Prefeitura de
Fortaleza

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 02

MENSAGEM Nº - 0043, DE 16 DE dezembro de 2020.

Senhor Vereador Presidente,

Tenho a honra de submeter a essa Augusta Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei Complementar, que propõe a normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo da **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Poço da Draga**, por meio de diretrizes e medidas específicas construídas em processo de planejamento participativo, em conjunto com a comunidade residente, organizações civis atuantes no respectivo território, instituições acadêmicas e com o apoio das secretarias e demais órgãos do Poder Público Municipal.

A presente minuta de normatização especial foi elaborada tendo como norte as diretrizes firmadas na legislação e os objetivos da política urbana do município de Fortaleza. Os estudos realizados até o momento no território da ZEIS Poço da Draga, área que convive ao lado da cidade formalmente definida, foram baseados no diálogo entre conhecimento técnico e conhecimentos populares, captados durante as oficinas realizadas junto à comunidade residente.

A ZEIS Poço da Draga, objeto desta normatização especial, é classificada como tipo 1, devendo, portanto, cumprir os seguintes objetivos: efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda, eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas e ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, conforme art. 127, da Lei Complementar n. 62/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza).

Assim, na busca pela concretização desses objetivos, a elaboração de uma normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo é medida fundamental a ser adotada, prevista como uma das etapas para aprovação dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs), a fim de garantir a regularização das ocupações desse território e o seu uso prioritário para habitações de interesse social.

Sendo estas as razões que justificam a presente iniciativa, solicito a Vossa Excelência e a seus dignos pares apreciar a matéria de que ora se cuida, bem como, aproveitando o ensejo, renovar protestos de elevada estima e consideração.

Enunciadas, assim, as razões de minha iniciativa, submeto o assunto ao exame dessa Câmara Municipal, renovando a Vossa Excelência e aos seus ilustres Pares, os meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

PAÇO MUNICIPAL, EM 16 DE dezembro DE 2020.

ROBERTO CLAUDIO RODRIGUES BEZERRA
PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
PROTOCOLO Nº 1233
DATA: 16/12/2020
HORA: 17:10
Adriana
Funcionário

AO EXMO. SR
VEREADOR ANTÔNIO HENRIQUE DA SILVA
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
NESTA

Natália Maria Fernandes Pereira
Coordenadora Jurídica do Gabinete do Prefeito
OAB/CE nº 20.146

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 03

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. , DE DE 2020.

0045/2020

Dispõe sobre a instituição e definição de normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Poço da Draga, em conformidade com a Lei Complementar n. 062, de 02 de fevereiro de 2009 (PDPFor), e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA**, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal de Fortaleza aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O uso e ocupação do solo da área da ZEIS 1, no Poço da Draga, obedecerá às normas e aos parâmetros estabelecidos nessa lei, consoante com o previsto na Lei Complementar n° 062, de 2 de fevereiro de 2009, e na Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017.

Art. 2º Fica assegurada a permanência das edificações que não se encontrem em conformidade com as normas estabelecidas nesta Lei e que tenham sido construídas até a data de sua publicação.
Parágrafo único. As edificações que não atendem aos parâmetros mínimos definidos por essa lei devem receber melhorias habitacionais, com intervenções planejadas junto aos moradores, em processo participativo acompanhado pelo Conselho Gestor da ZEIS Poço da Draga, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal nº 11.888/2008, e de responsabilidade do poder público municipal.

Art. 3º O uso e a ocupação do solo da área da ZEIS Poço da Draga será destinado prioritariamente a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), seja por iniciativa do poder público ou de particulares, respeitando-se a ocupação pela população de baixa renda já existente no território, inclusive quanto aos usos não residenciais que sejam praticados, desde que compatíveis com a HIS.

Art. 4º São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:
I – Anexo 1: Mapa de Subzoneamento das ZEIS Poço da Draga;
II- Anexo 2: Mapa de Sistema Viário da ZEIS Poço da Draga;
III - Anexo 3: Mapa de Imóveis Vazios e Subutilizados acima de 400m²;
IV - Anexo 4: Áreas e dimensões mínimas dos compartimentos das unidades habitacionais.

