MUNICÍPIO DE FORTIM

TOMO I - LEI DE DIRETRIZES GERAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 029/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017

LEI COMPLEMENTAR Nº 029/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017

SUMÁRIO

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

TÍTULO I - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais

CAPÍTULO II - Dos Objetivos Estratégicos

CAPÍTULO III - Das Estratégias e Ações Prioritárias para o Desenvolvimento Sustentável de Fortim

CAPÍTULO IV - Das Proposições para o Ordenamento Territorial e Aplicações dos Instrumentos do Estatuto da Cidade

SEÇÃO I - Das Diretrizes Gerais

TÍTULO II - DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

CAPÍTULO I - Das Definições e dos Objetivos

CAPÍTULO II - Dos Instrumentos de Operacionalização

SEÇÃO I - Dos Instrumentos Institucionais

Subseção I - Do Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo

SEÇÃO II - Dos Instrumentos Urbanísticos e Ambientais

Subseção I - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Subseção II - Do Programa de Formação de Estoque de Terras

Subseção III - Do Consórcio Imobiliário

Subseção IV - Do Direito de Superfície

Subseção V - Das Operações Urbanas Consorciadas

Subseção VI - Da Transferência do Direito de Construir

Subseção VII - Preempção

Subseção VIII - Do Tombamento

SEÇÃO III - Dos Instrumentos Tributários e Financeiros

Subseção I - Dos Incentivos Fiscais

Subseção II - Do Imposto Progressivo

Subseção III - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial

TÍTULO III - DAS ZONAS DE PLANEJAMENTO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

TÍTULO IV - DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais

TÍTULO V - DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

TÍTULO VI - DAS DEFINIÇÕES

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 029/2017, DE 03 DE OUTUBRO DE 2017

Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Fortim – PDP de Fortim e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE FORTIM/CE**, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

A presente Lei institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortim, instrumento básico da sua política de desenvolvimento e de expansão urbana, objetivando orientar o processo de transformação do município, assegurando uma melhor qualidade de vida a seus habitantes.

TÍTULO I

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 1º - O PDP de Fortim destina-se à execução, pelo Poder Público Municipal, da política de desenvolvimento municipal e de expansão urbana, conforme diretrizes gerais por ele fixadas, tendo como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades, bem como as funções sociais das propriedades urbanas e rurais no território do município.

Parágrafo único: A propriedade, tanto urbana quanto rural, cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território municipal, expressas no seu PDP.

Art. 2º - O PDP de Fortim tem como objetivos fundamentais:

I - realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades e das propriedades e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes;

II - estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas;

III - propiciar melhores condições de acesso da população à moradia, ao trabalho, aos transportes e aos equipamentos e serviços públicos;

IV - disciplinar o uso e ocupação do solo, compatibilizando-os com o meio ambiente e a

infraestrutura disponível;

V - compatibilizar a infraestrutura das cidades e das áreas rurais do município ao crescimento demográfico previsto;

VI - preservar, conservar e recuperar as áreas e edificações de valor histórico, paisagístico, artístico e natural;

VII - distribuir a densidade demográfica em área urbanizada, de forma a proporcionar maior eficiência na distribuição dos serviços públicos à comunidade;

VIII - estabelecer mecanismos de participação da comunidade no planejamento do território e na fiscalização de sua implementação;

IX - estabelecer padrões básicos de urbanização, estimulando, inclusive, a reurbanização de áreas deterioradas;

X - promover o ordenamento territorial das cidades, adotando como referencial de planejamento e gestão a Unidade de Vizinhança, UV; e

XI - implantar um sistema integrado de planejamento e de democratização da gestão do território.

CAPÍTULO II

Dos Objetivos Estratégicos

Art. 3º - Constituem objetivos estratégicos do PDP de Fortim:

I - definir padrões urbanos de apoio às Unidades de Vizinhança propostas para as cidades e demais localidades;

II - desenvolver e manter imagem positiva dos ambientes urbanos, rurais e de paisagens naturais;

III - criar e manter a estabilidade das Unidades de Vizinhança, obedecendo aos critérios de acessibilidade, sustentabilidade e vitalidade comunitária;

IV - proteger a qualidade do sistema ambiental municipal pela implementação de ações do Poder Público em articulação com a sociedade civil;

V - assegurar a prestação de serviços públicos igualitários e eficientes, no âmbito das cidades, localidades e comunidades rurais do município; e

VI - promover condições que garantam a sustentabilidade do desenvolvimento em todo o território municipal.

CAPÍTULO III

Das Estratégias e Ações Prioritárias para o Desenvolvimento Sustentável de Fortim

Art. 4º - As Estratégias e Ações Prioritárias para o Desenvolvimento Sustentável de Fortim objetivam assegurar um grau de desenvolvimento econômico sustentável com justiça social, através da oferta de serviços de qualidade, oferecendo aos moradores e visitantes áreas urbanas, áreas rurais e áreas de natureza atraentes e equilibradas física e socialmente, compondo-se de 16 (dezesseis) linhas básicas, a seguir elencadas:

I - **Linha Estratégica Ambiental 1 –** Fortim preservará a paisagem e os recursos naturais;

II - **Linha Estratégica Ambiental 2 –** Fortim controlará de maneira sustentável as atividades desenvolvidas no município;

III - **Linha Estratégica Econômica 1 –** Fortim adotará um modelo de gestão participativa, inclusiva e orientada para resultados;

IV - **Linha Estratégica Econômica 2 –** Fortim desenvolverá o turismo de forma sustentável de acordo com as suas vocações e potencialidades gerando novas oportunidades de negócios, trabalho e renda a comunidade local;

V - **Linha Estratégica Econômica 3 –** Fortim consolidará uma rede de prestação de serviços e de atividades comerciais indutora do desenvolvimento local e territorialmente equilibrada;

VI - **Linha Estratégica Econômica 4 –** Fortim promoverá o desenvolvimento agropecuário, de acordo com suas vocações, gerando trabalho e renda;

VII - **Linha Estratégica Urbana 1 -** Fortim terá um modelo de ordenamento territorial racional e disciplinado e um incentivo ao crescimento compacto dos núcleos urbanos;

VIII - **Linha Estratégica Urbana 2 –** Fortim disporá de uma acessibilidade eficiente e de boa qualidade e uma mobilidade satisfatória para todos os seus habitantes e visitantes;

IX - **Linha Estratégica Urbana 3 –** Todo o município de Fortim estará coberto por uma rede de infraestruturas básicas, garantindo assim sua universalização;

X - **Linha Estratégica Urbana 4 –** Fortim disporá de equipamentos e infraestruturas essenciais ao desenvolvimento da atividade turística sustentável e sua expansão;

XI - **Linha Estratégica Social 1** – Fortim oferecerá boas condições de saúde humana;

XII - **Linha Estratégica Social 2 –** Fortim incentivará e fortalecerá ações de cidadania na gestão das políticas públicas;

XIII - **Linha Estratégica Social 3** – Fortim ampliará os serviços sócioassistenciais;

XIV - **Linha Estratégica Social 4** – Fortim oferecerá serviços educacionais de qualidade;

XV - **Linha Estratégica Social 5** – Fortim oferecerá boas condições de segurança; e

XVI - **Linha Estratégica Social 6** – Fortim incentivará e fortalecerá cultura.

