de 100%.

§ 2º Na Macrozona de Ocupação Urbana, a Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a porcentagem definida nesta tabela seja substituída por área equivalente de absorção, através de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas, e drenos verticais em qualquer ponto do terreno, devendo essa solução ser comprovada através de proposta técnica apresentada quando do processo de aprovação e concessão do alvará de construção.

**Art. 193.** Os recuos representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em recuos frontal, lateral e de fundos, definidos em função do uso do solo do sistema viário, de suas classificações, e da distância das edificações à rede elétrica.

*Parágrafo único.* Admitem-se recuos com dimensões variadas, desde que sejam respeitadas, concomitantemente, as seguintes condições:

a) a média ponderada destes recuos não seja inferior ao recuo mínimo obtido pela aplicação no disposto no artigo anterior;

b) a menor distância da edificação para a divisa do lote não seja inferior ao recuo mínimo correspondente à frente, lateral ou fundos, para a atividade na via, sem os acréscimos decorrentes da verticalização.

c) a média ponderada será calculada obedecendo à seguinte fórmula:

$$\sum_{i=1}^n \frac{F_i \cdot R_i}{F_i} \geq R_m, \quad \text{sendo}$$

F – dimensão do segmento da fachada;

R – recuo médio correspondente ao segmento da fachada;



n – número de segmentos da fachada;

Rm – recuo mínimo com os acréscimos decorrentes da verticalização.

**Art. 194.** 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.

**Art. 195.** Taxa de ocupação do subsolo é a percentagem da área do terreno ocupada pela maior área de pavimento de subsolo.

## Seção II

### Dos Projetos Especiais

**Art. 196.** Os projetos especiais são os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município.

§ 1º Os projetos especiais são aqueles classificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei n. 7.987, de 1996 – e sua aprovação deverá obedecer ao respectivo trâmite legal.

§ 2º Para efeito desta Lei, os projetos especiais poderão ser considerados empreendimentos geradores de impactos.

**Art. 197.** São considerados empreendimentos geradores de impactos:

I — as edificações não habitacionais situadas em terrenos com área superior a  $12.500m^2$  ou com área de construção computável igual ou superior a  $10.000m^2$ ;

II — as edificações de uso residencial e misto habitacionais situadas em terrenos com área superior a  $12.500m^2$  ou com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais ou cuja área de construção computável igual ou superior a  $20.000 m^2$ ;

III — os empreendimentos públicos ou privados que geram:

a) sobrecarga da infraestrutura viária, caracterizando-se como um Polo Gerador de Tráfego – Port 3 – PGT 3;

b) sobrecarga da infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;

c) repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;

d) alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;



- e) alteração de propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente;
- f) prejuízos ao patrimônio paisagístico, histórico e cultural do Município.

*Parágrafo único.* Não se aplicam às habitações de interesse social (HIS) as exigências constantes no inciso II deste artigo.

**Art. 198.** Para fins de análise do nível de incomodidade e/ou de impacto dos empreendimentos geradores de impactos, deverão ser observados os seguintes fatores:

I — poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;

II — poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou, simplesmente, lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

III — poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

IV — geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V — vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem-estar ou à saúde pública;

VI — periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

VII — geração de tráfego pesado (como Polo Gerador de Tráfego): pela operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;

VIII — geração de tráfego intenso, como Polo Gerador de Tráfego – Port 3 – PGT 3: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas ou necessárias.

§ 1º A aprovação de projetos e a emissão de alvará de funcionamento para os empreendimentos geradores de impactos estão condicionadas à elaboração do estudo de impacto de vizinhança (EIV) e sua aprovação prévia pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), salvo as obras e serviços de infraestrutura básica de serviços públicos que já contarem com a liberação das licenças ambientais previstas pela legislação ambiental.

§ 2º Poderá ser exigido o estudo indicado no § 1º deste artigo para empreendimentos enquadrados como Polo Gerador de Impacto – Port 2 – PGT 2,



caso o órgão responsável pela análise de projetos ou de emissão de alvarás de funcionamento julgue necessário.

**Art. 199.** Em função da análise de cada empreendimento, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) poderá determinar:

I — a execução de medidas necessárias ao controle dos impactos e das incomodidades causados pela implantação e funcionamento do empreendimento;

II — que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento;

III — que seja ouvida a população inserida na área de influência do empreendimento.

**Art. 200.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) poderá classificar um empreendimento como de relevante interesse para a cidade e exigir o estudo de impacto de vizinhança.

## CAPÍTULO VIII

### Dos Condomínios

**Art. 201.** A instituição de condomínio por unidades autônomas será procedida na forma desta Lei e constituída de:

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

II — condomínio residencial por unidades autônomas, constituído por edificações de até 2 (dois) pavimentos, com características de habitação multifamiliar, com implantação geminada e horizontal;

III — condomínio residencial por unidades autônomas, constituído por edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, com características de habitação multifamiliar, com implantação vertical.

**Art. 202.** Na implantação de todos os tipos de condomínios por unidades autônomas é obrigatória a instalação dos seguintes elementos de infraestrutura urbana:

I — redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;

II — redes e equipamentos para o fornecimento de energia elétrica e iluminação das vias condominiais;

III — redes e equipamentos para coleta e escoamento adequado de águas pluviais;



IV — redes e equipamentos para coleta, tratamento e disposição adequados de esgotos sanitários;

V — obras de pavimentação viária com as características geométricas, infraestruturais e paisagísticas das vias adequadas à circulação e acessibilidade;

VI — tratamento adequado das áreas de uso comum.

*Parágrafo único.* É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 203.** Os projetos de condomínios devem garantir vias de acesso internas devidamente integradas ao sistema viário público já existente.

**Art. 204.** Somente será permitida a aprovação de projeto de condomínio, que se constitua com, pelo menos, uma testada voltada para a via pública.

*Parágrafo único.* Entende-se por testada qualquer uma das faces do terreno voltada para o sistema viário já existente, projetado ou exigido em função do empreendimento a ser implantado.

**Art. 205.** Quando as glebas ou lotes nos quais se pretenda realizar a implantação de condomínios por unidades autônomas não forem servidas por infraestrutura de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

**Art. 206.** As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º A concessão do “habite-se” para prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma do projeto aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º O Poder Executivo Municipal, através do seu órgão técnico competente, poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, quando houver previsão, no projeto do condomínio por unidades autônomas.

§ 3º O cronograma de execução de obras deverá contar com o prazo máximo que não poderá exceder 4 (quatro) anos, a partir da aprovação do projeto do condomínio.

§ 4º O Poder Executivo Municipal, através de seu órgão técnico competente, poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, quando houver previsão, no projeto do condomínio por unidades autônomas, das



quotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**Art. 207.** É vedada a justaposição de empreendimentos de condomínios que impossibilitem ou comprometam a circulação e segurança dos pedestres e de veículos na malha urbana constituída como pública e coletiva.

## CAPÍTULO IX

### Dos Instrumentos de Política Urbana

#### Seção I

##### Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

**Art. 208.** São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art. 182 da Constituição da República e dos art. 5º e 6º da Lei Federal n. 10.257, de 2001, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados em todas as zonas da Macrozona de Ocupação Urbana, exceto na Zona de Ocupação Restrita (ZOR).

§ 1º Nas Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3), deverá ser aplicado o instrumento de que trata o caput deste artigo, independente da zona em que está situada, desde que esta seja dotada de infraestrutura urbana.