Art. 5º A definição de índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, a edificação, o uso e a ocupação do solo na ZEIS Poço da Draga deve observar as seguintes diretrizes:
I - garantia do direito à cidade, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos para o território;

Natália Maria Fernandes Pereira
Coordenadora Jurídica do Gabinete do Prefeito
OAB/CE nº 20.146

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 04

III - respeito ao território do Poço da Draga e às características das formas de ocupação existentes, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público Municipal;
IV - ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, parcelamento do solo, edificação ou uso inadequado em relação à infraestrutura, de forma a inibir a retenção especulativa do solo urbano, evitando o processo de expulsão dos moradores e a subutilização ou não utilização do imóvel urbano e a poluição e/ou degradação ambiental;
V - o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Art. 6º São objetivos desta Lei:
I - determinar parâmetros urbanísticos especiais a serem aplicados na ZEIS Poço da Draga, que incluem:
a) definição do índice de controle urbanístico para parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;
b) definição de áreas mínimas e máximas de lotes para novos parcelamentos;
c) normas mínimas de construção das unidades habitacionais, para fins de moradia adequada;
d) normas relativas ao remembramento de lote com proteção à habitação de interesse social;
e) tipos de usos compatíveis dentro das ZEIS, com proteção à habitação de interesse social.
II – promover e proteger a habitação de interesse social na ZEIS Poço da Draga;
III - proporcionar o direito à moradia adequada;

Art. 7º Serão regulamentados os seguintes parâmetros urbanísticos para a ZEIS Poço da Draga:
I - Área máxima e mínima do lote;
II - Testada mínima do lote;
III - Gabarito/altura máxima da edificação;
IV – Taxa de Permeabilidade;
Parágrafo Único. Para fins de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:
I - Área máxima e mínima do lote refere-se ao tamanho máximo e mínimo do lote em m² que deve ser observado para fins de parcelamento do solo, desmembramento e remembramento de lotes dentro da ZEIS Poço da Draga;
II - Testada é qualquer uma das faces do terreno voltada para o sistema viário já existente, projetado ou exigido em função do empreendimento a ser implantado;
III - Gabarito é o limite máximo, expresso em metros ou em pavimentos, estabelecido pela legislação urbanística para a altura das edificações de uma determinada área;
IV – Taxa de permeabilidade é a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do lote ou gleba e a área total do lote ou gleba, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação e a área total dos mesmos;
V - Remembramento é o agrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes;
VI - Desmembramento é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação, ou ampliação dos já existentes.

Art. 8º É definida como Habitação de Interesse Social (HIS), para os fins desta Lei, as iniciativas de construção de habitação, melhoria habitacional, regularização fundiária, urbanística e edilícia e oferta de infraestrutura básica dirigidas às famílias com faixa de renda entre zero e 3 (três) salários mínimos vigentes no território municipal, produzidas pelo Poder Público, associações habitacionais, cooperativas habitacionais populares ou pela iniciativa privada destinada prioritariamente reassentamento de famílias necessário para a realização de intervenções de qualificação urbanística da ZEIS Poço da Draga.

Natália Maria Fernandes Pereira
Coordenadora Jurídica do Gabinete do Prefeito
GABICE nº 20.146

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 05

Parágrafo Único. A demanda para HIS será definida pelo Poder Público municipal com a devida aprovação do Conselho Gestor da ZEIS.

Art. 9º Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS Poço da Draga serão aplicados, principalmente, dentre outros, os seguintes instrumentos:
I – Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
II – Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
III – Desapropriação para fins de reforma urbana;
IV – Consórcio imobiliário;
V – Direito de Preempção;
VI – Direito de Superfície;
VII – Transferência do direito de construir;
VIII- Regularização Fundiária;
IX – Concessão de Direito Especial para fins de moradia;
X – Legitimação da Posse;
XI – Legitimação Fundiária;
XII – Demarcação Urbanística;
XIII – Termo de ocupação;
XIV – Cessão de Uso.
Parágrafo Único. Os instrumentos previstos nos incisos I, II, V e VII do *caput* somente serão aplicados mediante prévia regulamentação por leis específicas baseadas no Plano Diretor Participativo, respeitadas as disposições da Lei Federal n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

CAPÍTULO II
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 10 Para fins desta Lei, a ZEIS Poço da Draga será subdividida nas seguintes categorias:
I - Subzona 1 (SZ-1): área passível de ocupação.
II - Subzona 2 (SZ-2): área não passível de ocupação.
Parágrafo Único. a delimitação espacial das subzonas encontra-se descrita no Anexo 1, e foi estabelecida por meio da adaptação das Zonas de Preservação Ambiental definidas na Lei Complementar 236/2017 às propostas no Plano Urbanístico, considerando ainda os estudos de fragilidade ambiental realizados na fase de diagnóstico do PIRF.

