

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

**PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO  
DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

Mensagem nº /2.001

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Câmara Municipal, com fundamento no art. 104 Da Lei Orgânica do Município, o incluso Projeto de Lei dispendo sobre **AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO – Diretrizes/PDDU** e outras providências.

Veicula-se por meio do aludido Projeto de Lei o indispensável aprovo legislativo no sentido de cumprir a política de desenvolvimento urbano consubstanciada nos artigos 30 e 182 da Constituição Federal e Capítulos I e X da Constituição Estadual, objetivando ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade para garantir o bem estar de seus habitantes.

As diretrizes do plano diretor são instrumentos básicos da política de desenvolvimento e expansão urbana e por ordem da Constituição Federal os municípios com mais de vinte mil habitantes estão obrigados a definir suas regras urbanísticas, para que possam atender as suas especificidades e necessidades, com o intuito de permitir o crescimento ordenado e garantir a função social da cidade.

As diretrizes, as políticas e ações do plano diretor, enfim reúnem toda a orientação urbanística do desenvolvimento e expansão da cidade, para a partir dela, ser detalhado em outras normas os aspectos específicos.

Desta forma, considerando a existência de interesse público devidamente justificado, estou certo de que a presente proposição merecerá a melhor acolhida por parte dessa Augusta Casa Legislativa.

Nesta oportunidade renovo a V. Exa. e aos seus ilustres pares, votos de estima e consideração.

Em de de 2.001

Prefeito Municipal

Ao Exmo. Sr.  
Dr.  
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Itaitinga  
Nesta

## **SUMÁRIO**

### **TÍTULO I**

DAS DIRETRIZES GERAIS .....	4
-----------------------------	---

#### **CAPÍTULO I**

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO .....	4
---	---

#### **CAPÍTULO II**

DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS .....	5
---	---

### **TÍTULO II**

DAS DIRETRIZES ESPECIAIS .....	7
--------------------------------	---

#### **CAPÍTULO I**

DAS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO .....	7
---	---

#### **CAPÍTULO II**

DAS DIRETRIZES ESTRATÉGICAS .....	8
-----------------------------------	---

#### **CAPÍTULO III**

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .....	10
---------------------------------------	----

#### **CAPÍTULO IV**

DOS INSTRUMENTOS DE OPERACIONALIZAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO .....	10
---	----

##### Seção I

DOS PROJETOS URBANÍSTICOS E DOS EQUIPAMENTOS ESPECIAIS DE IMPACTO URBANO .....	12
--	----

##### Seção II

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS .....	13
--	----

##### Seção III

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....	14
--	----

### **TÍTULO III**

#### **CAPÍTULO I**

DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO .....	14
------------------------------------	----

##### Seção I

DO ZONEAMENTO .....	15
---------------------	----

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

Seção II	
DO PARCELAMENTO DO SOLO .....	16
Seção III	
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO .....	17
Seção IV	
DOS INDICADORES URBANÍSTICOS .....	18
<b>TÍTULO IV</b>	
DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS .....	19
CAPÍTULO I	
DOS EQUIPAMENTOS URBANOS .....	19
CAPÍTULO II	
DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS .....	21
<b>TÍTULO V</b>	
DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO E DE TRANSPORTE .....	22
<b>TÍTULO VI</b>	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS .....	23

**PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO DO MUNICÍPIO DE ITAITINGA**

*Aprova as Diretrizes do Plano Diretor de  
Desenvolvimento Urbano do Município de Itaitinga e  
adota outras providências.*

**A CÂMARA MUNICIPAL DE ITAITINGA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**TÍTULO I**

**DAS DIRETRIZES GERAIS**

**CAPÍTULO I**

**DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 1º.** A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de princípios e ações que objetivam assegurar a todos o direito à cidade e a integração desta com todo o território municipal.

**Art. 2º.** O direito à cidade compreende o conjunto de ações que promovem a melhoria das condições de vida e conserva o meio ambiente, a partir da adequada ordenação do espaço urbano e a fruição dos bens, serviços e equipamentos por todos os habitantes da cidade.

**Art. 3º.** As Diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano -DPDDU - são o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do município de Itaitinga, fundamentado nos seguintes pressupostos:

I - as relações de convivência e produção no Município;

II - a estreita interdependência entre o ambiente natural e cultural, as atividades econômicas, e as condições de vida da população que compõem as articulações entre as dimensões em que se organiza a realidade municipal;

III - o crescimento econômico e a expansão urbana com adequada utilização dos recursos naturais e distribuição mais equitativa de benefícios entre os diversos grupos sociais afetados;

IV - o desenvolvimento como um conjunto de transformações voltadas para a melhoria da qualidade de vida da população como um todo, que não se processam pela simples aplicação de instrumentos administrativos ou legais;

V - a mobilização dos agentes públicos e privados, da sociedade civil, associações representativas de seus diversos segmentos e avaliação de potencialidade e de fatores restritivos ao desenvolvimento como base para que se construam as condições para a realização das transformações;

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**

**PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

---

VI – a coordenação das ações governamentais como principal papel do planejamento, uma atividade contínua e permanente de tomada de decisões para se alcançar os objetivos da sociedade;

VII - o planejamento como instrumento de democratização das ações de Governo, de modo que a população possa se manifestar sobre os problemas locais e participar do processo decisório.