Art. 5º - Os componentes básicos para consecução dos objetivos traçados nas linhas estratégicas ambientais, econômicas, urbanas e sociais definidas no artigo 5º, desta Lei, assim como as ações específicas de cada uma destas linhas estratégicas e o seu conjunto de indicadores de desempenho encontram-se definidos no documento elaborado a partir do plano diretor, denominado "Eixos Estratégicos e Áreas Prioritárias para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável", independentemente de transcrição.

CAPÍTULO IV

Das Proposições para o Ordenamento Territorial e Aplicação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade

Art. 6º - O relatório "Proposições de Estruturação Territorial e Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicáveis", documento elaborado a partir do plano diretor, representa a definição de uma política de afirmação de diretrizes para o planejamento e o futuro das áreas de desenvolvimento físico-territorial do Município de Fortim, estabelecendo metas a curto, médio e a longo prazos, objetivando viabilizar o desenvolvimento das comunidades nos aspectos físicos, ambientais e sociais.

Parágrafo único: Constitui ainda, parte integrante do relatório "Proposições de Estruturação Territorial e Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicáveis" a indicação de um elenco de intervenções estruturantes e respectivos projetos, que, somados e implantados, numa hierarquia temporal de

complementaridade, deverão ao final de sua implementação configurar o perfil desejado para o Município de Fortim, nas suas áreas rurais e urbanas.

Seção I

Das Diretrizes Gerais

Art. 7º - A implementação do PDP de Fortim fica subordinada à observância de diretrizes gerais e políticas dos relatórios "Eixos Estratégicos e Áreas Prioritárias para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável" e "Proposições de Estruturação Territorial e Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicáveis", documentos elaborados a partir do plano diretor.

§ 1º - Constituem diretrizes básicas quanto ao uso do solo do território municipal:

I - reestruturar o zoneamento do uso do solo urbano através de uma estrutura policêntrica, com uso misto e incremento de densidades;

II - incentivar a permanência e o incremento da moradia nas zonas urbanas centrais, possibilitando que edifícios representativos de conjuntos edificados, que hoje se deterioram, tenham novos usos compatíveis com os padrões urbanísticos definidos;

III - remanejar funções dentro das zonas urbanas centrais que não sejam compatíveis com a qualidade de vida desejada, mesclando, sempre que possível, atividades diferentes dentro de uma mesma área;

IV - incentivar a parceria entre os vários níveis do Poder Público, à instância do planejamento territorial e da ação educadora, para o trabalho de preservação das características de conjuntos de edificações relevantes associado a uma melhor adequação de seus usos;

V - assegurar a preservação do patrimônio histórico, religioso e cultural no território, que representam significância na imagem do sítio identificado;

VI - criar um subsistema viário troncal de vias para priorizar a ligação entre os centros focais das Unidades de Vizinhança, nas áreas urbanas, através de transporte coletivo, ciclovias e percursos preferenciais de pedestres, determinados pela demanda;

VII - apoiar a configuração de limites físicos das Unidades de Vizinhança, considerando um raio de caminhabilidade médio de 400m (quatrocentos metros) a partir do seu centro;

VIII - garantir, para as novas Unidades de Vizinhança, a coexistência de atividades de moradia,

trabalho, comércio, lazer, e a acessibilidade aos serviços públicos além dos equipamentos de segurança, saúde e educação;

IX - configurar, nas Unidades de Vizinhança, as atividades de convergência coletiva em torno de um espaço público central, cujo ponto focal é a estação de transporte público;

X - descentralizar o trabalho industrial em núcleos equidistantes em relação à maioria das Unidades de Vizinhança;

XI - evitar a expansão dos limites urbanizados da cidade e controlar seu crescimento através da ocupação dos vazios urbanos disponíveis e do incremento da densidade;

XII - criar paisagens urbanas renovadas para os novos centros focais das Unidades de Vizinhança;

XIII - reforçar a visibilidade do acervo do patrimônio histórico das zonas urbanas centrais, através do redesenho da sequência de espaços públicos adjacentes;

XIV - definir critérios rigorosos quanto às exigências legais para obter uma melhor qualidade arquitetônica nas futuras construções; e

XV - prover as áreas abertas e futuros parques com mobiliário urbano e amenidades com boa qualidade de desenho, para a realização de atividades socioculturais, visando o bem estar da população.

§ 2º - Constituem diretrizes básicas de Transporte e Acessibilidade:

I - criar, junto ao subsistema viário troncal, uma trilha de ciclovias e caminhos para pedestres, conectando as Unidades de Vizinhança entre si, e essas aos espaços centrais das áreas urbanas e seus equipamentos;

II - criar um circuito de transporte público de fácil acessibilidade, ligando as Unidades de Vizinhança entre si, e essas aos equipamentos centrais de uso comum, a partir da identificação da demanda adequada;

III - apoiar a construção de um conjunto de estacionamentos em áreas privadas e periféricas ao centro da cidade, a partir da identificação da demanda adequada;

IV - criar uma malha de pedestres nas zonas urbanas centrais a partir da redução do tráfego de veículos e o consequente alargamento de passeios e arborização desses espaços, a partir da

identificação da demanda adequada;

V - criar um circuito de vias paisagísticas nas margens dos recursos hídricos, de forma a conectar as Unidades de Vizinhança entre si, e proporcionar caminhos agradáveis ao transeunte;

VI - implantar órgão gestor do planejamento e operação dos transportes, para coordenar institucionalmente sua gerência, quando da implantação de sistema de transporte público; e

VII - incentivar o uso do transporte público em toda sua plenitude, através da criação de rotas eficazes e paradas racionais, incluindo os distritos e localidades do município.

§ 3º - Constituem diretrizes básicas quanto à Habitação e ao Desenvolvimento da Comunidade:

I - reconhecer as Unidades de Vizinhança como padrão de unidade de planejamento das comunidades urbanas, configuradas com 15.000 (quinze mil) habitantes, no máximo, e 7.000 (sete mil) habitantes, no mínimo, tendo um limite espacial regulado por um raio de caminhabilidade de 400m (quatrocentos metros), com área central equipada com comércio, serviços e oportunidades de locais de trabalho, conectados a um sistema de transporte público que interligará todas as UVs, devidamente apoiado em estudo prévio de demanda;

II - definir como elemento aglutinador dos componentes do centro focal da Unidade de Vizinhança, o espaço público convergente na escala da comunidade;

III - estabelecer que o centro de bairro será o ponto focal da convergência da comunidade e o elemento de conexão com o circuito de transporte e acessibilidade;

IV - estabelecer que a conexão do transporte público, ciclovias e calçadões para pedestres, com o conjunto das Unidades de Vizinhança, será feita através de estações localizadas no centro de convergência;

V - determinar que as Unidades de Vizinhança utilizem o modelo de uso misto, com alta densidade no núcleo central e de densidade decrescente no sentido da periferia;

VI - assegurar que a prestação de serviços de saúde à população deve ser realizada mediante sistema composto de vários estabelecimentos, articulados entre si, para atendimento harmônico e abrangente à comunidade;

VII - estabelecer que cada Unidade de Vizinhança deverá dispor, obrigatoriamente, de serviço de

atendimento primário de saúde, capaz de realizar atividades de promoção, prevenção e recuperação, as quais serão desenvolvidas por médicos generalistas e demais profissionais da área de saúde;

VIII - colocar à disposição da população um serviço de atenção primária de saúde capaz de realizar as atividades de promoção, prevenção e recuperação da saúde, a nível ambulatorial;

IX - estabelecer que a prestação de serviços educacionais à população deve ser realizada mediante sistema composto por vários estabelecimentos de diferentes graus de ensino, articulados entre si para o atendimento harmônico e abrangente das necessidades da população infanto-juvenil; e

X - estabelecer que cada Unidade de Vizinhança de 15.000 (quinze mil) a 7.000 (sete mil) habitantes deverá dispor, obrigatoriamente, de escolas de nível médio, articuladas entre si, e em quantidades compatíveis com a demanda da população infanto-juvenil.