Art. 11 As novas edificações para fins de Habitação de Interesse Social na ZEIS Poço da Draga estão dispensadas das exigências mínimas contidas na Lei Complementar 236/2017 de:
I – Índice de Aproveitamento;
II - Taxa de ocupação;
III – Taxa de ocupação de subsolo;
IV – Recuo;
V – Fração do Lote;
VI – Quantidade de vagas de estacionamento.

Art. 12 Os projetos para regularização fundiária na ZEIS Poço da Draga ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas na legislação municipal, observando as normas e as diretrizes previstas no Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS do Poço da Draga.

Art. 13 O lote a ser considerado na Subzona 01 da ZEIS Poço da Draga deve atender aos seguintes parâmetros:
I – Área mínima de 35m²;
II – Testada mínima de 3,5m.

Natália Maria Fernandes Pereira
Coordenadora Jurídica do Gabinete do Prefeito
OAB/CE nº 20.146

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls. 06

Art. 14 As edificações na Subzona 01 da ZEIS Poço da Draga observarão o gabarito máximo de:
I - 8m (oito metros) para edificações localizadas em vias com largura inferior a 2,5m (dois metros e meio);
II - 11m (onze metros) para edificações localizadas em vias com largura superior a 2,5m (dois metros e meio).
Parágrafo Único. A classificação das vias públicas existentes de acordo com a largura viária consta no Anexo 2.

Art. 15 Os novos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) a serem construídos na subzona 01 devem obedecer às dimensões mínimas dos compartimentos internos das novas unidades habitacionais constantes no Anexo 04, integrante desta Lei.
§ 1º A área mínima e máxima da unidade habitacional em novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social é de respectivamente de 40m2 e 70m2, observando as dimensões mínimas dos compartimentos definidas no anexo 04 desta Lei.
§ 2º Poderá ser adotada, para fins de iluminação e ventilação do banheiro, a construção de poços de iluminação com diâmetro mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).
§ 3º O sistema de iluminação e ventilação não poderá interferir na rede de energia elétrica do logradouro.
§ 4º Os elementos construtivos da edificação não devem ultrapassar o alinhamento do lote.
§ 5º As águas das chuvas captadas pelos telhados deverão ser conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais, devendo haver implantação de tubulação de drenagem subterrânea, ou apresentação de alternativas técnicas eficientes como por exemplo construção de reservatórios para reuso de água.
§ 6º As unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência motora serão projetadas atendendo a norma NBR 9050 da ABNT.

Art. 16 Os novos Empreendimentos de HIS a serem construídos na subzona 01 devem obedecer à uma taxa de permeabilidade mínima de 15% da área do lote em que está inserido.

Art. 17 É vedado o loteamento na subzona 2, devendo ser mantida 100% da permeabilidade do solo.

CAPÍTULO III
DO REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 18 O lote resultante de desmembramento deverá obedecer aos parâmetros definidos nesta Lei, considerando a subzona em que o mesmo está inserido.

Art. 19 Fica vedado o remembramento de lotes que resulte em área maior que 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) para o uso residencial unifamiliar.
Parágrafo Único. Fica permitido o remembramento de lotes destinados a empreendimentos de Habitação de Interesse Social multifamiliares que resultem em área superior ao tamanho máximo do lote estabelecido nesta Lei em até 4 (quatro) vezes, desde que respeitados os tamanhos máximo e mínimo de cada unidade habitacional definidos nesta Lei.

CAPÍTULO IV
DOS OUTROS USOS COMPATÍVEIS COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 20 É permitido o uso misto na ZEIS Poço da Draga, desde associado ao uso de Habitação de Interesse Social.
Parágrafo Único. Compreende-se como uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não residencial não incômodo na mesma edificação ou lote.