§ 2º Nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) deverá ser aplicado o instrumento de que trata o caput deste artigo.

**Art. 209.** Para fins desta Lei, consideram-se:

I — solo urbano não edificado: os terrenos ou glebas com área igual ou superior a  $400m^2$  (quatrocentos metros quadrados), quando o índice de aproveitamento utilizado for igual a zero;

II — imóveis subutilizados: imóveis edificados, com área igual ou superior a  $400m^2$  (quatrocentos metros quadrados), cujos índices de aproveitamento não atinjam o mínimo definido para zona ou que apresentem mais de 60% (sessenta por cento) da área construída da edificação ou do conjunto de edificações sem uso há mais de 5 (cinco) anos;

III — imóveis não utilizados: terrenos ou glebas edificados cujas áreas construídas não sejam utilizadas há mais de cinco anos.

*Parágrafo único.* Excluem-se da classificação os imóveis que estejam desocupados em virtude de litígio judicial, desde que comprovada a impossibilidade de utilização do mesmo.

**Art. 210.** Ficam excluídos da obrigação estabelecida no art. 208 desta Lei somente os imóveis que:



I — exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

II — são de interesse histórico-cultural.

**Art. 211.** Os proprietários dos imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados serão notificados pelo Município, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

**Art. 212.** A notificação far-se-á:

I — por funcionário do órgão competente do Município ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II — por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

**Art. 213.** Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de projeto para parcelamento do solo ou edificação.

§ 1º O prazo para cumprimento da obrigação será de 2 (dois) anos para os imóveis inseridos na Zona de Requalificação Urbana (ZRU).

§ 2º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 3º Em empreendimentos geradores de impacto, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, será admitida, excepcionalmente, a execução em etapas, em prazo superior aos previstos, observado o prazo máximo de 4 (quatro) anos.

§ 4º Para a obrigação de utilizar o imóvel, o prazo será de, no máximo, 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação.

**Art. 214.** A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, previstas nesta seção, sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 215.** Faculta-se aos proprietários dos imóveis notificados para urbanização compulsória propor ao Município o estabelecimento de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

## Seção II

Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação em Títulos da Dívida Pública

**Art. 216.** Em caso de descumprimento das obrigações, etapas e prazos estabelecidos no art. 213 desta Lei, o Município deverá aplicar nessas propriedades alíquotas progressivas do IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco)



anos consecutivos, e até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme determinação de lei específica.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 2 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**Art. 217.** Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6 (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I — refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o art. 212 desta Lei;

II — não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo anterior as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 208 desta Lei.

§ 7º Não cumprindo o adquirente a obrigação do parágrafo anterior no prazo de 5 (cinco) anos, o Município poderá desapropriar o imóvel nos termos do caput.



### Seção III

#### Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 218.** A outorga onerosa do direito de construir permite ao Município autorizar a construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante o pagamento de contrapartida pelo beneficiário.

**Art. 219.** A outorga onerosa do direito de construir novos empreendimentos será concedida mediante os seguintes procedimentos:

I — apresentação do projeto pelo interessado;

II — recolhimento do valor da outorga de autorização da construção como condição para a concessão do alvará de aprovação do projeto.

**Art. 220.** A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir tem natureza de preço público e será calculada segundo a fórmula:

Contrapartida financeira em reais =

$$\left[ \frac{IApre - IAb}{IAb} \right] Fp \ VVp \ m^2 \ AT \ m^2, \text{ onde:}$$

IApre – Índice de aproveitamento pretendido até o máximo permitido;

IAb – Índice de aproveitamento básico;

Fp – Fator de planejamento:

Fp ZOP2 = 0,5

Fp ZOM1 = 0,75

Fp ZOM2 = 0,75

Fp ZO – Trecho 4 = 1,5

Fp ZO – Trecho 7 = 1,5

VV p/m<sup>2</sup> – Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por m<sup>2</sup>;

AT m<sup>2</sup> – área total do lote em metros quadrados.

§ 1º O fator de planejamento, definido em função dos objetivos estabelecidos para cada zona e variável entre 0 e 1,5; poderá ser ajustado a cada 2 (dois) anos, mediante aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e publicação em decreto municipal.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de interesse social, assim classificados por legislação específica, ficam isentos do pagamento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir.

§ 3º A cobrança da contrapartida se dará de forma gradual, aplicando-se um redutor de 60% (sessenta por cento) no primeiro ano; 30 (trinta por cento) no



segundo ano e a cobrança integral a partir do terceiro ano da vigência da presente lei.

**Art. 221.** A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana nas Zonas Especiais de Interesse Social, desde que haja requerimento do beneficiário e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

*Parágrafo único.* Os imóveis doados e as obras de infraestrutura urbana de que trata o caput devem corresponder ao valor da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir.

**Art. 222.** A alteração do uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, será regulamentada em lei específica, observadas as diretrizes da LUOS.

**Art. 223.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados nas seguintes finalidades:

- I — regularização fundiária;
- II — execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III — constituição de reserva fundiária;
- IV — ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V — implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI — criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII — criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII — proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

#### **Seção IV**

##### Transferência do Direito de Construir

**Art. 224.** A transferência do direito de construir é o instrumento que possibilita ao proprietário de imóvel exercer em outro local ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, quando este for considerado necessário para fins de:

- I — implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II — preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;



III — servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**Art. 225.** Poderão transferir o potencial construtivo os imóveis localizados em todas as zonas da Macrozona de Ocupação Urbana que estejam:

I — tombados ou inseridos nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (ZEPH);

II — demarcados como ZEIS 3 neste Plano Diretor ou em legislação municipal específica.

**Art. 226.** O Município poderá conceder TDC, em caráter excepcional, para imóveis localizados nas Zonas Especiais Ambientais; Zonas de Recuperação Ambiental; Zona de Interesse Ambiental do Cocó; e Zona de Interesse Ambiental da Sabiaguaba, quando existir interesse público para implementação de parques urbanos ou de unidades de conservação.

**Art. 227.** Poderá ser concedida a transferência do direito de construir ao proprietário que doar ao Município o seu imóvel, ou parte dele, sobre o qual incida diretriz de prolongamento, modificação ou ampliação de vias integrantes do sistema viário básico.

**Art. 228.** O potencial construtivo poderá ser transferido para imóveis situados para qualquer zona onde o índice de aproveitamento máximo é superior ao básico, desde que aprovado pelo órgão competente do Município de Fortaleza.

§ 1º A edificação decorrente do acréscimo de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos na legislação urbanística para a zona de sua implantação.

§ 2º O potencial construtivo transferível deve levar em consideração o preço do terreno do imóvel que cede e do terreno que recebe o potencial, conforme fórmula a ser definida em lei específica, atendendo ao que preceitua o art. 35 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

§ 3º O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial será avaliado com base nos critérios definidos pela Planta de valores Imobiliários, utilizada para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

**Art. 229.** Para a autorização da transferência do direito de construir, o interessado deverá encaminhar requerimento ao órgão competente do Município com a planta de situação e dimensionamento do imóvel, endereço, número do cadastro imobiliário e matrícula atualizada do bem.

§ 1º Autorizada a transferência do direito de construir, o proprietário do imóvel deverá averbá-la junto ao cartório de registro de imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo transferível.

§ 2º A autorização da transferência do direito de construir será concedida uma única vez para cada imóvel.



§ 3º O processo para emissão do alvará de construção que utilizar potencial construtivo transferido de outro imóvel, deverá ser instruído com a autorização da transferência para o imóvel pretendido.