§ 4º - Constituem diretrizes básicas de Natureza Ambiental:

I - disciplinar o uso do solo, do subsolo, da água e do ar;

II - incrementar o planejamento e fiscalização do uso dos recursos ambientais;

III - proteger os ecossistemas, com a preservação de áreas representativas, através da criação de novas unidades de preservação ou conservação;

IV - zonear e controlar as atividades potencial ou efetivamente poluidoras;

V - incentivar o estudo e a pesquisa de tecnologias orientadas para o uso racional e a proteção dos recursos ambientais;

VI - proteger áreas ameaçadas de degradação e recuperar áreas degradadas;

VII - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino, inclusive a educação da comunidade, objetivando capacitá-la para participação ativa na defesa do meio ambiente;

VIII - exigir a realização de estudo de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança das atividades, obras ou empreendimentos causadores de significativa degradação ou poluição ambiental;

IX - estabelecer padrões de qualidade ambiental;

X - criar instrumentos de auto-sustentabilidade das unidades de preservação e conservação ambiental instituídas pelo Poder Público;

XI - oferecer o necessário suporte logístico ao pleno funcionamento de um conselho municipal de meio ambiente;

XII - preservar os ambientes e drenagens de natureza sensível, evitando urbanizações inadequadas; e

XIII - promover a restauração e manutenção dos corpos hídricos que apresentarem sinais de degradação, adequando os usos inadequado das mesmas.

§ 5º - Constituem diretrizes básicas de infraestrutura e serviços públicos:

I - criar alternativa adequada para destinação final dos resíduos sólidos, através de sistemas mistos de destinação final e implantação gradativa de coleta seletiva e reciclagem de materiais;

II - ajustar os programas de expansão das redes de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, energia elétrica, telefonia e internet com os de desenvolvimento e consolidação das Unidades de Vizinhança;

III - integrar as políticas de drenagem urbana e meio ambiente;

IV - expandir as redes de infraestrutura básica, com ênfase para os sistemas de abastecimento d'água e esgotamento sanitário;

V - proceder a integração rodoviária interdistrital e operacionalização de sistema de transporte coletivo regular por ônibus ou similar, articulando a rede de distritos e núcleos urbanos do município entre si;

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

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

VIII - estruturar programas e ambientes propícios à capacitação para o trabalho, educação profissionalizante e desenvolvimento de atividades produtivas e turísticas não predatórias nas Unidades de Vizinhança e nos distritos; e

IX - implantar rede hierarquizada de equipamentos de saúde, educação, cultura e esportes na sede municipal e nos distritos.

§ 6º - Constituem diretrizes básicas de consolidação e integração da rede de distritos e núcleos urbanos municipais:

I - consolidar o centro urbano dos distritos e demais núcleos urbanos como ponto focal da convergência da comunidade;

II - proceder o ordenamento urbanístico básico da sede distrital, demais distritos e localidades relevantes, objetivando sua requalificação para futuras expansões;

III - fixar os limites físicos da área urbana dos distritos e demais localidades relevantes, observando para que o raio de caminhabilidade no seu interior seja de, no máximo 400m (quatrocentos metros) a partir do seu centro;

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

V - preservar os ambientes naturais de natureza sensível, evitando urbanizações inadequadas; e

VI - viabilizar a integração rodoviária distrital e a operacionalização de sistema de transporte coletivo, articulando a rede de núcleos urbanos com o distrito e a sede do município.

TÍTULO II

DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

CAPÍTULO I

Das Definições e dos Objetivos

Art. 8º - O PDP de Fortim é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento estratégico e ordenamento territorial e tem como objetivos específicos:

I - realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, e ainda o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar dos seus habitantes;

II - estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas no município, a partir de seu planejamento estratégico;

III - distribuir as locações de serviços e equipamentos públicos com equidade e alto grau de acessibilidade a todas as áreas do território;

IV - promover a requalificação das áreas urbanas pela busca da estabilização de Unidades de Vizinhança e suas contiguidades;

V - considerar a compactação das Unidades de Vizinhança e o uso múltiplo como forma mais econômica de melhor utilizar a infraestrutura urbana, relacionando densidade com custos;

VI - preservar, conservar e recuperar o patrimônio ambiental natural do município, respeitando as áreas verdes, protegendo áreas agrícolas no perímetro urbano e, sempre que possível, viabilizando a convivência de áreas urbanizadas com áreas naturais acessíveis dentro de toda a região urbanizada;

VII - preservar, conservar e recuperar as áreas e edificações de valor histórico, paisagístico e natural em todo o território municipal;

VIII - disciplinar a ocupação e o uso do solo, urbano e rural, compatibilizando-os com o meio ambiente e a infraestrutura disponível;

IX - estabelecer estratégias de ação que integrem os esforços institucionais, tendo como centro a gestão da qualidade de vida e o estabelecimento de políticas públicas de gestão territorial integrada com as políticas nacional e estadual de meio ambiente e recursos hídricos;

X - promover uma gestão urbana integrada com a gestão ambiental, buscando sempre alternativas institucionais que articulem o Poder Público com os segmentos organizados da sociedade civil;

XI - garantir a participação de pessoas com necessidades especiais, através de seus movimentos representativos, nas atividades pertinentes ao acompanhamento e execução do PDP; e

XII - exigir, quando da liberação de toda e qualquer obra pública ou privada, a observância das necessidades e dos direitos das pessoas deficientes ao acesso e uso de ambientes e equipamentos adaptados às suas limitações.

CAPÍTULO II

Dos Instrumentos de Operacionalização

Art. 9º - Constituem instrumentos de operacionalização do Plano Diretor Participativo, sem prejuízo de outros previstos na legislação municipal, estadual e federal pertinentes:

I - INSTRUMENTOS INSTITUCIONAIS

a) Conselho Municipal do Plano Diretor;

II - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente; e

III - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS / AMBIENTAIS

a. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, composto pelo EIV;

b. Programa de Formação de Estoque de Terras contemplando:

1) Da concessão de direito real de uso;

2) Das operações urbanas consorciadas;

3) Da outorga onerosa do direito de construir e da alteração do uso do solo; e

4) Transferência do direito de construir.

5) Preempção

c. Tombamento.

IV - DOS INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS / FINANCEIROS

a. Incentivos Fiscais;

b. IPTU Progressivo; e

c. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único: Os instrumentos relacionados no inciso II deste artigo serão regulamentados pelo Poder Executivo, observado os preceitos desta lei.