Natália Maria Fernandes Pereira
Coordenadora Jurídica do Gabinete do Prefeito
OAB/CE nº 20.146

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 27

Art. 21 O uso misto poderá ser permitido para uso comercial e/ou de serviços para geração de trabalho e renda dos beneficiários, nas modalidades de:
I – Comércio e Serviços (CS);
II – Prestação de Serviços (PS);
III – Serviços de Alimentação e Lazer (SAL);
IV – Serviços Pessoais (SP);
V – Serviços de Oficinas e Especiais (SOE).
Parágrafo Único. Em lotes de tamanho superior a 150m2, admite-se o uso misto até o limite máximo de 50% da área total do terreno para outros usos, desde que não incômodos ao uso de HIS.

Art. 22 Nos empreendimentos de HIS, será permitida a construção de unidades para uso comercial e/ou de serviços para geração de trabalho e renda dos beneficiários.
Parágrafo Único: Nos empreendimentos de HIS, será admitido um percentual de, no máximo, 30% da área total do terreno para outros usos, desde que não incômodos ao uso de HIS.

Art. 23 Nas áreas atualmente ocupadas com uso não residencial, será permitido permanecer o mesmo uso.
§ 1º Este dispositivo não se aplica para os lotes não utilizados ou subutilizados.
§ 2º No sentido de garantir que o território da ZEIS seja destinado prioritariamente para o uso de Habitação de Interesse Social, projetos de outros usos compatíveis com Habitação de Interesse Social devem contar com a anuência do Conselho Gestor da ZEIS.

CAPÍTULO V
DOS IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS, SUBUTILIZADOS E PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 24 Consideram-se imóveis não edificados ou subutilizados da ZEIS aqueles cuja área seja igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados) e que estejam situados na subzona 1 - Área passível de ocupação, descritos no Anexo 3.

Art. 25 Nos imóveis vazios ou subutilizados, somente serão autorizados empreendimentos de HIS ou demais usos relacionados estabelecidos nesta Lei, desde que devidamente aprovados pelo Conselho Gestor da ZEIS do Poço da Draga.
§ 1º Para fins desta Lei, equipamentos de educação, cultura, saúde, assistência social, assim como demais equipamentos públicos necessários ao bem-estar da população moradora da ZEIS, caracterizam-se como usos relacionados à Habitação de Interesse Social.
§ 2º O projeto de equipamentos relacionados à Habitação de Interesse Social a serem implantados na ZEIS Poço da Draga deve obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona em que está inserida a ZEIS.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 Intervenções urbanísticas que impliquem o reassentamento de uma ou mais famílias somente poderão ser realizadas respeitando normas gerais de proteção à dignidade humana, à proteção e à segurança das pessoas envolvidas, por meio de processo de solução negociada com a comunidade, com a presença e a mediação do Conselho Gestor e do Fórum das ZEIS.

Art. 27 No caso de necessidade de reassentamento, acordada com a população envolvida e a mediação do Conselho Gestor e do Fórum das ZEIS, as novas unidades habitacionais devem ser construídas nos terrenos vazios indicados no Plano Urbanístico da ZEIS do Poço da Draga.

Natália Maria Fernandes Pereira
Coordenadora Jurídica do Gabinete do Prefeito
OAB/CE nº 20.146

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 08

Art. 28 Os demais parâmetros de uso, parcelamento e ocupação do solo não definidos nesta Lei obedecerão ao disposto no Plano Urbanístico da ZEIS do Poço da Draga, que subsidiará o plano de regularização fundiária.