**CAPÍTULO II**

**DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS**

**Art. 4º.** São objetos da política de desenvolvimento urbano:

- I - o direito do indivíduo e da coletividade de conhecer, atuar e utilizar com plenitude a cidade;
- II - a função social da propriedade;
- III - a distribuição eqüitativa dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - o processo de produção do espaço urbano;
- V - a ordenação e o controle do uso, da ocupação e da expansão do solo urbano;
- VI - as inter-relações entre os meios urbano e rural;
- VII - construção de valores sociais, atitudes e comportamentos para a conservação do meio ambiente.

**Art. 5º.** A Política de Desenvolvimento Urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a conservação do meio ambiente, além de garantir o bem-estar de seus habitantes, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I - gestão democrática por meio da participação da sociedade na formulação e execução de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- II - cooperação entre os agentes públicos e privados no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- III - promoção da acessibilidade aos portadores de necessidades especiais;
- IV - planejamento do crescimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e da região sob sua influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários adequados às características sociais, econômicas e culturais locais e aos interesses e necessidades de desenvolvimento da população;
- VI - ordenação e controle do parcelamento, do uso e ocupação do solo, de forma a evitar:
  - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
  - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**

PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

- c) o parcelamento do solo, edificação e uso nocivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
  - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego ou de demandas, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
  - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
  - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
  - g) a degradação ambiental.
- VII - integração e complementação entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do Município e do território sob a área de influência;
- VIII - compatibilização dos padrões de produção e consumo de bens e serviços e da expansão urbana com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- IX - adequação dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, notadamente quanto ao sistema viário, transporte, habitação e saneamento, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- X - recuperação de investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização dos imóveis urbanos, utilizando os instrumentos da política urbana;
- XI - adequação dos instrumentos de política tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento sustentável;
- XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído e do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização: uso, ocupação e edificação e as normas ambientais, consideradas a situação sócio-econômica da população;
- XIV - normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, com vista a viabilizar estabelecimentos urbanos de interesse social;
- XV - garantia de isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de atividades relativas ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
**PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

---

**TÍTULO II**  
**DAS DIRETRIZES ESPECIAIS**  
**CAPÍTULO I**  
**DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 6º.** As Diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU têm os seguintes atributos específicos:

I - permitir a compreensão geral dos fatores, econômicos, físico-ambientais, sociais, culturais e político-institucionais que condicionam o processo de desenvolvimento sustentável do Município;

II - estabelecer diretrizes gerais, superiores às de plano de governo, para o processo de desenvolvimento local que garantam a coerência e continuidade de ações, em especial as relativas à base econômica do Município, à localização de atividades, à expansão urbana e à preservação, proteção e conservação do patrimônio cultural e ambiental;

III - constituir-se como documento referência devidamente legitimado para a ação de governo e para que suas determinações possam funcionar como instrumento de controle social sobre a ação do Poder Público no território do Município;

IV - garantir a participação da população na sua elaboração, implementação e complementação, através de várias formas, como conselhos, fóruns ou comissões com representações da sociedade civil, de entidades comunitárias e de profissionais;

V - compreender e equacionar os processos de produção do espaço urbano, buscando: a melhoria da qualidade de vida dos habitantes; a redução dos custos da urbanização, notadamente quanto à adequada distribuição de bens, equipamentos e serviços públicos; a maior eficácia dos investimentos privados, pela sua adequada localização no meio urbano; e, ainda, a racionalidade no processo de incorporação e transformação de áreas rurais em urbanas;

VI - estabelecer regras para priorizar o atendimento à solicitação de serviços ou obras, propiciando a isonomia e a proporcionalidade de recursos aplicados e de poder entre os administrados.

**Art. 7º.** São objetivos do PDDU:

I - reforçar e dinamizar a importância de Itaitinga, fortalecendo as suas vocações industriais, residenciais e turísticas em curso, dotando o Município da infra-estrutura necessária para a atração desses equipamentos, que devem estar comprometidos com a sustentabilidade;

II - garantir a universalização dos serviços básicos de educação, saúde, saneamento e lazer;

III - adequar para a sustentabilidade a utilização dos potenciais ambientais e paisagísticos para atividades de lazer e turismo

IV - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes de forma a minimizar e prever os possíveis conflitos de uso e ocupação do

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**

PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

solo, de circulação urbana, de oferta de infra-estrutura e serviços, e de preservação das áreas de interesse ambiental, priorizando o atendimento das necessidades da população e o desenvolvimento sustentável;

V - fortalecer a presença da cultura empreendedora existente no Município;

VI - preservar a memória e a identidade cultural do Município;

VII - criar os recursos e instrumentos legais necessários ao planejamento e à gestão do Município com participação da sociedade de modo a garantir o desenvolvimento sustentável;

VIII - dotar o Município de estrutura administrativa e quadro de pessoal com capacidade de realizar as ações e projetos de desenvolvimento sustentável.

**Art. 8º.** O Poder Executivo Municipal estruturará e implantará processos de planejamento e gestão visando:

I - avaliar as Diretrizes de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para aperfeiçoar suas determinações;

II - harmonizar os planos e ações setoriais com as diretrizes desta lei;

III – garantir a participação da sociedade na elaboração de propostas e decisões.