§ 4º A negociação entre particulares da transferência do direito de construir deverá obedecer aos requisitos desta Lei, dependendo de autorização prévia do Município.

§ 5º O imóvel que cedeu potencial construtivo não recuperará, em nenhuma hipótese, a potencialidade máxima, mesmo que deixe de incidir as limitações ao direito de construir antes vigentes.

**Art. 230.** O proprietário do imóvel sob o qual incidirá a transferência do potencial construtivo tem a obrigação de comunicar formalmente ao Município toda e qualquer transferência efetuada em seu imóvel, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e penal.

**Art. 231.** Deverá ser formado um cadastro do potencial construtivo existente no Município, considerando o potencial proveniente da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir.

## Seção V

### Do Consórcio Imobiliário

**Art. 232.** Consórcio imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere seu imóvel ao Município e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

*Parágrafo único.* É facultada ao Município a realização de consórcios imobiliários, especialmente, para:

I — viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS);

II — recuperar imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, em razão de suas características paisagísticas, históricas, culturais e arqueológicas.

**Art. 233.** O instituto do consórcio imobiliário poderá ser aplicado:

I — nas ZEIS 3, independente da zona em que está inserida;

II — na Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1), na Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2), na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC);

III — na Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1), na Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2), na Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1) e na Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2), desde que haja disponibilidade de infraestrutura.



**Art. 234.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá:

I — refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local;

II — não computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**Art. 235.** A transferência do imóvel deverá ser devidamente registrada no cartório de registro de imóveis, sem ônus para o Município.

## Seção VI

### Do Direito de Superfície

**Art. 236.** O Município poderá receber e conceder diretamente ou indiretamente, por meio de suas empresas ou autarquias, o direito de superfície para viabilizar a implementação de diretrizes constantes nesta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

*Parágrafo único.* O direito de superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

**Art. 237.** O direito de superfície será gratuito para a população de baixa renda e oneroso para a população de média e alta renda.

**Art. 238.** O direito de superfície poderá ser utilizado para a realização de consórcios imobiliários e operações urbanas consorciadas.

## Seção VII

### Do Direito de Preempção

**Art. 239.** O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I — regularização fundiária;

II — execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III — constituição de reserva fundiária;

IV — ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V — implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI — criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII — criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;



VIII — proteção de áreas e imóveis de interesse histórico, cultural e paisagístico.

**Art. 240.** Lei municipal específica delimitará as áreas de incidência do instituto, fixando o prazo de vigência e indicando a que finalidade se destina cada área.

**Art. 241.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste, por escrito, seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A notificação mencionada no caput será instruída com os seguintes documentos:

I — proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II — endereço do proprietário para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III — certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV — declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 2º Transcorrido o prazo mencionado no *caput*, sem manifestação por parte do Município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 5º Ocorrida a hipótese prevista no § 4º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## Seção VIII

### Das Operações Urbanas Consorciadas

**Art. 242.** Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e a requalificação do ambiente urbano.



*Parágrafo único.* Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I — a modificação dos parâmetros e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II — a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III — a implementação dos planos e projetos especiais de que tratam os arts. 165, 166 e 167 desta Lei.

**Art. 243.** São áreas prioritárias para as operações urbanas consorciadas:

I — região central: ZEPO, corredores troncais do TRANSFOR, METROFOR, ZEIS, ZEDUS;

II — região noroeste: ZEPO, Corredores Troncais do TRANSFOR, METROFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS;

III — região leste: ZEPO, corredores troncais do TRANSFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS;

IV — região oeste: ZEPO, METROFOR, corredores troncais do TRANSFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS;

V — região Nordeste: ZEPO, ZEDUS, ZO – trecho Praia do Futuro, ZEIS, Macrozona de PROTEÇÃO Ambiental.

*Parágrafo único.* Lei municipal específica definirá os limites de cada operação nas áreas prioritárias, compatibilizando-a com os planos e projetos específicos das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

**Art. 244.** Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que conterà, no mínimo:

I — princípios e objetivos da operação;

II — definição do estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro específico de cada operação urbana consorciada, a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados na operação, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir;

III — plano, programa, parâmetros e projetos urbanos básicos de uso e ocupação específicos para as áreas de cada operação urbana consorciada;

IV — termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes do poder público, da iniciativa privada e da comunidade local;



V — programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI — solução habitacional adequada dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima nos casos de remoção dos moradores;

VII — estudo de impacto de vizinhança (EIV) e, quando necessário, estudo ambiental;

VIII — regulamentação do Conselho de Gestão de cada operação urbana consorciada com a participação de agentes do poder público e da sociedade civil envolvidos na operação;

IX — fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes da outorga onerosa do direito de construir, recolhidas dos empreendimentos a serem implantados nas áreas contidas nos perímetros de cada operação urbana consorciada.

§ 1º As operações urbanas consorciadas poderão ter perímetros descontínuos no sentido de viabilizar a captação e a aplicação de recursos entre territórios diferenciados do ponto de vista de valorização imobiliária e da problemática socioambiental.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções a serem realizadas em seus respectivos perímetros.

§ 3º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

§ 4º O Poder Executivo Municipal deverá aplicar os instrumentos de gestão democrática previstos nesta Lei, em especial os estabelecidos no Título IV, Capítulo II e Capítulo III, nas fases de elaboração, instituição e implementação das operações urbanas consorciadas.

**Art. 245.** Os empreendedores interessados na operação urbana consorciada poderão oferecer contrapartida em obras e equipamentos públicos para a área, desde que em acordo com o plano de ocupação aprovado para a respectiva operação urbana consorciada.

**Art. 246.** Nas áreas delimitadas para operações urbanas consorciadas poderá ser utilizado o instrumento da outorga onerosa do direito de construir de acordo com as determinações deste Plano Diretor.

*Parágrafo único.* Os recursos auferidos com a cobrança de outorga onerosa do direito de construir referido no caput deste artigo serão prioritariamente aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 e na Macrozona de Proteção Ambiental, contidas nos perímetros das operações urbanas consorciadas.



**Art. 247.** O índice de aproveitamento máximo nas áreas de operações urbanas consorciadas poderá chegar a 4 (quatro).

**Art. 248.** A proposta de operação urbana consorciada deverá ser aprovada previamente pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) para posterior envio à Câmara Municipal de Vereadores.

### **Seção IX**

#### **Do Abandono**

**Art. 249.** O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago.

*Parágrafo único.* Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

**Art. 250.** No caso de qualquer imóvel se encontrar na situação descrita no artigo anterior, o Município deverá instaurar processo administrativo para a arrecadação do imóvel como bem vago.

### **Seção X**

#### **Da Contribuição de Melhoria**

**Art. 251.** O Município fará uso da contribuição de melhoria de acordo com as regras definidas no Código Tributário Nacional e na legislação municipal vigente.

## **CAPÍTULO X**

### **Da Regularização Fundiária**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art. 252.** A regularização fundiária é compreendida como processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, territorial, cultural, econômico e socioambiental, com o objetivo de legalizar as ocupações de áreas urbanas constituídas em desconformidade com a lei, implicando a segurança jurídica da posse da população ocupante, melhorias no ambiente urbano do assentamento, promoção do desenvolvimento humano e resgate da cidadania.

**Art. 253.** O Poder Executivo Municipal promoverá a articulação entre os diversos agentes sociais e políticos, direta ou indiretamente, envolvidos no processo de regularização fundiária, visando à agilização desses processos.