Seção I

Dos Instrumentos Institucionais

Subseção I

Do Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo

Art. 10 - O Conselho Municipal do PDP de Fortim é o órgão de deliberação superior e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuição básica de analisar e propor medidas de efetivação da política de desenvolvimento estratégico e ordenamento territorial do município, bem como acompanhar o processo de implementação das suas diretrizes.

Art. 11 - A composição, organização e as normas de funcionamento do Conselho serão regulamentadas no prazo de 90 (noventa) dias após a edição desta Lei, observando como regra básica que de sua composição deverão integrar representantes de órgãos e entidades governamentais e não governamentais, observada a necessária paridade.

§ 1º - As decisões do conselho, no âmbito de sua competência, terão caráter deliberativo, devendo ser formalizadas mediante resoluções, o que deverá ser objeto de regulamentação específica.

§ 2º - Consideram-se organizações não-governamentais, para os efeitos desta Lei:

I - as associações de bairro ou moradores que tenham por finalidade estatutária promover ou defender os interesses comunitários locais;

II - as entidades que tenham sido declaradas de utilidade pública municipal; e

III - as entidades cujos estatutos estejam devidamente registrados na forma da lei civil e com atas da eleição das diretorias devidamente autenticadas.

Art. 12 - Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo de Fortim:

I - promover a aplicação e fiscalizar o cumprimento da legislação municipal referente ao PDP, estabelecendo, quando solicitado, a interpretação uniforme e adequada dos dispositivos legais pertinentes;

II - opinar sobre os projetos de lei, decretos e demais atos regulamentares necessários à atualização e complementação da presente lei;

III - opinar sobre propostas de alterações de padrões urbanísticos;

IV - opinar sobre a programação de investimentos anual e plurianual dos instrumentos de planejamento municipal;

V - promover a integração das atividades de planejamento físico-territorial atinentes ao desenvolvimento estadual e regional, com impacto no município;

VI - promover as atividades de planejamento físico-territorial, acompanhando a sua execução, em especial quando do estabelecimento, atualização permanente e revisão periódica:

a) da ordenação do uso do solo, da ocupação e do parcelamento do solo; e

b) de definição das prioridades governamentais.

VII - promover um canal de comunicação efetivo entre o Poder Executivo e os cidadãos, no que tange à execução da política de desenvolvimento estratégico e ordenamento territorial do município;

VIII - baixar normas de sua competência, necessárias à execução e implementação da política urbana do município;

IX - determinar, quando julgar necessário, a realização de estudos sobre alternativas e possíveis consequências urbanístico/ambientais, de projetos públicos ou privados, com vistas à adequação dos mesmos às diretrizes constantes nesta Lei;

X - submeter, por intermédio da secretaria competente, à apreciação do Chefe do Poder Executivo, as propostas referentes à concessão de incentivos e benefícios fiscais e financeiros, visando a melhoria da qualidade de vida da população;

XI - apreciar os projetos de urbanização e de equipamentos urbanos que venham a causar significativo impacto ambiental em estreita articulação com o conselho municipal de meio ambiente, e respectivos órgãos executivos da gestão ambiental e urbana no município; e

XII - exercer outras atividades que lhe venham a ser conferidas por lei.

Seção II

Dos Instrumentos Urbanísticos e Ambientais

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 13 - Dependerá de Estudo de Impacto de Vizinhança, elaborado por profissionais habilitados, a implantação de atividades, obras ou empreendimentos, públicos ou privados, que possam vir a representar sobrecarga na capacidade infraestrutural da área onde essas atividades, obras ou empreendimentos serão localizados, e que, também, possam vir a provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§ 1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança é o instrumento que visa apresentar uma definição de impacto a ser causado pela instalação, operação ou intervenção de atividades considerando o entorno da mesma, na concepção da infraestrutura, do meio ambiente, e da sociedade.

§ 2º - O estudo a que se refere o *caput* deste artigo não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), sendo os mesmos exigíveis nos termos das Constituições Federal e do Estado do Ceará, observando-se, subsidiariamente, as diretrizes gerais insertas nas Resoluções baixadas pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente, CONAMA, em especial as Resoluções Nº 001/86 e 237/97.

§ 3º - A sobrecarga na capacidade da infraestrutura, a que se refere o *caput* deste artigo, deverá ser analisada pelas concessionárias dos serviços públicos, no caso de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia, e pelas secretarias municipais setoriais, no caso de drenagem, limpeza pública, sistema viário e transportes.

Art. 14 - O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter a análise dos impactos causados pela obra ou empreendimento, considerando, dentre outros, os seguintes aspectos:

I - localização e acessos gerais;

II - atividades previstas;

III - áreas, dimensões e volumetria;

IV - levantamento planialtimétrico do imóvel;

V - mapeamento das redes de água pluvial, água e esgoto, luz e telefone para implantação do empreendimento;

VI - estudo hidrogeológico quando não existir rede de água ou esgoto;

VII - capacidade de atendimento pelas concessionárias das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone para implantação do empreendimento;

VIII - levantamento dos usos e volumetria dos imóveis e construções existentes no entorno do empreendimento;

IX - indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo das quadras limítrofes à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado;

X - compatibilização com o sistema viário existente;

XI - produção de ruído e medidas mitigadoras;

XII - produção e volume de partículas em suspensão e fumaça;

XIII - destino final do material resultante do movimento de terra;

XIV - destino final do entulho da obra; e

XV - destino final dos resíduos do empreendimento.

Art. 15 - O Estudo de Impacto Vizinhança será apreciado pelo conselho municipal de meio ambiente, ou órgão similar, que poderá recomendar, ou não, a aprovação da obra, atividade ou empreendimento, e ainda exigir do empreendedor, às suas expensas, todas as obras e medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos ambientais.

§ 1º - O órgão ambiental municipal normatizará, mediante Resolução, os critérios básicos e diretrizes gerais para uso e implementação da avaliação dos possíveis impactos ambientais.

§ 2º - Compete ao órgão ambiental municipal, ouvidos os órgãos competentes da União e do Estado, quando couber, o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades de impacto ambiental local e daquelas que lhe forem delegadas pelo Estado por instrumento legal ou convênio.

Subseção II

Do Programa de Formação de Estoque de Terras

Art. 16 - Fica instituído o Programa de Formação de Estoque de Terras, de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 17 - Caberá ao Poder Executivo implementar um programa de municipalização de terras, que objetivará a aquisição progressiva de áreas da Cidade de Fortim, através de permutas, transferências, doações, compras e desapropriações.

Art. 18 - O programa será operacionalizado com recursos do Fundo de Terras Públicas, e destinar-se-á, preferencialmente:

I - à implementação da política municipal de ordenamento do território, principalmente à implantação de programas habitacionais e equipamentos de caráter social;

II - à implementação de projetos referentes ao programa de municipalização de terras; e

III - a outros programas e projetos que atendam à função social da cidade e da propriedade, a exemplo de assentamentos populares.

Art. 19 - Anualmente, o Chefe do Poder Executivo Municipal elaborará a proposta de investimentos do Programa de Formação de Estoque de Terras, observando o seguinte:

I - será dado amplo conhecimento à sociedade civil da proposta mencionada no *caput* deste artigo, através de publicação em jornal de grande circulação e divulgação pelos demais meios de comunicação; e

II - o programa de investimento deverá ser previamente aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo.