**CAPITULO II**

**DAS DIRETRIZES ESTRATÉGICAS**

**Art. 9º.** São diretrizes estratégicas do PDDU:

I - desenvolver uma política de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, com definição de áreas de uso incentivado, restrito e inadequado e áreas especiais para implantação de equipamentos de grande porte e/ou potencialmente poluidores;

II - orientar do crescimento do Município compatibilizando-o com a infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos existentes ou a serem implantados, ocupação de vazios urbanos, zoneamento ambiental, tendências de expansão urbana e relação entre as áreas de uso público e privado.

III - reforçar a importância de Itaitinga, melhorando a infra-estrutura básica existente, através: da implantação de sistema de esgotamento sanitário e drenagem urbana; da ampliação dos serviços de abastecimento d'água; da requalificação do sistema viário básico; da ampliação quando necessário, dos sistemas de energia, iluminação pública e telefonia; e da solução final para os destinos dos resíduos sólidos do Município.

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**

PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

IV – fortalecer e dinamizar os usos habitacional, institucional, comercial e de serviços existentes na zona central do Município, implantação de equipamentos ausentes no Município, mercado público, local para feira livre e estação rodoviária, a fim de requalificar a zona e fortalecer a sua imagem como espaço de centralidades.

V - compatibilizar o desenvolvimento urbano com a proteção do meio ambiente pela utilização racional do patrimônio natural e cultural, sua conservação, recuperação e revitalização;

VI - desenvolver ações de conservação, proteção e preservação dos recursos hídricos, correntes e dormentes – Rio Pacoti, Açudes Pacoti, Gavião e Riachão, etc - , definindo faixas de proteção e usos recomendáveis com base nas peculiaridades locais e legislações federal (Lei Federal Nº 4771 – Código Florestal) e estadual (Lei Estadual Nº 10.147 e Dec. Estadual Nº 20.763 de 08/06/90– disciplinamento do uso do solo para proteção dos recursos hídricos da Região Metropolitana de Fortaleza – RMF) pertinentes, proporcionando desenvolvimento ao Município sem comprometer a função de abastecimento hídrico da RMF ;

VII - melhorar a acessibilidade, da infra-estrutura e dos equipamentos necessários ao desenvolvimento dos setores agropecuário, comercial, turístico, de serviços e principalmente o industrial, de modo à reforçar importância do Município na RMF – Região Metropolitana de Fortaleza.

VIII – definir e qualificar o sistema viário como orientador do parcelamento do solo e compatibilizador de seu uso, dimensionando as vias, propiciando melhorias nas condições de circulação de transporte coletivo, de pontos de paradas e terminais, da segurança para pedestres, das áreas de conflitos previsíveis, de fluxo e estacionamento para transportes alternativos, viabilizando a integração das áreas;

IX - requalificar o uso da rede de estradas vicinais, melhorando suas condições de tráfego e dotando-as de infra-estrutura de apoio ao transporte de pessoas e carga, visando o fluxo turístico e escoamento da produção industrial e agropecuária;

X - desenvolvimento de empreendimentos locais, obtenção de incentivos, formação de parcerias, participação em programas e financiamentos governamentais;

XI - reconhecer a família como unidade referencial de planejamento, ampliando e melhorando a rede física de equipamentos de educação, saúde, assistência social, e lazer;

XII - estabelecer parcerias e incentivar a atuação com as instituições existentes no Município com projetos para crianças, adolescentes, idosos e pessoas com necessidades especiais;

XIII - ampliar a cobertura de ações de educação, prevenção e de fiscalização relativas a: vigilância sanitária, vigilância epidemiológica, assistência odontológica e assistência à saúde;

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**

**PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

---

XIV - criar um sistema de planejamento e gestão participativo que potencialize a cultura pluralista e o movimento comunitário do Município e fortaleça os instrumentos de planejamento setorial existentes nas áreas de Educação, Saúde, Turismo e Assistência Social;

XV - implantar programa de atração de investimentos turísticos e subsidiar a capacidade empreendedora local, envolvendo a participação de jovens e aproveitamento das oportunidades existentes;

XVI – valorizar os órgãos colegiados do município, dentro de padrões que assegurem o seu bom funcionamento, de modo a democratizar a gestão municipal e contribuir para a educação da população para o exercício da cidadania;

XVII - participar das articulações que visam desenvolver ações de cooperação entre Municípios, para uni-los política e institucionalmente e fortalecê-los no campo econômico.

**CAPITULO III**

**DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 10.** A propriedade imobiliária urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais das Diretrizes do PDDU e da Lei orgânica do Município de Itaitinga, em especial:

I – democratização das oportunidades de acesso à propriedade urbana e à moradia;

II – justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

III – ajustamento da valorização da propriedade urbana às exigências sociais;

IV – correção das distorções de valorização do solo urbano;

V – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

VI – adequação do direito de construir às normas urbanísticas, aos interesses sociais e aos padrões mínimos de construção estabelecidos em Lei.

**Parágrafo Único.** Fica proibida a doação ou permuta de imóveis municipais integrantes do patrimônio público, permitida a concessão de uso de áreas destinadas a equipamento comunitário para entidades assistenciais sem fins lucrativos.

**CAPITULO IV**

**DOS INSTRUMENTOS DE OPERACIONALIZAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 11.** Para fins desta lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – Sistema de Planejamento Municipal:

a) plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano;

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

- b) plano de Estruturação Urbana;
- c) plano Plurianual;
- d) diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- f) planos e projetos setoriais.