**Art. 254.** O registro de títulos decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da Administração Pública é gratuito, conforme estabelece o art. 213, §15, da Lei Federal 6.015, de 1973.

**Art. 255.** Para fins de executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro, fiscalização, regularização das ocupações, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, o Município poderá firmar convênios com a União e o Estado para promover a utilização ordenada dos bens imóveis de domínio da União e do Estado.

**Art. 256.** São instrumentos de regularização fundiária:

- I — concessão de uso especial para fins de moradia;
- II — usucapião especial de imóvel urbano;
- III — concessão de direito real de uso;
- IV — autorização de uso;
- V — cessão de posse;
- VI — zonas especiais de interesse social (ZEIS);
- VII — assistência técnica e jurídica gratuita;
- VIII — direito de superfície;
- IX — direito de preempção.

*Parágrafo único.* O direito de superfície não poderá ser utilizado para regularização fundiária de interesse social.

## Seção II

### Dos Instrumentos de Regularização Jurídica

**Art. 257.** Fica o Município autorizado a outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, o título de concessão de uso especial para fins de moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, sendo necessária autorização legislativa.

§ 1º A concessão especial para fins de moradia, individual ou coletiva, será efetivada em local diferente daquele que gerou esse direito na hipótese de ocupação do imóvel:

- I — localizado em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;



II — área de uso comum do povo;

III — localizado em área destinada a projeto de urbanização;

IV — de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V — situado em via de comunicação.

§ 2º Nos casos do parágrafo anterior, a moradia deverá ser concedida, preferencialmente, em área próxima.

§ 3º Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Município recuperará o domínio pleno do lote.

§ 4º É dever do Município promover as obras de urbanização nas áreas onde foi outorgado título de concessão de uso especial para fins de moradia.

**Art. 258.** No caso do ocupante do imóvel não preencher os requisitos de que trata o artigo anterior, o Município poderá outorgar a concessão de direito real de uso.

**Art. 259.** A concessão de direito real de uso será concedida de forma individual ou coletiva, quando não for possível ou necessário individualizar os lotes, sempre precedida de autorização legislativa.

*Parágrafo único.* A concessão de direito real de uso de imóveis até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) será gratuita para a população com renda familiar até 5 (cinco) salários mínimos e que não possuam outro imóvel urbano ou rural, nos demais casos, poderá ser onerosa a critério do Conselho Municipal de Habitação.

**Art. 260.** É facultado ao Município dar autorização de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

*Parágrafo único.* A utilização deste instrumento, condicionada à autorização legislativa, deve respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros, de acordo com as definições do plano integrado de regularização fundiária da ZEIS 1 e 2.

**Art. 261.** É facultada ao Município, desde a imissão provisória na posse, a cessão de posse dos bens desapropriados para fins de parcelamento popular.

*Parágrafo único.* Com o registro da sentença no processo de desapropriação, a cessão converter-se-á em compromisso de compra e venda, valendo como título para registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhado da prova de quitação.



**Art. 262.** O Município deverá promover planos de urbanização, que necessariamente contarão com a participação dos moradores de áreas usucapidas coletivamente e habitadas por moradores de baixa renda, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental; devendo as áreas necessárias para a implementação das vias e dos equipamentos públicos serem doadas ao Município, quando iniciada a execução do Plano de Regularização Fundiária.

**Art. 263.** Cabe ao Município garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita às comunidades e aos grupos sociais menos favorecidos, viabilizando o direito à moradia digna, e a defesa de seus direitos, neste caso, em convênio com a Defensoria Pública.

### Seção III

#### Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

**Art. 264.** O Município promoverá a regularização fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 – ZEIS 1 e 2, atendidas as exigências dos arts. 129 e 132.

**Art. 265.** O reconhecimento como ZEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá os loteadores das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em lei.

*Parágrafo único.* O Município, a partir da constatação da irregularidade ou clandestinidade, oficiará ao Ministério Público, a fim de que seja apurada a responsabilidade penal dos infratores.

**Art. 266.** Não são passíveis de regularização fundiária e urbanística as áreas que estejam integralmente:

I — sob pontes e viadutos;

II — sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;

III — sob redes de alta tensão;

IV — em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente;

V — em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA);

VI — em áreas de risco, definidas como tais pela autoridade aeronáutica ou órgão da aviação civil competente, no entorno de aeródromos públicos e privados;

VII — nas áreas com potencial para serem classificadas com Zonas de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico – ZEPH definidas no art. 153, Seção VI – Capítulo V – Das Zonas Especiais, desta Lei.

*Parágrafo único.* As ocupações situadas nas áreas indicadas neste artigo, impossibilitadas de regularização urbanística e fundiária, deverão ser reassentadas



em local a ser definido e posteriormente aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação Popular e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 267.** Para as Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 – ZEIS 1 e 2 – será elaborado um plano integrado de regularização fundiária, entendido como um conjunto de ações integradas que visam ao desenvolvimento global da área, elaborado em parceria entre o Município e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana.

**Art. 268.** Deverão ser constituídos, em todas as ZEIS 1 e 2, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais moradores e do Município, que deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento dos planos integrados de regularização fundiária.

*Parágrafo único.* Decreto Municipal deverá regulamentar a constituição dos Conselhos Gestores das ZEIS 1 e 2 determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modos de representação equitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

**Art. 269.** São diretrizes dos planos integrados de regularização fundiária:

- I — a integração dos assentamentos informais à cidade formal;
- II — a integração do traçado viário das ZEIS com o sistema viário do seu entorno;
- III — a inclusão social, com atenção especial aos grupos sociais vulneráveis;
- IV — a promoção do desenvolvimento humano e comunitário, com a redução das desigualdades de renda e respeito à diversidade de gênero, orientação sexual, raça, idade e condição física;
- V — a articulação das políticas públicas para a promoção humana;
- VI — a qualidade ambiental dos assentamentos;
- VII — o controle do uso e ocupação do solo;
- VIII — o planejamento e a gestão democráticos, com efetiva participação da população diretamente beneficiária;
- IX — o respeito à cultura local e às características de cada assentamento na definição das intervenções específicas.

**Art. 270.** Será elaborado plano integrado de regularização fundiária específico para cada uma das ZEIS 1 e 2, tendo como conteúdo mínimo:

- I — diagnóstico da realidade local, com análises físico-ambiental, urbanística e fundiária, mapeamento de áreas de risco, identificação da oferta de equipamentos



públicos e infraestrutura, caracterização socioeconômica da população e mapeamento das demandas comunitárias;

II — normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

III — plano de urbanização;

IV — plano de regularização fundiária;

V — plano de geração de trabalho e renda;

VI — plano de participação comunitária e desenvolvimento social.

§ 1º Os planos integrados de regularização fundiária devem ser elaborados com efetiva participação das populações ocupantes das ZEIS, devendo ser aprovados pelos respectivos Conselhos Gestores e, posteriormente, instituídos por Decreto Municipal.

§ 2º Os planos integrados de regularização fundiária podem abranger mais de 1 (uma) ZEIS, devendo, para tanto, contar com a participação da população e dos Conselhos Gestores de ambas as áreas.

§ 3º Os planos integrados de regularização fundiária das ZEIS localizadas no Macrozoneamento Ambiental deverão prever parâmetros que respeitem os níveis de fragilidade ambiental, considerando, dentre outros aspectos, a necessidade de redução de densidade construtiva e maiores taxas de permeabilidade.