Art. 29 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

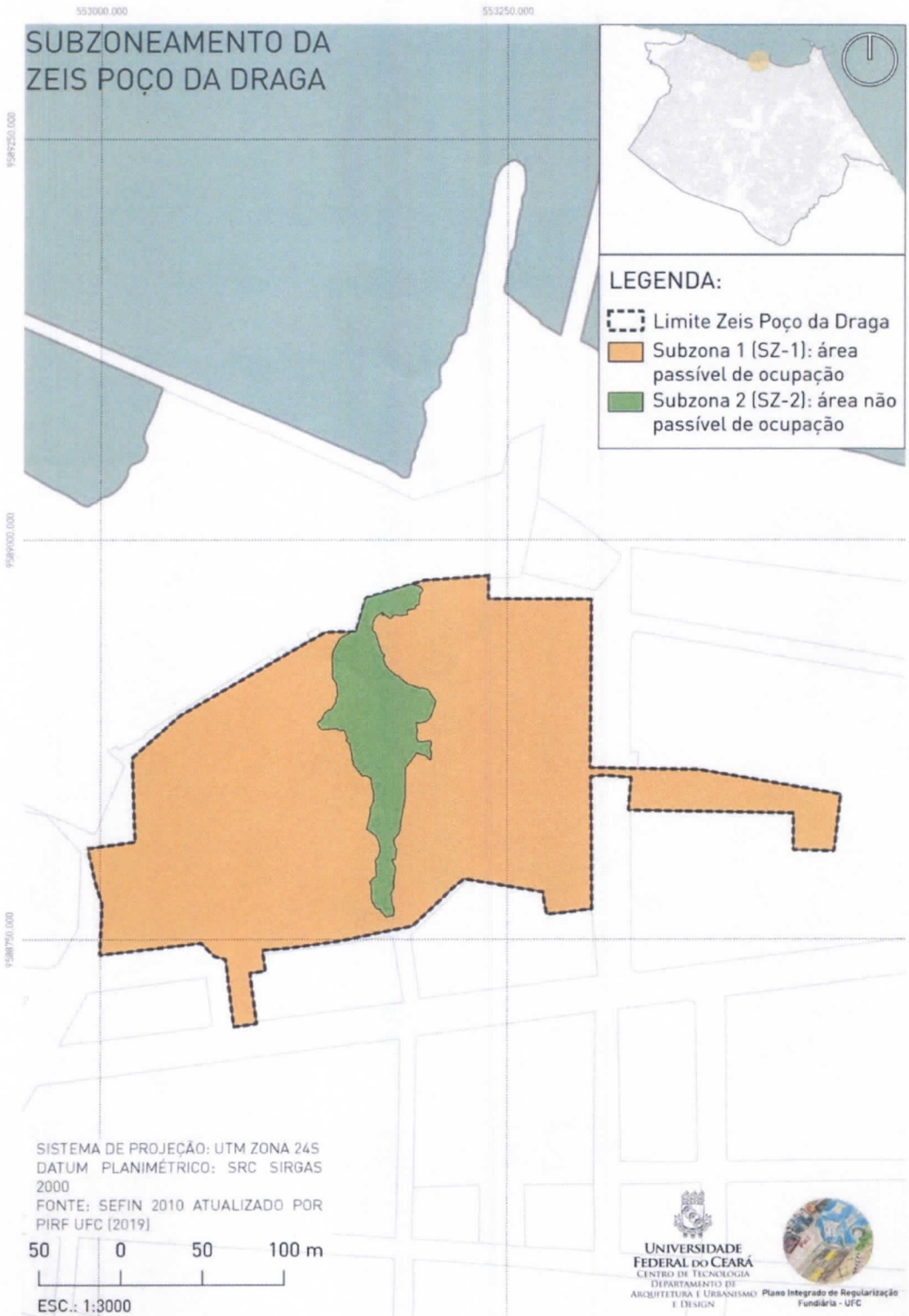
PAÇO MUNICIPAL, EM DE DE 2020.

ROBERTO CLAUDIO RODRIGUES BEZERRA
PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA

Natália Maria Fernandes Pereira
Coordenadora Jurídica do Gabinete do Prefeito
OAB/CE nº 20.146