II – Legislação urbanística e ambiental:

- a) código Florestal n° 4.771/65;
- b) lei Estadual de Recursos Hídricos n° 10.147 e Dec. Estadual n° 20.763/90;
- c) lei de Parcelamento;
- d) lei de Uso e Ocupação do Solo;
- e) código de Obras e Posturas.

III – Tributários e financeiros:

- a) Imposto Predial e Territorial Urbano;
- b) taxas ;
- c) contribuição de melhoria;
- d) incentivos e benefícios fiscais;
- e) fundos especiais;
- e) tarifas ou preços públicos;

IV – Jurídicos e Administrativos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano.
- e) reserva de área para utilização pública;
- f) licença para construir e alvará de funcionamento, apoiada em lei de uso e ocupação do solo e em código de obras e posturas.

V - projetos Urbanísticos;

VI - operações Urbanas Consorciadas;

VII - regularização Fundiária;

VIII - conselhos de Participação da Sociedade.

**Parágrafo Único.** Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

SEÇÃO I

**DOS PROJETOS URBANÍSTICOS E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS DE IMPACTO URBANO**

**Art. 12.** Os projetos urbanísticos e os equipamentos especiais de impacto urbano possuem uma escala de abrangência além do lote e da quadra, atingindo setores urbanos, e têm como objetivo integrar e harmonizar componentes de estruturação urbana, equipamentos de porte, sistema viário, espaço público e de preservação do patrimônio cultural e natural, bem como de recuperação de áreas degradadas.

**Parágrafo Único.** Os projetos de que trata este artigo são instrumentos complementares, visando prioritariamente, a ampliação das áreas de espaço público.

**Art. 13.** Os Projetos Urbanísticos e os Equipamentos Especiais de Impacto Urbano tratam-se de empreendimentos públicos ou privados que interferem na estruturação urbana, incentivando ou desestimulando tendências de ocupação, através de impactos físico-ambientais, provocados por sua natureza ou porte, ou propondo a valorização de áreas que requerem urbanização específica.

**Art. 14.** São Projetos Urbanísticos aqueles que visam:

- I - a requalificação do espaço;
- II - a preservação e valorização do patrimônio natural e cultural;
- III - a criação de áreas e equipamentos de uso público; as definições de usos e do sistema de circulação;
- IV - a reserva de áreas para alargamento de vias, transposições e viadutos, o estacionamento e terminais de transporte público de passageiros;
- V - a urbanização de áreas para implantação de projetos habitacionais nas modalidades de conjunto ou de assentamentos de alta densidade.

**Art. 15.** São Equipamentos Especiais de Impacto Urbano:

- I - Equipamentos geradores de grande número de transeuntes e cuja implantação provoca impacto quanto à saturação da capacidade viária do entorno, à circulação circunvizinha, à acessibilidade da área e à segurança de veículos e pedestres;
- II - Equipamentos que podem sobrecarregar a capacidade da infra-estrutura urbana ou, ainda, provocar danos ao meio ambiente;
- III - Equipamentos ou áreas de abastecimento de especial interesse, localizadas em porções do território, adequadas ao desenvolvimento de atividades agropecuárias destinadas ao abastecimento urbano e microrregional, tais como matadouros, mercados, feiras-livres, centrais de abastecimento, parques de exposição, áreas de produção de hortifrutigranjeiros .

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

**SEÇÃO II**  
**DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 16.** A delimitação de cada área e as condições gerais para aplicação de operações urbanas consorciadas será objeto de lei municipal específica, que deverá ter como base as diretrizes do PDDU e a legislação urbanística em vigor.

**Art. 17.** Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização e recuperação ambientais.

**Parágrafo Único.** O equilíbrio patrimonial entre o poder público e o particular será observado em consórcio.

**Art.18.** Dentre outros aspectos, poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas:

- I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente;
- II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Parágrafo Único.** As propostas de operação urbana consorciada, originadas de Poder Público ou de iniciativa privada, deverão receber parecer do órgão técnico Municipal e submetido ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente- COMUM.

**Art. 19.** Na lei específica que aprovar a operação urbana consorciada, constarão:

- I – a definição e delimitação da área atingida;
- II – as finalidades da operação;
- III – a proposta de uso e ocupação do solo;
- IV – a proposta de sistema viário básico;
- V – os indicadores urbanísticos;
- VI – a origem dos recursos públicos e da contrapartida de terceiros;
- VII – a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no incisos I e II do artigo anterior.

**Parágrafo Único.** Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal serão aplicados exclusivamente na própria área de operação consorciada.

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
**PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

---

**SEÇÃO III**  
**DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 20.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, apresentado pelo interessado, será executado de forma a contemplar os efeitos positivos ou negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamento urbano e comunitário;
- III – geração de tráfego;
- IV – ventilação e iluminação;
- V – paisagem urbana e patrimônio cultural;
- VI – acessibilidade e segurança;
- VII - poluição sonora.

**§1º.** No processo de Estudo de Impacto de Vizinhança, garantir-se-á a audiência da comunidade afetada pelo empreendimento ou atividade.

**§2º.** Dar-se-á ampla publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

**Art. 21.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, apresentado pelo interessado, não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental, requeridas nos termos da legislação ambiental.

**TÍTULO III**  
**CAPÍTULO I**  
**DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Art. 22.** A estruturação urbana do Município de Itaitinga promoverá a compatibilização de usos, diversificará atividades e estimulará sua complementaridade em determinada fração do território, evitando-se estabelecer zonas com uso específico.