**Art. 271.** A normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo constante do plano integrado de regularização fundiária deve considerar a realidade de cada assentamento, prevendo:

I — as diretrizes para a definição de índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

II — a definição dos índices de controle urbanístico para parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, de acordo com as diretrizes previamente estabelecidas;

III — a definição do lote padrão e, para os novos parcelamentos, as áreas mínimas e máximas dos lotes;

IV — as regras relativas ao remembramento de lote;

V — os tipos de uso compatíveis com o residencial e os percentuais permitidos dentro da ZEIS.

**Art. 272.** O plano integrado de regularização fundiária, compreendido como o conjunto de ações integradas que visam a atender às demandas da região por infraestrutura urbana e equipamentos sociais, à melhoria das condições habitacionais, deve possuir, no mínimo:



I — a identificação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, em especial aqueles com potencial para o uso habitacional;

II — o mapeamento das áreas não passíveis de ocupação, a fim de evitar futuras situações de risco e de baixa qualidade ambiental para a população residente das ZEIS;

III — os projetos e as intervenções de caráter urbanístico necessários à recuperação física da área e à promoção da qualidade ambiental para a população residente em conformidade com o diagnóstico produzido previamente e com as demandas comunitárias;

IV — projetos de provisão habitacional, caso seja necessário, com definição dos beneficiários e área de implantação, que deverá, prioritariamente, integrar o perímetro da ZEIS ou estar localizada em área próxima;

V — ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções.

**Art. 273.** O plano de regularização fundiária, compreendido como o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais, que visam a legalizar as ocupações existentes em desconformidade com a lei, visando à melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no assentamento, deve possuir, no mínimo:

I — os procedimentos e instrumentos jurídicos aplicáveis para a regularização fundiária;

II — ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções.

**Art. 274.** O plano de geração de trabalho e renda poderá ser constituído de:

I — projetos de capacitação e aperfeiçoamento técnico;

II — ações de aproveitamento da mão-de-obra local nas intervenções previstas para a ZEIS;

III — fomento para o desenvolvimento de cooperativas, incluindo capacitações de gestão de empreendimentos e programas de créditos;

IV — ações voltadas para a formação de redes e parcerias entre os atores públicos e privados que atuam na ZEIS;

V — programas de créditos especiais para projetos individuais ou coletivos de socioeconomia solidária.

**Art. 275.** O plano de participação comunitária e desenvolvimento social será elaborado de forma a garantir a integração com as intervenções previstas nos demais planos, com o fim de promover a eficaz participação popular em todas as etapas de desenvolvimento da ZEIS.



*Parágrafo único.* A comunidade será capacitada, além dos temas pertinentes ao processo de regularização fundiária, nas temáticas de educação ambiental e temas afins.

**Art. 276.** Os projetos para regularização fundiária nas ZEIS 1 e 2 ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas na legislação municipal, observando a normatização especial prevista no plano integrado de regularização fundiária, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

**Art. 277.** As famílias que ocupam imóveis localizados em áreas de risco e Zona de Preservação Ambiental (ZPA), situados dentro das ZEIS 1 e 2, serão reassentadas, preferencialmente, em local próximo à área anteriormente ocupada, necessariamente dotada de infraestrutura urbana, garantido o direito à moradia digna.

#### Seção IV

##### Da Regularização de Loteamentos que não Sejam de Baixa Renda

**Art. 278.** No caso de loteamentos irregulares ou clandestinos, a regularização deverá atender a todas as exigências relativas aos parâmetros técnicos previstos em lei, observando-se o percentual de áreas públicas exigidas à época da implantação do parcelamento.

§ 1º No caso de não haver no parcelamento áreas suficientes para serem destinadas como áreas públicas, poderá ser autorizada, a critério da autoridade competente para a aprovação da regularização, a destinação de outras áreas, desde que localizadas nas proximidades do parcelamento a ser regularizado, de modo a atender às demandas por equipamentos públicos da comunidade envolvida na regularização.

§ 2º Todos os custos relativos à regularização fundiária de loteamentos que não sejam de baixa renda serão de responsabilidade do loteador.

§ 3º As normas contidas neste artigo não se aplicam à população de baixa renda, assim entendidas pela política de assistência social do Município de Fortaleza.

**Art. 279.** A regularização de loteamentos não classificados como de baixa renda deverá observar, preferencialmente, as regras exigidas para empreendimentos novos.

**Art. 280.** No caso de não ser possível o atendimento das regras para loteamentos novos, após parecer fundamentado do órgão competente para a aprovação, o loteamento a ser regularizado deverá atender às diretrizes que o Município estabelecer para o caso, principalmente no tocante à destinação de áreas públicas.

**Art. 281.** As diretrizes de que trata o artigo anterior, confeccionadas pelo órgão responsável pela aprovação do loteamento, serão precedidas da manifestação do



órgão ambiental competente e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e devem vincular ao loteamento obras ou áreas contíguas ao mesmo, equivalentes às que deveriam ser destinadas em loteamentos novos, podendo esta equivalência de valor ser elevada em até 2 (duas) vezes, no caso da irregularidade ter sido nociva ao meio ambiente, a critério estabelecido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

*Parágrafo único.* As medidas compensatórias estarão restritas à regularização de ocupações ocorridas até a publicação desta Lei.

**Art. 282.** A critério dos órgãos competentes, as obras ou áreas a serem vinculadas ao loteamento, desde que haja comprovação da impossibilidade de serem previstas em área contígua ao mesmo, poderão ser previstas em áreas não contíguas.

**Art. 283.** Por fim, e desde que não se possa atender aos artigos anteriores, as obras e as áreas vinculadas ao loteamento poderão ser convertidas em indenização ao Município, em valor equivalente às áreas que deveriam ter sido doadas, depositado em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 284.** Poderão ser previstas outras medidas de compensação, recuperação ou contribuição vinculadas ao loteamento a ser regularizado.

**Art. 285.** Os critérios para se definir obras, áreas, compensação e recuperação vinculados ao loteamento a ser regularizado, deverão observar os índices e parâmetros definidos nesta lei e nas Leis de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município.

## TÍTULO IV

Do Sistema Municipal Integrado de Planejamento Urbano, Gestão e Participação Democrática e de Desenvolvimento Sustentável

### CAPÍTULO I

#### Composição e Objetivos

**Art. 286.** Fica criado o Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano e Participação Democrática, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam a permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

**Art. 287.** São objetivos do Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano e Participação Democrática:

I — instituir canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II — buscar a transparência e democratização dos processos de tomadas de decisão sobre assuntos de interesse público;



III — instituir um processo permanente e sistemático de discussões públicas para o detalhamento, atualização e revisão dos rumos da política urbana municipal e do seu instrumento básico, o Plano Diretor;

IV — atuar na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão das políticas, programas, projetos e ações concernentes ao planejamento e à gestão urbana com suas respectivas estratégias e instrumentos.