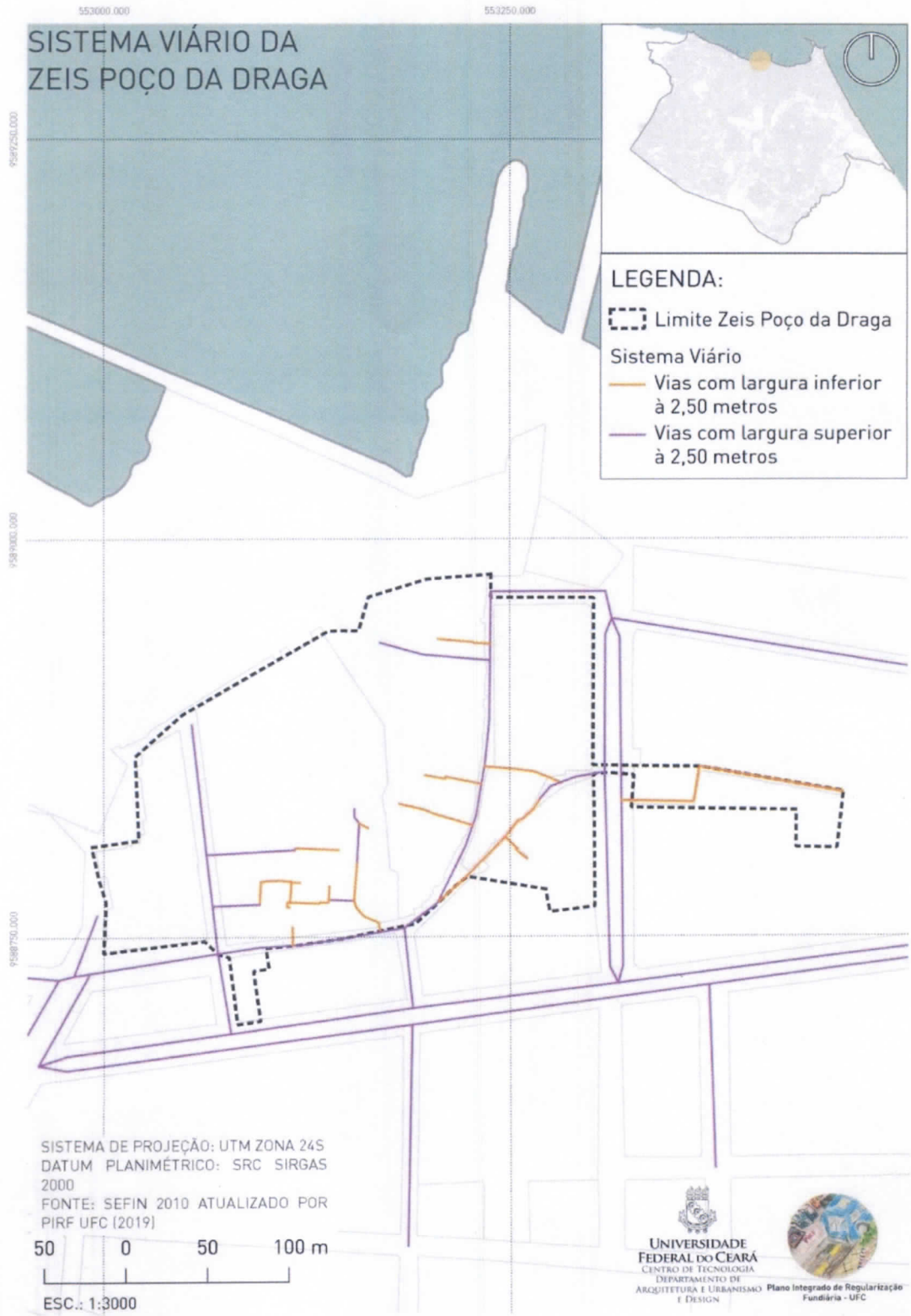
CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 09

ANEXO 1 DE QUE TRATA A LEI COMPLEMENTAR N. , DE DE 2020.