§ 1º - O direito real de uso será individualizado, preservando formas coletivas de titulação e organização do espaço territorial.

§ 2º - A urbanização do espaço coletivo ficará a cargo da Municipalidade.

§ 3º - A concessão de direito real de uso resolver-se-á antes de seu termo, em favor da Administração, se o beneficiário transferir, transmitir ou ceder o imóvel a terceiros, a qualquer título, ou tornar-se proprietário de outro imóvel.

Art. 20 - O Poder Público Municipal, por deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo, poderá ceder áreas para fins específicos de projetos de habitação coletiva, para:

I - cooperativas habitacionais; e

II - sindicatos de trabalhadores.

III - viabilizar empreendimentos de interesse social;

IV - recuperar imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, em razão de suas características paisagísticas, históricas, culturais e arqueológicas.

Subseção III

Do Consórcio Imobiliário

Art. 21 - 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 de interesse social;

II - recuperar imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, em razão de suas características paisagísticas, históricas, culturais e arqueológicas.

Art. 22 - O instituto do consórcio imobiliário poderá ser aplicado:

I - Zeis e

II - Demais áreas previamente definidas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 23 - 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. 24 - A transferência do imóvel deverá ser devidamente registrada no cartório de registro de imóveis, sem ônus para o Município.

Subseção IV

Do Direito de Superfície

Art. 25 - 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. 26 - O direito de superfície será gratuito para a população de baixa renda e oneroso para a população de média e alta renda.

Art. 27 - O direito de superfície poderá ser utilizado para a realização de consórcios imobiliários e operações urbanas consorciadas.

Subseção V

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 28 - 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 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 a legislação do PDP.

Art. 29 - As áreas prioritárias para as operações urbanas consorciadas, serão definidas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Parágrafo Único - Lei municipal específica definirá os limites de cada operação nas áreas prioritárias, compatibilizando-a com os planos e projetos específicos das mesmas em especial nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 30 - Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que conterá, 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;

§ 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 - 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.

§ 3º - O Poder Executivo Municipal deverá aplicar os instrumentos de gestão democrática previstos nesta Lei, em especial os estabelecidos no Art. 9º, nas fases de elaboração, instituição e implementação das operações urbanas consorciadas.

Art. 31 - 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. 32 - O índice e aproveitamento máximo nas áreas de operações urbanas consorciadas será definido por resolução do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 33 - A proposta de operação urbana consorciada deverá ser aprovada previamente pelo Conselho Municipal do Plano Diretor para posterior envio à Câmara Municipal de Vereadores.

Subseção VI

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 34 - 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. 35 - Poderão transferir o potencial construtivo os imóveis localizados em todas as zonas da Macrozona de Ocupação que estejam:

I - tombados;

II - demarcados como ZEIS neste Plano Diretor ou em legislação municipal específica.

Art. 36 - O Município poderá conceder TDC, em caráter excepcional, para imóveis localizados nas Zonas Naturais; ZEIS e demais Zonas, quando existir interesse público para implementação de parques urbanos ou de unidades de conservação, desde que aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 37 - 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. 38 - 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.

§ 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 nº 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. 39 - 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. 40 - 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. 41 - 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.

Subseção VII

Preempção

Art. 42 - O Direito de Preempção deverá ser utilizado pela Prefeitura com o objetivo de implantar loteamentos, equipamentos ou habitação para fins sociais nas ZEIS da área urbana, definidas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Subseção VIII

Do Tombamento

Art. 43 - O Tombamento constitui limitação administrativa e de disponibilidade a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio ambiental, histórico, paisagístico e cultural do município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

Art. 44 - Constitui o patrimônio ambiental, histórico, paisagístico e cultural do município o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, histórico, científico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

§ 1º - Os bens, referidos no *caput* deste artigo, passarão a integrar o patrimônio histórico e sociocultural mediante a sua inscrição, isolada ou agrupada, no Livro de Tombo.

§ 2º - Equiparam-se aos bens referidos neste artigo e são também sujeitos a tombamento, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens naturais que importem conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotados pela natureza.

Art. 45 - Consideram-se edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação aqueles que se constituírem em elementos representativos do patrimônio ambiental urbano do município pelo seu valor histórico, cultural, social, funcional, técnico ou afetivo.

Parágrafo único: A identificação das edificações, obras e dos monumentos naturais de interesse de preservação será feita pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo, mediante os seguintes critérios:

I - Historicidade – relação da edificação com a história social local;

II - Caracterização arquitetônica – estilo arquitetônico de determinado período histórico;

III - Situação em que se encontra a edificação – necessidade, ou não, de reparos;

III - Representatividade – exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;

IV - Raridade arquitetônica – apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;

V - Valor cultural – qualidade que confere à edificação, permanência na memória coletiva;

IV - Valor ecológico – relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância; e

VI - Valor paisagístico – qualidade visual de elemento natural de características ímpares.

Art. 46 - Ficam, desde logo, identificados e declarados como edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação, pelo só efeito desta Lei, os imóveis constantes do Tombamento Federal, aprovados pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, IPHAN, sem prejuízo de outros que venham a ser tombados pelo Estado ou Município.

Art. 47 - Projetos arquitetônicos de restauração ou reforma das edificações identificadas como de interesse de preservação, deverão ser submetidos, previamente, ao exame da secretaria municipal competente para parecer técnico, ouvidas as áreas de cultura, trabalho e ação social, e posterior encaminhamento ao Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo, para fins de deliberação, sem prejuízo das normas federais e estaduais atinentes à matéria.

§ 1º - Não será permitida a utilização de perfis metálicos ou placas similares que encubram quaisquer elementos das fachadas das edificações identificadas como de interesse de preservação.

Art. 48 - Os bens tombados deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados.

§ 1º - As obras de restauração só poderão ser iniciadas mediante prévia comunicação e aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo e com anuência do Instituto do Patrimônio Histórico Nacional, IPHAN.

§ 2º - A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Poder Público Municipal

poderá assumir esse ônus.

§ 3º - Sem prévia consulta ao Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo, não poderá ser executada qualquer obra nas proximidades em um raio de 200 (duzentos) metros do imóvel tombado, que lhe possa impedir ou reduzir a visibilidade ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

§ 4º - A vedação supra estende-se à colocação de cartazes, painéis de propaganda, anúncios, tapumes ou qualquer outro objeto de empachamento.

Seção III

Dos Instrumentos Tributários e Financeiros

Subseção I

Dos Incentivos Fiscais

Art. 49 - O município poderá conceder incentivos fiscais sob a forma de isenção ou redução de tributos municipais, com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse de preservação e dos programas de valorização do ambiente urbano e rural.

Parágrafo único: Os proprietários de imóveis tombados ou que estiverem sujeitos às restrições impostas pelo tombamento vizinho, poderão gozar de redução ou isenção, nos termos da legislação tributária municipal, desde que as edificações sejam mantidas em bom estado de conservação, comprovado através de vistorias realizadas pelos órgãos municipais competentes.

Subseção II

Do Imposto Progressivo

Art. 50 - O imposto progressivo de que trata o art. 182, § 4º, inciso II da Constituição Federal combinado com o art. 7º da Lei 10.257/01 e art. 296 da Constituição Estadual, incidirá sobre terrenos não edificados ou subutilizados ou não utilizados.