**Art. 288.** O Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano e Participação Democrática é organizado da seguinte forma:

I — órgãos ou entidades do Poder Público Municipal responsáveis pelo ou pela:

- a) planejamento urbano;
- b) infraestrutura;
- c) meio ambiente;
- d) habitação;
- e) controle urbano;
- f) trabalho/abastecimento;
- g) finanças;
- h) turismo;
- i) mobilidade urbana;
- j) limpeza e urbanização;
- k) cultura;
- l) consultoria / representação jurídica;
- m) execução regional;
- n) Gabinete da Prefeita;

II — instrumentos de planejamento:

- a) Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- b) Plano Plurianual (PPA);
- c) Lei do Orçamento Anual;
- d) Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- e) Lei de Parcelamento do Solo;



f) Planos Diretores Regionais;

g) Código Municipal Ambiental;

h) Plano Diretor Participativo;

i) inventário ambiental;

j) Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza;

III — instrumentos de gestão:

a) Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

b) Conselho Municipal de Meio Ambiente;

c) Conselho Municipal de Habitação Popular;

d) Conselho Municipal de Transporte Urbano;

e) Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;

f) assembléias territoriais de política urbana por administração regional;

g) Sistema de Informações Municipais;

h) estudo de impacto de vizinhança (EIV);

i) Conselho Municipal de Cultura;

IV — instrumentos financeiros:

a) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

b) Fundo de Defesa do Meio Ambiente (FUNDEMA);

c) Fundo Municipal de Habitação;

d) outorga onerosa do direito de construir;

V — instrumentos de participação popular:

a) audiências, debates e consultas públicas;

b) iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

c) plebiscito e referendo popular;

d) orçamento participativo;



e) veto popular.

## CAPÍTULO II

### Dos Instrumentos de Gestão

**Art. 289.** Os Conselhos Municipais e os Fundos Municipais que compõem o Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano e Participação Democrática deverão respeitar as diretrizes e os princípios da política urbana, garantindo a gestão democrática por meio da participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade em suas respectivas gestões.

### Seção I

#### Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**Art. 290.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), vinculado ao órgão ou entidade responsável pelo planejamento territorial e urbano, será composto de forma paritária entre representantes do Poder Público e a sociedade civil, de acordo com lei específica, que definirá suas competências.

*Parágrafo único.* O processo de elaboração do projeto de lei do CMDU deverá garantir a participação popular, com a realização de audiências e debates públicos.

### Seção II

#### Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

**Art. 291.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por profissional habilitado e contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local, devendo incluir, no que couber, análises e recomendações sobre:

I — os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo;

II — implicações sobre o adensamento populacional;

III — as alterações no assentamento da população e a garantia de seu direito à cidade;

IV — as possibilidades de valorização ou desvalorização imobiliária e suas implicações no desenvolvimento econômico e social da cidade;

V — os impactos na paisagem urbana e nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

VI — os impactos na infraestrutura urbana de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgoto, de coleta de lixo, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros, observando-se o disposto no art. 197 e seu parágrafo único;



VII — os equipamentos urbanos e comunitários existentes e a demanda, especialmente, por equipamentos de saúde, educação, transporte e lazer;

VIII — os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;

IX — as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;

X — a ventilação e a iluminação das novas construções e das construções vizinhas;

XI — a geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;

XII — a geração de vibrações;

XIII — os riscos ambientais e de periculosidade;

XIV — a geração de resíduos sólidos;

XV — os impactos socioeconômicos sobre as atividades desenvolvidas pela população residente ou atuante no local.

§ 1º Para a elaboração do EIV, o empreendedor deverá solicitar ao órgão municipal competente um termo de referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

§ 2º A obrigação de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança — EIV não se aplica aos empreendimentos e atividades destinados ao exercício de cultos por organizações religiosas.

**Art. 292.** O órgão municipal competente deverá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras e corretivas capazes de eliminar e reduzir os impactos urbanos, relativos aos fatores previstos no art. 197 desta Lei.

§ 1º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes da execução das medidas mitigadoras e corretivas previstas no caput e outras exigências apontadas pelo órgão municipal competente, antes da finalização do empreendimento.

§ 2º A execução das medidas mitigadoras e corretivas poderá ser efetuada diretamente pelo empreendedor.

§ 3º O “habite-se” e o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no termo de compromisso.

§ 4º Na hipótese de evidente impossibilidade de minimização significativa dos impactos urbanos, bem como da geração de incomodidades e interferências no tráfego, após as análises e discussões públicas sobre o empreendimento, o Poder



Executivo Municipal, junto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), que será regulamentado em lei específica, deverão recusar a aprovação da implantação do empreendimento.

**Art. 293.** A elaboração do estudo de impacto de vizinhança não substitui o licenciamento ambiental e os demais licenciamentos de competência municipal, nos termos da legislação pertinente.

**Art. 294.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do estudo de impacto de vizinhança (EIV), que ficarão disponíveis para consulta durante 30 (trinta) dias, por qualquer interessado, no órgão competente do Poder Público Municipal.

§ 1º O recebimento do estudo de impacto de vizinhança (EIV) e a disponibilização de seus documentos para consulta pública serão informados por meio de publicação em Diário Oficial do Município e jornal de circulação local, ficando esta obrigação a cargo do empreendedor.

§ 2º Serão fornecidas cópias do estudo de impacto de vizinhança (EIV), quando solicitadas, aos moradores ou associações de moradores das áreas afetadas pelos empreendimentos analisados.

**Art. 295.** Lei municipal definirá os critérios objetivos de classificação dos empreendimentos e atividades, privados ou públicos, que dependerão de elaboração do EIV para obter licenças ou autorizações de construção.

*Parágrafo único.* Decreto municipal definirá as formas de apresentação, o processo de tramitação e os prazos para validade, elaboração e apresentação do estudo de impacto de vizinhança (EIV).

### CAPÍTULO III

#### Dos Instrumentos de Participação Popular

##### Seção I

#### Audiências, Debates e Consultas Públicas

**Art. 296.** A audiência pública é uma instância de discussão, na qual os cidadãos são convidados a exercer o direito à informação e à manifestação, que tem por finalidade informar e esclarecer dúvidas sobre planos e projetos que possam atingir, direta ou indiretamente, os interesses dos fortalezenses.

**Art. 297.** Os debates referentes à política urbana consistem na exposição de razões, argumentos sobre um determinado tema, possibilitando um exame conjunto e poderão ser realizados para esclarecimentos não esgotados na audiência pública.

**Art. 298.** A consulta pública é uma instância consultiva que poderá ocorrer na forma de assembléias, nas quais a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.



**Art. 299.** A convocação para a realização de audiências públicas referentes às questões urbanas serão realizadas com antecedência de 15 (quinze) dias, por meio de ampla divulgação, mediante publicação no Diário Oficial e no endereço eletrônico do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Todos os documentos relativos aos temas das audiências públicas, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias antes da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º As audiências públicas deverão ocorrer em local e horário acessível aos interessados.

§ 3º Ao final de cada reunião será lavrada uma ata contendo os pontos discutidos, que será anexada ao processo correspondente.

§ 4º A ata de cada audiência pública servirá de base para subsidiar as decisões às temáticas nelas expostas.

## Seção II

### Da Iniciativa Popular, do Veto Popular, do Plebiscito e do Referendo

**Art. 300.** A iniciativa popular, o veto popular, o plebiscito e o referendo são formas de assegurar a participação popular nas definições das questões fundamentais da política urbana de interesse da coletividade, devendo os mesmos ser aplicados em conformidade com a legislação vigente.

§ 1º Para a iniciativa popular de projetos de lei é exigida a assinatura de 5% (cinco por cento) do eleitorado do Município.

§ 2º Para a iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, no âmbito do Poder Executivo Municipal, é exigida a assinatura de 5% (cinco por cento) do eleitorado do Município, podendo ser dos eleitores inscritos no bairro ou distrito quando se tratar de interesse específico, no âmbito daquele bairro ou distrito.