**Art. 23.** Cada bairro ou conjunto de bairros poderá desenvolver-se adequando e implantando usos diversificados.

**Art. 24.** A segregação de usos só será admitida como medida extrema, nos casos de atividades inadequadas ao meio urbano, nocivas à saúde ou desagradáveis à coletividade, comprometendo os níveis adequados de segurança e conforto das pessoas.

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

**Art. 25.** As atividades urbanas poderão implantar-se em todo território do Município, adequando-se às limitações impostas pela preservação do meio ambiente, pelos impactos urbanísticos, provocados por sua natureza ou porte, e pelo sistema viário.

**Art. 26.** A população e as atividades econômicas, sociais, culturais e institucionais serão distribuídas conforme os seguintes componentes de estruturação urbana:

- I - perímetro urbano;
- II - bairros;
- III - zoneamento de uso e ocupação do solo;
- IV - parcelamento do solo;
- V - indicadores urbanísticos;
- VI - equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - projetos urbanísticos e equipamentos especiais de impacto urbano;
- VIII - sistema viário básico.

**SEÇÃO I**  
**DO ZONEAMENTO**

**Art. 27.** O zoneamento do uso do solo do Município de Itaitinga compõe-se das seguintes áreas:

- I – ZONAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO - ZDU
- II – ZONAS DE EXPANSÃO URBANA - ZEU;
- III – ZONAS ESPECIAIS – ZE.

**Parágrafo Único.** Para fins de planejamento das ações municipais, dentro do perímetro urbano, as zonas denominadas no *caput* deste artigo são delimitadas com base nas seguintes características:

- I - topografia;
- II - condições ambientais e de infra-estrutura, especialmente saneamento básico;
- III - disponibilidade de equipamentos e serviços urbanos;
- IV - ocupação urbana existente.

**Art.28.** As Zonas de Desenvolvimento Urbano compreendem áreas destinadas as atividades eminentemente urbanas, com predominância para os usos e equipamentos adequado à função habitar

**Art.29.** A Zona de Expansão Urbana é aquela com baixa densidade de ocupação, reduzida infra-estrutura e áreas ainda por serem parceladas, constituindo-se de reserva para o crescimento urbano com parâmetros adequados às densidades e compatíveis com o crescimento demográfico previstas no Plano Estratégico para as próximas décadas.

**§ 1º.** A Zona de Expansão Urbana – ZEU - dividem-se nas seguintes áreas :

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

- I - ZEU 1 – áreas com ocupação ainda rarefeita, mas que apresentam precárias condições de infra-estrutura urbana;
- II - ZEU 2 – áreas que devem ter sua ocupação disciplinada por índices urbanísticos que preservem as favoráveis condições ambientais de cobertura vegetal, recursos hídricos, etc;

**Art. 30.** As Zonas Especiais - ZE – são aquelas que, por suas peculiaridades de caráter social, urbanístico, ambiental, paisagístico, histórico ou cultural, exigem tratamento diferenciado em relação às demais áreas, através de normas e padrões específicos.

**§ 1º.** As Zonas Especiais – ZE - dividem-se nas seguintes áreas :

- I - Áreas de Preservação Ambiental Urbana– APAM ;
- II - Áreas de Proteção Ambiental Urbana – APUR ;
- III - Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;
- IV - Áreas Estratégicas para Grandes Equipamentos – AEGE ;
- V - Área Estratégica de Exploração Mineral – AEM ;

**§ 2º.** Os espaços públicos decorrentes de parcelamentos, conforme estabelece a Lei de Parcelamento do Solo, enquadram-se também como Usos Especiais e constituem-se em:

- I - Áreas Livres de Uso Público;
- II - Áreas para implantação de Equipamentos Comunitários e Urbanos;
- III - Áreas de Circulação Urbana.

**SEÇÃO II**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 31.** O parcelamento do solo processar-se-á por meio da implantação de projetos de loteamento ou desmembramento, que subdivide glebas pertencentes ao perímetro urbano em lotes, criando novas vias e quadras, no primeiro caso, ou simplesmente utilizando o sistema viário existente, no caso dos desmembramentos.

**Art. 32.** Na estruturação urbana, o parcelamento do solo cumpre o papel de ordenar a expansão e consolidar a malha urbana, através de projetos de loteamento ou desmembramento, adequando-se às condicionantes físico-ambientais e urbanísticas incidentes nas glebas onde pretende-se o parcelamento, considerando:

- I - O tipo de solo, o relevo e sua circunvizinhança como condicionantes da tipologia do desenho urbanístico e das edificações e da forma de ocupação e utilização do espaço;
- II - A rede hidrográfica compreendida por bacias e sub-bacias, regimes de drenagem existentes e planejados, que interfere na gleba em estudo;

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**

PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

- III - A vegetação da gleba e seu papel no equilíbrio do meio ambiente urbano e no ambiente regional;
- IV - Aspectos relacionados à poluição ambiental passíveis de equacionamento com adoção de medidas no projeto;
- V - Compatibilização do projeto com as normas e padrões urbanísticos gerais que definem os indicadores urbanos e usos previstos para o local do parcelamento;
- VI - Compatibilização do sistema viário do projeto ao sistema viário básico existente ou projetado pelo Poder Público, que deverá ser definido através de seu traçado, dimensionamento, acesso à gleba, percurso de transportes coletivos, prestação de serviços públicos e do equacionamento dos conflitos entre pedestres/veículos e veículos/veículos.
- VII - Estudo e previsão de área "*non aedificandi*" ao longo dos cursos d'água e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, viadutos e demais serviços públicos previstos;
- VIII - Localização de áreas livres de uso público reservadas para a construção de praças, parques e jardins públicos;
- IX - Localização de áreas reservadas para a construção de equipamentos urbanos e comunitários;
- X- As áreas para a circulação urbana.
- XI – Legislações especiais de preservação do patrimônio natural e cultural