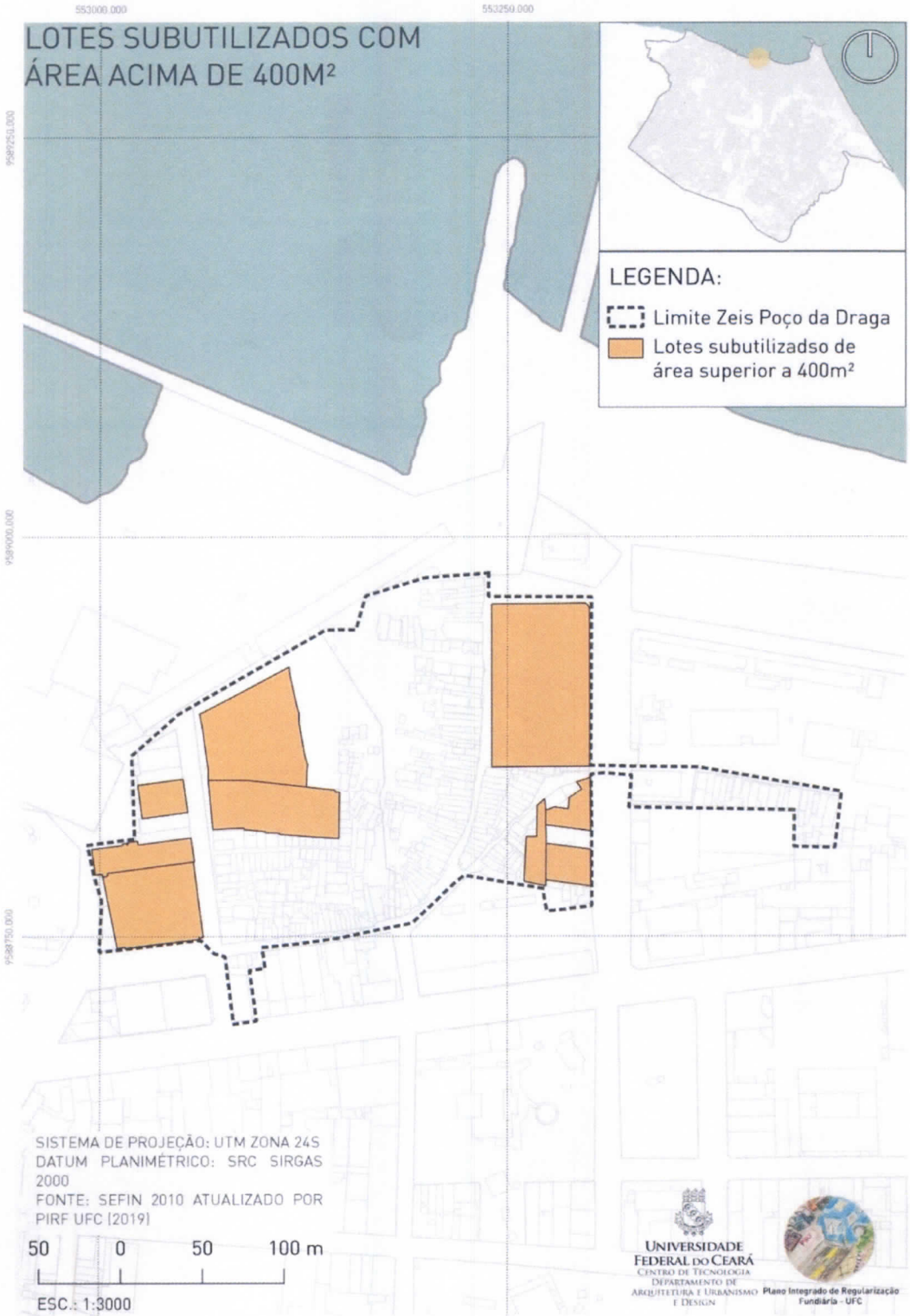
CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 10

ANEXO 2 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR N. , DE DE 2020.
Mapa de Sistema Viário da ZEIS Poço da Draga



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 14

ANEXO 3 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR N. , DE DE 2020.
Mapa de Imóveis Vazios e Subutilizados acima de 400m²



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
FLS. 12

ANEXO 4 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR N. , DE DE 2020.
Áreas e dimensões mínimas dos compartimentos das novas unidades habitacionais

	CÍRCULO INSCRITO (M)	MÍN ÁREA (M2)	MÍNIMA ABERTURA MÍNIMA	PÉ DIREITO MÍNIMO (M)
SALA	2,50	10,00	1/6	2,5
COZINHA	1,80	4,00	1/6	2,5
ÁREA DE SERVIÇO	1,50	2,50	1/8	
1º E 2º QUARTOS	2,50	7,50	1/6	2,5
DEMAIS QUARTOS	2,00	5,00	1/6	2,5
BANHEIRO	1,00	1,50	1/8	2,3
BANHEIRO ADAPTÁVEL	1,50	4,80	1/8	
CORREDOR	0,90	-	-	2,5
ESCADAS	0,80	-	-	2,3
Ampliação da UH	Os projetos unifamiliares deverão prever solução de ampliação das casas			