Art. 51 - O imposto progressivo não incidirá sobre terrenos de até 250 (duzentos e cinquenta) metros

quadrados, cujos proprietários não possuam outro imóvel.

Art. 52 - Lei de iniciativa do Poder Executivo regulamentará o imposto progressivo, dispondo, dentre outros aspectos, sobre:

I - identificação dos terrenos nas Unidades de Vizinhança que não cumprem a função social da propriedade e que estão em desacordo com a proposta de estruturação e adensamento do Plano Diretor Participativo;

II - alíquotas; e

III - formas de aplicação, contendo:

a) cálculo do valor a ser pago;

b) forma de pagamento; e

c) penalidades.

Art. 53 - Os imóveis notificados terão o prazo de:

a) 1 (um) ano para protocolar projeto junto ao órgão municipal competente, a contar da data da notificação; e

b) 2 (dois) anos para edificar ou parcelar, a contar da data da aprovação do projeto.

Subseção III

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial

Art. 54 - Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, vinculado à secretaria municipal competente, como um fundo destinado à aplicação de recursos para o desenvolvimento econômico, físico-territorial, social e cultural do município como um todo, mediante a execução de programas de financiamento a projetos definidos em consonância com as linhas do "Eixos Estratégicos e Áreas Prioritárias para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável de Fortim" e "Proposições de Estruturação Territorial / Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicável", documentos elaborados a partir do plano diretor.

Art. 55 - Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial destinam-se a oferecer suporte financeiro à implementação dos objetivos, programas e projetos estruturantes definidos por esta

Lei, devendo sua destinação estar especificada na proposta orçamentária do município, e sua aplicação deverá ser feita, prioritariamente, na execução dos programas de urbanização, de obras de infraestrutura básica em redes, de intervenções voltadas para a proteção ambiental do território e de obras de infraestrutura de suporte humano.

Art. 56 - Constituem receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial:

I - dotações orçamentárias do município;

II - recursos resultantes de doações, contribuições em dinheiro, valores, bens móveis e imóveis que venha a receber de pessoas físicas ou jurídicas;

III - rendimentos de qualquer natureza que venha a auferir como remuneração decorrente de aplicações de seu patrimônio;

IV - recursos negociados junto ao Poder Público federal e estadual; e

V - outros, destinados por lei.

Art. 57 - Dentro de 120 (cento e vinte) dias, a contar da publicação desta Lei, o Poder Executivo regulamentará o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, fixando as normas para obtenção e distribuição de recursos, assim como as diretrizes e os critérios para sua aplicação.

TÍTULO III

DAS ZONAS DE PLANEJAMENTO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 58 - O zoneamento urbanístico compreende a divisão do espaço territorial da sede municipal, distrito e localidades, com o objetivo de possibilitar a vinculação da política de organização territorial às normas de uso e ocupação do solo, visando a uma distribuição social mais equitativa dos custos e benefícios da ocupação do território, na forma a ser definida na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município.

Art. 59 - Na definição das Zonas de Planejamento deverão ser respeitados os seguintes princípios:

I - atendimento da função social da propriedade e da cidade, assim entendida como o uso

socialmente justo e ecologicamente equilibrado do espaço municipal; e

II - do direito à cidadania, entendido em sua dimensão política de participação dos habitantes das cidades e áreas rurais na ordenação do seu território, assim como o direito de acesso às condições de vida digna e ao usufruto de um espaço culturalmente rico e diversificado resultante.

Art. 60 - Para fins desta Lei, zoneamento é a divisão da sede municipal, distritos, localidades relevantes, zonas rurais e zonas naturais em áreas de usos diferentes ou superpostos, com o objetivo de ordenar o desenvolvimento do território como um todo, fazendo cumprir a função social da propriedade, visando proteger os interesses da coletividade.

Art. 61 - As Zonas serão delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisão de lotes, sempre que possível.

Art. 62 - Nas diferentes zonas, o uso e a ocupação do solo urbano respeitarão os seguintes princípios:

I - proteger o meio ambiente e o patrimônio cultural como condicionamento da ocupação do solo;

II - conter o espraiamento do desenvolvimento urbano, quando pertinente, evitando que a cidade dilate o seu raio de área urbana;

III - incrementar a acessibilidade da população em suas atividades quotidianas com relação ao trabalho, aos serviços sociais, às infraestruturas, ao lazer e ao comércio;

IV - preservar e realçar o patrimônio arquitetônico de importância histórica, articulado com o processo de tombamento, com o redesenho dos espaços públicos circundantes;

V - reordenar os espaços públicos naturais e urbanizados, com vários raios de alcance, no sentido de favorecer à convivência da população, desde a periferia das Unidades de Vizinhança até os seus espaços centrais;

VI - preservar os espaços de natureza sensível e drenagem natural;

VII - favorecer à circulação de pedestres e ciclistas, satisfazendo as necessidades de circulação da maioria da população, e ao mesmo tempo ajudando a configurar o perfil da área urbana saudável; e

VIII - criar uma forma de ordenamento para as áreas urbanas do município, no sentido de controlar o seu crescimento, baseado numa espacialidade orgânica, através de um sistema articulado

e gradativo de Unidades de Vizinhança, que poderão acomodar comunidades de 7.000 (sete mil) até 15.000 (quinze mil) habitantes.

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 63 - O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, observados os princípios, normas e diretrizes gerais insertas na Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, na Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, na legislação estadual pertinente, bem como nas determinações do relatório "Proposições de Estruturação Territorial / Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicável", documento elaborado a partir do plano diretor.

Art. 64 - O parcelamento do solo é a subdivisão de glebas em lotes, com ou sem abertura de novas vias, logradouros públicos ou seus prolongamentos, podendo apresentar-se sob as formas de loteamento e desmembramento.

§ 1º - Loteamento é a subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificações, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

§ 2º - Desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 65 - Para efeito desta Lei, entende-se como lote o terreno servido de infraestrutura básica, contido em uma quadra, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos, e cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

Art. 66 - Considera infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação, pavimentadas ou não.

Art. 67 - Os parâmetros de parcelamento de solo no município serão estabelecidos levando-se em consideração, dentre outros, os seguintes fatores:

I - a Lei Federal Nº 6.766/79, com as alterações advindas da Lei Nº 9.785/99, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;

II - padrões ambientais e sanitários de ocupação urbana;

III - respeito às dimensões dos lotes existentes nas áreas urbanizadas; e

IV - as projeções de adensamento populacionais propostas.

Art. 68 - Para prevenção de possíveis causas de degradação ambiental, ficam os loteamentos sujeitos ao prévio licenciamento do Poder Público Municipal e com anuência do Órgão Ambiental do Estado do Ceará, nos termos do art. 11 da Lei Estadual Nº 11.411, de 20 de dezembro de 1987.