SEÇÃO III

**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 33.** No perímetro do Município de Itaitinga, as atividades serão classificadas conforme os seguintes usos urbanos e seus respectivos grupos, assim relacionados:

- I - Residencial - Grupo de atividades relacionadas às formas de morar pessoas ou grupos de pessoas, em caráter permanente;
- II - Comercial - Grupo de atividades econômicas voltadas especificamente para troca de bens;
- III - De Serviços - Grupo de atividades econômicas voltadas para a prestação de serviços de qualquer natureza;
- IV - Industrial - Grupo de atividades, adequadas ou inadequadas ao meio urbano, voltadas para extração ou transformação de substâncias ou produtos em novos bens ou produtos;
- V - Institucional - Grupo de atividades de caráter cultural, artístico, social, recreacional, governamental instituídas pelo Poder Público ou pelo Setor Privado;
- VI – Extrativista/Agropecuário - Grupo de atividades voltadas para a exploração do solo com finalidade de atender as necessidades, quer seja de matéria-prima ou para subsistência.

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

**SEÇÃO IV**  
**DOS INDICADORES URBANÍSTICOS**

**Art. 34.** Os indicadores urbanísticos constituem instrumentos de controle da ocupação do solo assim definidos:

- I - Taxa de Permeabilidade – percentual da área do lote ou gleba, totalmente livre de qualquer edificação, destinada a permitir a infiltração de água;
- II - Taxa de Ocupação – no plano horizontal, é o percentual da área do lote ou gleba ocupada pela projeção do edifício;
- III - Índice de Aproveitamento – é quociente entre a soma das áreas parciais de todos os pavimentos do edifício e a área do terreno.
- IV – Fração do Lote – é o índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas a habitação ou ao comércio e serviço no lote.

**Art. 35.** Os valores destes indicadores deverão estimular ou inibir a ocupação urbana da seguinte forma:

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

**§1º.** O adensamento das Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU visa otimizar a infra-estrutura e diminuir os custos da urbanização, garantindo o bem-estar da população.

**§2º.** Nas Áreas Especiais, estes indicadores serão calculados conforme a peculiaridade ambiental e urbanística de cada área.

**§3º.** A quantificação destes indicadores será discriminada nos anexos das leis de parcelamento e de uso e ocupação do solo.

**§4º.** O número de unidades habitacionais por lote será calculado da seguinte forma:

$$NU = \frac{AT \times IA}{FL}$$

onde : NU = número de unidades

AT = área do terreno (lote ou gleba)

IA = índice de aproveitamento

FL = fração do lote

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
**PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

---

**TÍTULO IV**  
**DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

**CAPÍTULO I**  
**DOS EQUIPAMENTOS URBANOS**

**Art. 36.** São considerados equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, drenagem urbana, coleta e destino final dos dejetos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

**Art. 37.** São objetos da política de implementação dos equipamentos urbanos:

- I - O sistema de abastecimento de água potável;
- II - O sistema de esgotamento sanitário;
- III - O sistema de abastecimento de energia elétrica;
- IV - Os sistemas de macro e micro drenagem;
- V - O sistema de coleta e destinação dos resíduos sólidos;
- VI - O sistema viário e de transporte.

**Parágrafo Único.** O Poder Executivo Municipal para prover os equipamentos urbanos (infra-estrutura e serviços públicos) poderá, obedecidas as diretrizes estabelecidas nesta Lei, conceder sua implantação e/ou a prestação dos respectivos serviços a empresas públicas ou privadas, de acordo com a legislação vigente.

**Art. 38.** A política de saneamento básico implementará a melhoria das condições sanitárias do Município, com prioridade para a Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU e Zonas Especiais, mediante o incremento da infra-estrutura e dos serviços públicos, visando solucionar de forma integrada as deficiências da macro e micro drenagem; do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica; da coleta e destinação dos resíduos sólidos.

**§1º.** A política do saneamento complementar as atividades de recuperação e preservação do meio ambiente, atuando de forma integrada em suas ações.

**§2º.** O Poder Executivo Municipal poderá, quando necessário atuar conjuntamente com os municípios vizinhos para atender o disposto no “caput” deste artigo.

**Art. 39.** A política de saneamento básico será implementada através de instrumentos normativos e executivos que terão diretrizes específicas estabelecidas na presente Lei.

**Art. 40.** São diretrizes para o sistema de abastecimento d’água:

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

I - Fornecimento de serviços de qualidade, objetivando o atendimento integral da população residente, compatibilizando as densidades projetadas do sistema de abastecimento com o zoneamento do solo;

II - Instalação e manutenção de tratamento de água, objetivando a eliminação de doenças transmitidas pela inadequabilidade ou inexistência de tratamento;

III - Justa distribuição e tarifação de serviços;

IV - Educação ambiental para a população quanto ao controle na utilização da água, evitando desperdícios e poluição dos mananciais;

V - Estabelecimento de mecanismos de controle e preservação de mananciais.