§ 3º Para o veto popular de planos e projetos, é exigida a assinatura de 5% (cinco por cento) do eleitorado do Município, nos termos do art. 61 da Lei Orgânica do Município.

## Seção III

### Do Orçamento Participativo

**Art. 301.** A gestão orçamentária participativa incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

## Seção IV



### Do Sistema de Informações Municipais (SIM)

**Art. 302.** É assegurado a todo cidadão o direito de receber dos órgãos públicos informações e esclarecimentos sobre matéria de interesse particular ou coletivo, bem como de examinar os autos e documentos, assim como apresentar alegações escritas, ressalvados os casos cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

**Art. 303.** O Sistema de Informações Municipais (SIM) tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana e de desenvolvimento sustentável, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º As bases informacionais do SIM deverão ser georeferenciadas, quando possível, considerando para o desenvolvimento da política urbana as informações existentes dos Municípios da Região Metropolitana de Fortaleza.

§ 2º O SIM deverá reunir e manter atualizados as seguintes bases informacionais:

I — os cadastros completos e atualizados em todos os setores do governo municipal, principalmente da Secretaria Municipal de Finanças;

II — todos os indicadores sociais, econômicos e ambientais produzidos pelos órgãos de pesquisa federais, estaduais e municipais;

III — os resultados de todas as análises realizadas por técnicos do governo municipal e por consultorias contratadas;

IV — dados do orçamento municipal;

V — planta genérica de valores imobiliários atualizados pelo menos a cada 2 (dois) anos.

**Art. 304.** O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I — da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II — democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

## TÍTULO V

### Das Disposições Finais e Transitórias



**Art. 305.** O Poder Executivo, assegurada a participação popular, encaminhará à Câmara Municipal, a partir da entrada em vigor desta Lei, os seguintes instrumentos normativos:

I — Lei de Parcelamento do Solo, no prazo de até 2 (dois) anos;

II — Lei de Uso e Ocupação do Solo, no prazo de até 2 (dois) anos;

III — lei municipal específica definindo os parâmetros das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (ZEPH) já instituídas neste Plano Diretor, no prazo de até 1 (um) ano;

IV — lei municipal específica instituindo a delimitação das novas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (ZEPH), no prazo de até 1 (um) ano;

V — lei municipal específica que institua os parâmetros urbanísticos na Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO), no prazo de até 1 (um) ano;

VI — lei municipal específica que defina critérios objetivos de classificação dos empreendimentos e atividades, privados ou públicos, com destinação para Habitação de Interesse Social (HIS) e mercados populares que dependerão da elaboração do (Estudo de Impacto de Vizinhança) para obter licenças ou autorizações de construção, e estabeleça parâmetros urbanísticos específicos, no prazo de até 1 (um) ano da data da publicação desta Lei;

VII — lei municipal específica estabelecendo o valor da alíquota a ser aplicado no IPTU progressivo no tempo, no prazo de 6 (seis) meses, em conformidade com os arts. 215 e 216 desta Lei;

VIII — lei municipal específica que trata do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, no prazo de até 6 (seis) meses;

IX — Código Municipal Ambiental, no prazo de até 2 (dois) anos, da data de início de vigência desta Lei;

X — Código de Obras e Edificações, no prazo de até 2 (dois) anos da data de publicação desta Lei;

XI — Lei municipal específica que fixe os prazos, para a expedição das diretrizes de planejamento para a implantação de empreendimentos urbanísticos, para a aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, e a respectiva emissão das licenças para construir, para a realização de vistorias e para a expedição de termo de verificação e conclusão de obras, no prazo de até 2 (dois) anos da data de publicação desta Lei.

**Art. 306.** O Poder Executivo deverá elaborar, no prazo de 2 (dois) anos:

I — Plano Municipal de Habitação;

II — Plano Municipal de Saneamento Ambiental.



**Art. 307.** Aplicam-se à ZEPH, até que sejam definidos os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo para cada uma delas, os índices e parâmetros definidos para a zona urbana em que está inserida.

§ 1º Os projetos de novos empreendimentos e/ou reformas deverão ser submetidos à Câmara Específica do CMDU, a ser criada nos termos do art. 304, inciso VIII desta Lei, visando à manutenção das características do patrimônio.

§ 2º Ficam proibidas demolições até que sejam definidos os parâmetros de uso e ocupação do solo para cada ZEPH.

**Art. 308.** Aplicam-se à ZEPO, até que sejam definidos índices e parâmetros de uso e ocupação do solo, os índices e parâmetros estabelecidos para as diferentes zonas em que está inserida.

**Art. 309.** As áreas contempladas na ZEIS 3 que estejam situadas nos bairros Praia do Futuro I e II, Cais do Porto, Vicente Pinzón e Papicu, serão objeto de Operação Urbana Consorciada, não se aplicando a elas os parágrafos do art. 312.

**Art. 310.** Os limites, índices e parâmetros urbanísticos para as ZEDUS serão determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo ou por legislação municipal específica.

**Art. 311.** Quando da definição de parâmetros para as zonas especiais, devem ser observadas as restrições estabelecidas para a Zona de Preservação Ambiental (ZPA), nos casos em que haja conflito de perímetros.

**Art. 312.** As normas de uso e ocupação, edificação e parcelamento do solo das zonas especiais de interesse social (ZEIS) prevalecem sobre as normas definidas para os demais zoneamentos especiais definidos neste Plano Diretor.

§ 1º Ato do Poder Executivo Municipal delimitará as áreas específicas das ZEIS 3, dentre as áreas indicadas no Anexo 5 (Mapa 5) que se submeterão a aplicação do *caput*, passando as demais áreas remanescentes a se submeterem as normas urbanísticas das zonas em que estão inseridas, observado o art. 136 desta Lei.

§ 2º Em não sendo instituídas as normas indicadas no § 1º, no prazo de 6 (seis) meses da publicação da presente Lei Complementar, passarão, progressivamente, a serem liberadas para a construção nos parâmetros da zona em que estão inseridas, 5% (cinco por cento) das áreas vazias contidas nas ZEIS 3.

§ 3º A progressividade de liberação dos 5% (cinco por cento) das áreas vazias, será a cada 12 (doze) meses, a partir da primeira liberação, que se dará conforme o parágrafo anterior, prevalecendo até a data da revisão desta Lei ou em 5 (cinco) anos, evento que primeiro ocorrer.

§ 4º A limitação imposta pelo § 2º será considerada no momento da liberação do alvará de construção, e obedecerá à ordem cronológica.

**Art. 313.** A fração do lote deverá ser regulamentada quando da elaboração da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo.



*Parágrafo único.* Não se aplicam os índices referentes à fração de lote dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei n. 7.987, de 1996 –, até a sua revisão.

**Art. 314.** Deverão ser considerados os parâmetros, indicadores e atributos constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei n. 7.987, de 1996 –, até a sua revisão, que não estejam em contraposição aos previstos nesta Lei, em especial:

I — os grupos de uso previstos no art. 24 e os subgrupos definidos no art. 25;

II — a classificação das atividades por grupo e subgrupo, classe e os parâmetros referentes ao porte e ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos são constantes no anexo 6 da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º As atividades não relacionadas e casos omissos deverão ser objeto de análise do órgão responsável pela aprovação de projetos, devendo-se aplicar os critérios de integração do ordenamento jurídico previstos no art. 4º da Lei de Introdução ao Código Civil.

§ 2º No período compreendido entre a publicação da presente lei até a publicação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, os projetos em tramitação serão analisados de acordo com a Lei vigente, desde que não contrariem as disposições do Plano Diretor.