Art. 69 - Os loteamentos para urbanização específica, realizados com o objetivo de atender a implantação de Programas de Interesse Social, para suprir as necessidades prioritárias de populações de baixa renda, devem ser previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, e serão enquadrados como Unidades Planejadas, de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 70 - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como, aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, observados os requisitos urbanísticos definidos no art. 4º, da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a nova redação dada pela Lei Federal Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 71 - Para efeito desta Lei, os Indicadores Urbanos de Ocupação a serem utilizados para as áreas urbanas de Fortim, são definidos na forma seguinte:

I - afastamento ou recuo de frente;

II - afastamento ou recuo de fundos;

III - afastamento ou recuo lateral;

IV - altura máxima da edificação;

V - área e testada mínima de lote;

VI - índice de aproveitamento;

VII - taxa de ocupação; e

VIII - taxa de permeabilidade.

Parágrafo único: A altura máxima permitida para as edificações, em qualquer zona de uso, fica sujeita às normas estabelecidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e às disposições de legislações correlatas.

Art. 72 - A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo definirá, para cada zona em que se divide o território da sede municipal, os usos permitidos e os respectivos índices urbanísticos, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lote e os coeficientes máximos de aproveitamento.

Art. 73 - Ao longo das rodovias, e dutos de infraestrutura de interesse público, e linhas elétricas de alta tensão será obrigatória a observação das faixas *non aedificandi* (faixa de domínio) definidas pelos órgãos estaduais e municipais competentes.

Parágrafo único: A faixa *non aedificandi* referida neste artigo não será computada para o cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público.

Art. 74 - A execução do arruamento, pela abertura das vias de circulação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária do município, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, infraestruturais e paisagísticas em conformidade com a Lei do Sistema Viário Básico.

Art. 75 - Não caberá à Prefeitura responsabilidade por qualquer divergência relacionada com dimensões, áreas e outras características dos lotes de terrenos, constantes da planta de loteamento, verificadas em confronto com a situação real da gleba parcelada.

TÍTULO V

DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Art. 76 - Os planos, programas, normas e projetos referentes ao sistema viário e de circulação de veículos e de pedestres deverão observar as diretrizes traçadas no relatório "Proposições de Estruturação Territorial / Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicável", documento elaborado a partir do plano diretor, em conformidade com a Lei do Sistema Viário e, em caráter especial:

I - considerar o uso e a ocupação do solo estabelecido para as diferentes áreas e subáreas do

município;

II - priorizar a segurança e o conforto da população, e a defesa do meio ambiente;

III - estabelecer critérios de hierarquização da rede viária básica priorizando sua utilização pelo transporte público de passageiros;

IV - criar um sistema de comunicação visual, através de sinalização gráfica e semafórica de forma a atender as necessidades do sistema viário, considerando o interesse paisagístico;

V - criar um circuito de transporte público de boa acessibilidade, interligando a Sede Municipal aos distritos e localidades relevantes;

VI - criar junto ao subsistema viário troncal, proposto para o município em suas áreas urbanas, trilhas de ciclovias e de caminhos para pedestres, conectando as Unidades de Vizinhança entre si e essas aos espaços centrais dessas áreas e seus equipamentos; e

VII - criar uma malha de caminhos de pedestres na zona central, a partir da redução do tráfego de veículos, eventuais alargamentos de passeios e arborização desses espaços.

Art. 77 - A definição do sistema viário básico para as áreas urbanas de Fortim contemplará a hierarquização das vias, suas diretrizes de traçado e a garantia de espaços destinados a pedestres, através da regulamentação do uso dos passeios, articulando os centros focais das Unidades de Vizinhança propostas.

Parágrafo único: Os detalhes de alinhamento para efeito de alargamento ou abertura de novas vias que irão configurar o sistema viário básico e as soluções de drenagem serão identificados quando da elaboração dos seus respectivos projetos de engenharia.

Art. 78 - As vias devem ser atraentes e funcionais para os pedestres, de modo a garantir condições favoráveis à locomoção, inclusive para portadores de deficiência física, melhorando as condições paisagísticas, a amenização climática e regulamentando o uso das faces adjacentes com placas e anúncios.

TÍTULO VI

DAS DEFINIÇÕES

Art. 79 - Para efeito desta Lei, além das definições constantes nos artigos anteriores, são adotadas como referenciais ao fiel cumprimento de suas disposições normativas, as seguintes:

I - **ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - **Acessibilidade** – Consiste em sistemas que permitam e favoreçam o deslocamento de pessoas e bens dentro da estrutura urbana, visando garantir, de forma eficiente, o encontro entre pessoas, a relação entre atividades, o acesso a informações e lugares dentro do espaço urbano;

III - **Área** – A medida de uma superfície. Superfície plana delimitada. Extensão de terreno;

IV - **Área *non aedificandi*** – Área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos, linhas elétricas de alta tensão e rede telefônica, bem como ao longo de equipamentos urbanos, definida em lei federal, estadual ou municipal, onde não é permitida qualquer edificação;

V - **Centro Focal da Unidade de Vizinhança** – Constitui-se em uma área situada, aproximadamente, no centro geométrico da Unidade de Vizinhança, como seu elemento aglutinador, estando materialmente representada pelo conjunto de equipamentos de apoio à vida cotidiana, incluindo lazer, saúde, educação, segurança e a estação de transporte público;

VI - **Crescimento Contíguo** – Crescimento urbano compacto, evitando deixar vazios urbanos, a não ser nos casos justificados de zonas de interesse ambiental ou espaços abertos de uso público;

VII - **Densidade ou Adensamento** – Índice que traduz a relação entre quantidade de habitantes de grande importância para a definição e dimensionamento das infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, das zonas de uma cidade;

VIII - **Desenho Urbano** – Aspecto global dos volumes construídos nas zonas urbanas e suas relações, incluindo os espaços públicos;

IX - **Diretriz** – Expressão de conteúdo que define o curso da ação para a materialização dos conceitos;

X - **Edificação** – É a construção de estruturas físicas acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno, que possibilitem a instalação e o exercício de atividades;

XI - **Empachamento** – Expressão utilizada para definir o ato de empachar, ou seja, encobrir algo impedindo sua visualização;

XII - **Infraestrutura de Suporte Humano** – Edificação ou espaço destinado ao uso da população e ao suporte à prestação de serviços de interesse público tais como escola, hospital, quadra esportiva, estação rodoviária, unidade de reciclagem de lixo, praça, etc.;

XIII - **Espaço de Convivência** – Espaço público para onde a população converge para atividades de encontro e lazer, geralmente representados por praças, parques ou edifícios públicos, com áreas externas (de entorno), atrativas e saudáveis;

XIV - **Estudo de Impacto de Vizinhança** – Instituído pelo *Estatuto da Cidade* e obrigatório na aprovação de projetos que possam afetar a qualidade de vida da vizinhança pela produção de ruído, trânsito excessivo, poluição, etc. cabendo à população afetada aprová-los, preliminarmente;

XV - **Estudo de Impacto Ambiental** – É o instrumento técnico-jurídico para a correta avaliação das consequências ambientais das atividades, obras e empreendimentos tidos como causadores de significativa degradação ambiental;

XVI - **Espraiamento** – Dispersão, expansão desordenada;

XVII - **Evolução Urbana** – É a compreensão do processo gradativo pelo qual a cidade se desenvolveu espacialmente, desde a sua fundação até a configuração atual, entendendo o ciclo e fatos que os determinaram;

XVIII - **Fórum Visível** – É o conjunto formado por espaços públicos, edifícios comerciais, cívicos, sociais e educacionais, situados no núcleo da Unidade de Vizinhança, com caráter de espaço cívico;