**Art. 41.** São diretrizes para o sistema de esgotamento sanitário:

I – Implantação do sistema de coleta e tratamento de esgotos de modo a atender integralmente a população local, priorizando as áreas mais adensadas e as áreas especiais;

II – Proibição de lançamento de efluentes tratados em nível primário na rede de coleta de águas pluviais ou diretamente nos mananciais;

III – Exigência de sistema próprio de tratamento de esgoto à qualquer empreendimento ou atividade instalada ou que venha a se instalar em áreas desprovidas de sistema público de coleta, na cidade.

**Art. 42.** São diretrizes para o sistema de drenagem:

I - Implantação e constante manutenção de rede de microdrenagem e macrodrenagem, priorizando áreas ocupadas situadas em áreas inundáveis;

II – Eliminação de todas as conexões de esgotos à rede de drenagem;

III – Exigência de área livre nos lotes para infiltração natural de parcela significativa das águas pluviais;

IV – Ações e projetos de urbanização e despoluição dos recursos hídricos;

V – Promover ações de fiscalização no sentido de evitar ocupações que se transformem em áreas de risco.

**Art. 43.** São diretrizes para o sistema de coleta e destinação dos resíduos sólidos:

I – Modernização e ampliação da oferta do sistema de coleta de lixo e racionalização dos roteiros de coleta, de modo a reduzir o impacto causado sobre o meio ambiente;

II – Implantação progressiva do sistema de coleta seletiva e educação ambiental;

III – Campanha de informação, conscientização e mobilização da população quanto à necessidade de solucionar o problema do lixo, de modo a combater e erradicar os despejos indevidos em terrenos baldios, logradouros públicos, pontos turísticos, mananciais, canais e outros locais;

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

IV – Solução para coleta e destino final dos dejetos sólidos do Município, podendo ser adotada a construção de um aterro sanitário para o Município em localização adequada, em terreno alto e distante de recursos hídricos ou uma solução consorciada com outros Municípios da RMF – Região Metropolitana de Fortaleza;

**CAPÍTULO II**  
**DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

**Art. 44.** São considerados equipamentos comunitários os espaços destinados a campos de esporte e “play-grounds” abertos a utilização pública gratuita ou restrita, e edificações e instalações destinadas a atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, educação, abastecimento, cultura, segurança, esporte e lazer da administração direta do poder público ou com ela conveniada.

**Parágrafo único.** Na implantação dos equipamentos comunitários, deverá ser observado as seguintes condições:

- I - disponibilidade de recursos;
- II - localização adequada;
- III - proximidade de equipamentos existentes;
- IV - possibilidade de integrar diferentes equipamentos;
- V - medidas que garantam a manutenção e utilização racional desses equipamentos;
- VI – dimensionamento em função da demanda;
- VII – acessibilidade.

**Art. 45.** A localização dos equipamentos comunitários deve ser orientada pela dissipação e regularidade por todo o território urbano, situados em áreas predominantemente residenciais.

**Art. 46.** Equipamentos como parques, cemitérios, rodoviária e matadouros não carecem de localização vinculada à habitação necessariamente.

**Art. 47.** Os padrões urbanísticos mínimos para localização e dimensionamento de equipamentos comunitários serão estabelecidos, após estudo, por Ato do Poder Executivo.

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

**TÍTULO V**  
**DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE**

**Art. 48.** O sistema viário e de transporte no Município será objeto de norma específica e abrangente, de acordo com as diretrizes desta Lei, abrangendo a circulação viária, os transportes coletivos de carga e passageiros e a circulação de pedestres.

**Parágrafo Único** – Quando necessário, o Município poderá atuar em conjunto com municípios vizinhos.

**Art. 49.** O sistema viário e de transporte no Município será desenvolvido com as seguintes diretrizes:

- I – estabelecimento de um Sistema Viário Básico com a hierarquização das vias urbanas;
- II – adaptação da malha viária existente às melhorias das condições de circulação, visando maior fluidez, segurança e conforto, evitando, sempre que possível, grandes obras viárias;
- III – o sistema de circulação e transporte deverá integrar as diversas localidades municipais.
- IV – melhoria e manutenção das estradas municipais, principalmente às de ligação entre os diversos bairros, distritos e as regiões de produção agrícola.
- V – adequação dos locais de concentração, acessos e circulação pública às pessoas portadoras de deficiências.
- VI – implantação de sinalização nas estradas e vias urbanas, facilitando a localização, os deslocamentos e acessos e garantindo as condições de segurança.

**Art. 50.** Considera-se Sistema Viário Básico do município de Itaitinga o conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articulada com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

**Art. 51.** As vias do sistema viário básico do Município de Itaitinga são classificadas, segundo a natureza da sua circulação e do zoneamento do uso do solo, como segue:

- I – Vias de Estruturação Regional ou Expressas – são rodovias que transpondo o Município suportam e orientam o tráfego de passagem e de interesse regional;
- II - Vias de Estruturação Intra-municipal I ou Arteriais I - são as que, no interior da cidade, estruturam o sistema de orientação dos principais fluxos de tráfegos dentro do perímetro urbano, bem como do tráfego de transposição à cidade e de interesse regional;
- III - Vias de Estruturação Intra-municipal II ou Arteriais II - são as que estruturam o sistema de orientação de tráfego, com a finalidade de canalizar o tráfego de um ponto a outro da cidade,

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**

PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

ligando dois ou mais bairros, alimentando e coletando o tráfego da Arterial I e distribuindo-o nas Vias Coletoras;

IV - Vias Coletoras - são as que partem das vias arteriais e coletam o tráfego, distribuindo-o nas vias locais dos bairros;

**Art. 52.** Ficam classificadas como vias locais as demais vias que se articulam com o sistema viário básico de Itaitinga.