**Art. 315.** Deverão ser adequados a este Plano Diretor, em caráter transitório, os parâmetros, indicadores e atributos a seguir relacionados, constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, até a promulgação da nova lei:

I — os subgrupos por classe do anexo 7 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, classificados como: adequado – A –, inadequado – I –, permitido com restrições – P –, projeto especial – PE –, passam a ter a seguinte correspondência: os atribuídos para a Área de Proteção constantes do anexo 7, tabela 7.1, serão adotados para a Zona de Recuperação Ambiental; os atribuídos para a Área de Interesse Ambiental – Dunas – Trecho I – Praia do Futuro constantes do anexo 7, tabela 7.2, serão adotados para a Zona de Interesse Ambiental – Praia do Futuro; os atribuídos para a Área de Interesse Ambiental – Dunas – Trecho II – Sabiaguaba constantes do anexo 7, tabela 7.3, serão adotados para a Zona de Interesse Ambiental – Sabiaguaba; os atribuídos para a Área de Orla Marítima – Trecho I – Barra do Ceará/Pirambu constantes do anexo 7, tabela 7.4, serão adotados para a Zona da Orla – Trecho I - Barra do Ceará/Pirambu e Trecho II – Jacarecanga/Moura Brasil; os atribuídos para a Área de Orla Marítima – Trecho IV – Meireles / Mucuripe constantes do anexo 7, tabela 7.5, serão adotados para a Zona de Orla – Trecho III – Monsenhor Tabosa, 7.6, serão adotados para a Zona da Orla – Trecho IV – Meireles / Mucuripe; os atribuídos para a Área de Orla Marítima – Trecho VI – Praia do Futuro constantes do anexo 7, tabela 7.7, serão adotados para a Zona da Orla – Trecho VII – Praia do Futuro;

II — as atividades na ZO - Trecho 6 - Cais do Porto, classificadas como: adequado – A –, inadequado – I –, permitido com restrições – P –, corresponderão aos atribuídos para a Área Industrial – ZI-1 – constantes do anexo 7.9, quando seus limites forem coincidentes;



**Art. 316.** Integram a presente Lei os seguintes anexos:

I — anexo 1, mapa 1, do macrozoneamento;

II — anexo 2, mapa 2, do zoneamento ambiental;

III — anexo 3, mapa 3, do zoneamento urbano;

IV — anexo 4, mapa 4, das zonas especiais;

V — anexo 5, mapa 5, das zonas especiais de interesse social;

VI — anexo 6, mapa 6, da classificação viária;

VII — anexo 7, delimitação do Parque Natural Municipal das Dunas de Sabiaguaba, localizado no bairro da Sabiaguaba, Município de Fortaleza, Estado do Ceará;

VIII — anexo 8, delimitação da Área de Proteção Ambiental de Sabiaguaba – APA de Sabiaguaba – localizado no bairro da Sabiaguaba, Município de Fortaleza, Estado do Ceará;

IX — anexo 1-A, das localizações georreferenciadas do macrozoneamento;

X — anexo 2-A, das localizações georreferenciadas do zoneamento ambiental;

XI — anexo 3-A, das localizações georreferenciadas do zoneamento urbano;

XII — anexo 4-A, das localizações georreferenciadas das zonas especiais;

XIII — anexo 5-A, das localizações georreferenciadas das zonas especiais de interesse social.

*Parágrafo único.* O estudo ambiental referido nesta Lei compreende o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), a Análise de Impacto Ambiental (AIA), o Estudo de Avaliação Ambiental Estratégico, o Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA), o Relatório Ambiental (RA), o Plano de Controle Ambiental (PCA), dentre outros, devendo ser compatível com o grau de impacto gerado pela atividade, obra ou empreendimento.

**Art. 317.** Até a elaboração da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, as indústrias de grande porte, restritas pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, para a área industrial ZI 2, poderão ser implementadas em quaisquer das zonas urbanas mediante a elaboração e a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), segundo os parâmetros estabelecidos por esta Lei, além de outros estudos exigidos pelo órgão licenciador.

**Art. 318.** Os Polos Geradores de Viagem, criados por esta Lei, seguirão todos os parâmetros e classificações adotados para os Polos Geradores de Tráfego, de acordo com a definição estabelecida no art. 125 da Lei de Uso e Ocupação do Solo.



**Art. 319.** O Poder Executivo e a Câmara Municipal de Fortaleza realizarão ampla divulgação desta Lei.

**Art. 320.** Os processos de aprovação de projetos arquitetônicos, pedido de alvará de construção/reforma, pedidos de alteração de projetos e os processos de consulta prévia, a exceção dos que envolvam áreas de ZEIS 3, conforme localizações indicadas no Anexo 5 (Mapa 5), cujos requerimentos vierem a ser protocolizados até o início da vigência desta Lei, e desde que encaminhados juntamente com os projetos necessários à sua análise, poderão, à opção do interessado, reger-se pela legislação vigente à época.

*Parágrafo único.* Os processos indicados no *caput* que envolverem áreas de ZEIS 3, cujos requerimentos vierem a ser protocolizados até a publicação da presente Lei Complementar, e desde que encaminhados juntamente com os projetos necessários à sua análise, poderão, à opção do interessado, reger-se pela legislação vigente à época.

**Art. 321.** A análise e a aprovação dos projetos especiais ficam submetidas à Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD), enquanto não for regulamentado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 322.** São caducos os projetos de loteamento aprovados e não implantados no prazo de execução do cronograma das obras, ou em 4 (quatro) anos, o que for menor.

**Art. 323.** Fica vedada a aprovação de projetos de forma tácita, por decurso de prazo ou por qualquer outro meio, que não pela expressa análise e aprovação do Município.

*Parágrafo único.* É nula toda e qualquer licença anteriormente concedida com bases nos §§ 3º, 6º, 7º e 8º do art. 20 da Lei 5.530, de 17 de dezembro de 1981.

**Art. 324** Ficam recepcionadas e ratificadas as Operações Urbanas Consorciadas aprovadas por lei específica anterior ao início da vigência da presente Lei Complementar.

*Parágrafo único.* Em caso de incompatibilidade de algum artigo de lei específica relativa à Operação Urbana Consorciada com os ditames da Lei Complementar, prevalecerá a norma contida na primeira, ou seja, na Lei especificada.

**Art. 325.** Ato do Poder Executivo delimitará as poligonais das Zonas indicadas no Anexo 1 (Mapa 1), Anexo 2 (Mapa 2), Anexo 3 (Mapa 3), Anexo 4 (Mapa4), Anexo 5 (Mapa 5), conforme georreferências do Anexo 1-A, Anexo 2-A, Anexo 3-A, Anexo 4-A e Anexo 5-A, no prazo de 60 (sessenta) dias da data de publicação oficial desta Lei.

**Art. 326.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial os parâmetros e indicadores estabelecidos no Anexo 5, Indicadores Urbanos da Ocupação, da Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei n. 7.987, de 1996; e os §§ 3º, 6º, 7º e 8º do art. 20,



o parágrafo único do art. 728, e o art. 729, todos da Lei Municipal 5.530, de 17 de dezembro de 1981.

**Art. 327.** Esta Lei Complementar entra em vigor após 60 (sessenta) dias da data de sua publicação, ressalvada a exceção do parágrafo único do art. 320.

**SALA DAS COMISSÕES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM DE DE 2008.**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Presidente**