XIX - **Imagem da Cidade** – Imagem memorável da cidade, cuja silhueta se forma pela junção dos remanescentes de recursos históricos e culturais, combinados com os aspectos naturais, definindo o caráter específico da cidade;

XX - **Indicador Urbano** ou **Índice Urbanístico** – Taxa, quociente, índice e outros indicadores com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território municipal;

XXI - **Infraestrutura Básica** – Sistema de instalações físicas em rede (tubulações e cabeações) e edificações para abrigo de equipamentos destinados à prestação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás, coleta e destino final de lixo, e vias de circulação de sistemas de transporte;

XXII - **Infraestrutura de Suporte Humano** – Edificação ou espaço destinado ao uso da população e ao suporte à prestação de serviços de interesse público tais como escola, hospital, quadra esportiva, terminal de transporte, praça, etc.;

XXIII - **Licença Ambiental** – Ato Administrativo pelo qual o órgão ambiental competente estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, pessoa física ou jurídica, para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, ou aqueles que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental;

XXIV - **Licenciamento Ambiental** – É o procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, ou daqueles que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso;

XXV - **Logradouro Público** – É o espaço livre, assim reconhecido pela Municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

XXVI - **Lote** – Terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos nesta Lei ou em outra lei municipal para a zona em que se situe;

XXVII - **Meta** – Condição ou estado relacionado com a satisfação pública ou bem-estar geral, para os quais o planejamento deve ser dirigido;

XXVIII - **Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo** – É o processo de intervenção do Poder Público, visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do município, com vistas a objetivos de natureza socioeconômica, cultural e administrativa;

XXIX - **Plano Diretor Participativo** – É o instrumento que constitui uma política de afirmação de macro diretrizes, diretrizes setoriais nos aspectos estruturantes e condicionantes do desenvolvimento, ordenamento das funções sociais das propriedades, de acordo com as necessidades da comunidade local, nos aspectos físico, social, econômico, ambiental e humano;

XXX - **Recurso Natural** – Elemento relacionado à terra, água, ar, plantas, vida animal e às inter-relações desses elementos;

XXXI - **Subsistema Viário Arterial** – Formado por rodovias intraurbanas, interligando cidades adjacentes e conciliando o tráfego geral de passagem com o tráfego local, servindo, ainda, de base física para o sistema de transporte coletivo futuro e fazendo ligação entre Unidades de Vizinhança;

XXXII - **Subsistema Viário Coletor** – Formado por vias destinadas a coletar o tráfego das áreas de "tráfego calmo" e levá-lo às vias arteriais, com bom padrão de fluidez, servindo também de base física para o sistema de transporte coletivo futuro e fazendo ligação entre Unidades de Vizinhança;

XXXIII - **Subsistema Viário Local** – É aquele formado pelas vias locais, vias paisagísticas, ciclovias, vias de pedestres e sistemas cicloviários / calçadões;

XXXIV - **Subsistema Viário Troncal** – É o conjunto das vias destinadas a absorver grandes volumes de tráfego, interligando os Centros Focais das Unidades de Vizinhança, constituindo a base física do sistema de transporte coletivo;

XXXV - **Tráfego Calmo** – Características de zonas urbanas onde é desestimulado o tráfego de passagem de veículos, com priorização do uso compartilhado das vias locais, apoio ao uso confortável por parte dos pedestres e velocidade baixa para veículos;

XXXVI - **Unidade de Vizinhança** ou **Vizinhança** – Unidade física de planejamento para subdividir a zona urbana em núcleos de até 15.000 habitantes, com um raio de caminhabilidade médio de 15.000 (quinze mil) metros, onde o foco central de cada uma delas, também denominado de Centro Focal da Unidade de Vizinhança, agrega funções cívicas, comerciais, sociais, de lazer e estação de transporte público conectada às demais por um sistema de transporte coletivo, promovendo a descentralização do trabalho e reduzindo os custos de transporte para seus habitantes;

XXXVII - **Urbanização** – É o processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da implantação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalação de infraestrutura;

XXXVIII - **Uso Adequado** – É o uso compatível com as características estabelecidas para a zona de planejamento;

XXXIX - **Uso do Solo** – É o resultado de toda e qualquer atividade, que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno;

XL - **Uso Inadequado** – É o uso incompatível com as características estabelecidas para a zona de planejamento;

XLI - **Vazio Urbano** – Espaço não construído entre áreas urbanizadas;

XLII - **Via de Circulação** – É o espaço organizado para a circulação de veículos ou pedestres, subdividindo-se em:

a) **via oficial** – Aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida oficialmente como bem municipal de uso comum do povo; e

b) **via particular** – Aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público.

XLIII - **Vitalidade** – É a capacidade da estrutura urbana de suportar as funções humanas e os requisitos biológicos; e

XLIV - **Zona de Natureza Sensível** – Área que, por suas características naturais, ou por objetivos de proteção, não suportam processos de urbanização.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 80 - O Plano Diretor Participativo, PDP do Município de Fortim, define as macro diretrizes e diretrizes setoriais a serem atendidas na promoção de seu desenvolvimento e planejamento urbanístico nos próximos 20 (vinte) anos, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

Art. 81 - O Plano Diretor Participativo poderá ser alterado, mediante revisão, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo, dos Poderes Executivo ou Legislativo, observando-se, para tanto, o competente processo legislativo.

Art. 82 - As revisões do PDP não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

§ 1º - É assegurada a participação da comunidade em todo o processo de planejamento, pelo amplo acesso às informações e ainda por sua representação em entidades e associações

comunitárias, em grupos de trabalho, comissões, provisórias ou permanentes e órgãos colegiados.

§ 2º - A gestão integrada do planejamento urbano e promoção do desenvolvimento do município dependerá, basicamente, da capacidade de mobilização das várias instâncias governamentais e sua permeabilidade à participação direta dos agentes sociais, inclusive da iniciativa privada.

Art. 83 - Caberá ao Poder Público Municipal proceder a identificação das áreas urbanas para o atendimento do disposto no art. 182, § 4º da Constituição Federal, combinado com o art. 290 da Constituição do Estado do Ceará.

Art. 84 - O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta Lei visando o acesso da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização do espaço habitado.

Art. 85 - O Chefe do Poder Executivo Municipal encaminhará, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da publicação desta Lei, projeto de lei dispondo sobre a regulamentação, naquilo que couber, dos instrumentos de operacionalização do PDP, de natureza institucional, urbanística, ambiental, tributária e financeira.

Art. 86 - Consideram-se como partes integrantes desta Lei, todos os textos, mapas e figuras dos relatórios "Eixos Estratégicos e Áreas Prioritárias para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável" e "Proposições de Estruturação Territorial / Definição dos Instrumentos do Estatuto da Cidade Aplicável", desta Lei, respectivamente.

Parágrafo único: As informações técnicas contidas nos documentos supracitados deverão ser utilizadas por todos os órgãos da Administração Municipal, objetivando a implementação das diretrizes de desenvolvimento socioeconômico do município, envolvendo sua sede e distritos, bem como as diretrizes da política de ordenamento territorial municipal.

Art. 87 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL DE FORTIM/CE, em 03 de outubro de 2017.

Naselmo de Sousa Ferreira

NASELMO DE SOUSA FERREIRA
Prefeito Municipal