**Art. 53.** As vias que compõem o Sistema Viário Básico do Município de Itaitinga, bem como o seu dimensionamento serão definidas em lei específica.

TÍTULO VI

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 54.** As regulamentações do uso e ocupação do solo, do parcelamento do solo do Município de Itaitinga, se darão por leis específicas, dispendo dentre outros aspectos:

- I - classificação dos usos;
- II - compatibilização dos usos ao sistema viário;
- III - definição do sistema viário básico, com a hierarquização das vias;
- IV - índice de aproveitamento diferenciado por zonas ou áreas;
- V - taxa de ocupação diferenciada por zonas ou áreas;
- VI - recuos e afastamentos diferenciados por tipos de uso e características da via;
- VII - dimensionamento das vagas de estacionamento e condições de acesso;
- VIII - definição de parâmetros específicos das áreas especiais;
- IX - taxa de permeabilidade diferenciadas por zonas ou áreas;
- X – fração do lote diferenciadas por zonas ou áreas;
- XI - definição de parâmetros específicos para as zonas e áreas especiais;
- XII - definição dos parâmetros específicos dos usos e ocupações diferenciados para:
  - a) conjunto habitacional de interesse social;
  - b) condomínios;
  - c) assentamentos populares;
  - d) equipamentos de impacto urbano.

**Art. 55.** Para efeito desta lei são adotadas as seguintes definições:

- I - alvará de funcionamento – licença expedida pelo município, com a observância da

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**

PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

legislação de uso e ocupação do solo, autorizando o funcionamento de empreendimentos comerciais, industriais e de serviços;

II – bairro - divisão da cidade, para facilitar a orientação das pessoas, o planejamento e o controle administrativo dos serviços públicos;

III – desapropriação – instituto de direito público, através do qual o poder público, para cumprir um fim determinado, priva alguém de determinado bem, segundo procedimento próprio, pagando a indenização justa, prévia e em dinheiro;

IV- equipamentos comunitários – são espaços destinados a:

- a) campos de esporte e “play-grounds” abertos a utilização pública gratuita ou restrita e
- b) edificações e instalações destinadas a atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, educação, abastecimento, cultura, segurança, esporte e lazer da administração direta do poder público ou com ela conveniada.

V - equipamentos urbanos – são aqueles destinados à prestação dos serviços de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e pluvial, rede telefônica e de energia, gás canalizado;

VI - licença para construir - instrumento com que o poder municipal autoriza as construções com base nas normas urbanísticas, o mesmo que alvará de construção.

VII - limitações administrativas – limitações na propriedade privada decorrentes de restrições urbanísticas, servidões, desapropriações.

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

IX- parcelamento do solo – em sentido amplo, é o processo de divisão de gleba em quadras e lotes e de urbanificação, ou seja da implantação da infra estrutura mínima e dá-se por meio de loteamento ou desmembramento.

X- perímetro urbano – contorno ou linha de delimitação de uma área urbana no município, ou da cidade;

XI - reserva de área para utilização pública – área “non aedificandi” é a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidos em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitida qualquer edificação;

XII - servidão administrativa – ou pública, é a limitação indenizável ao direito de propriedade em prol do interesse da atividade urbanística, para fins de cruzamento de linhas férreas, elevados, utilização de pontes, viadutos, passagem de energia dentre outros.

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ITAITINGA**  
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

---

XIII - sistema viário básico – conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articulada entre si, viabilizam a circulação de pessoas e veículos;

XIV - tombamento de bens imóveis - é o registro em livro próprio de bens que constituem o patrimônio histórico e artístico de importância nacional, estadual ou local, e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico, paisagístico, etnográfico ou artístico.

XV - zoneamento de uso e ocupação do solo – instrumento de planejamento físico utilizado para a organização e a localização das atividades humanas no território municipal.

**Art. 56.** Fica criado o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – COMUM - de Itaitinga, órgão consultivo do Poder Executivo com competência para analisar e emitir parecer sobre as propostas de implantação, modificação e aperfeiçoamento das políticas, diretrizes e normas estabelecidas nesta Lei e em toda a legislação urbanística.

**§1º.** O Conselho terá composição paritária entre as representações de governo e as representações da sociedade civil.

**§2º.** O Poder Executivo, no prazo de 60 dias a contar da vigência desta lei, encaminhará projeto de lei regulamentando o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – COMUM.

**Art. 57.** Fica criado o Fundo de Terras do Município de Itaitinga, destinado exclusivamente a implantação de programas habitacionais para população de baixa renda.

**§1º.** A constituição e a administração do Fundo de Terras serão regulamentados por lei.

**§2º.** Fica garantido a participação popular no planejamento e gerenciamento do Fundo de Terras através do Conselho Municipal de Administração Popular, cuja criação e funcionamento serão regulamentados em lei.

**Art. 58.** Esta Lei de Diretrizes Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano fundamentará a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei de Parcelamento do Solo e o Código de Obras e Posturas do Município.

**Art. 59.** Esta lei entra em vigor 30 dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Itaitinga, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

Prefeito Municipal de Itaitinga