Prefeitura de Fortaleza

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 02

MENSAGEM Nº - 0037 , 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 Praia do Futuro IIB**, 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 Praia do Futuro IIB, 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 Praia do Futuro IIB, 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 1227
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.

0039/2020

Dispõe sobre a instituição e definição de normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Praia do Futuro IIB, 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:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei estabelece a normatização especial de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Praia do Futuro IIB (tipo 1), que compõe conteúdo do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) da referida ZEIS, com a finalidade de proceder sua urbanização e regularização fundiária, integrando-a à estrutura urbana da Cidade.
§1º A localização e os limites da zona de que trata este artigo são os constantes do Anexo 01 desta Lei.
§2º O Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Praia do Futuro IIB deverá ser instituído por Decreto Municipal e composto no mínimo pelos Planos:
a) Plano de Regularização Fundiária;
b) Plano Urbanístico;
c) Plano de Geração de Trabalho e Renda; e
d) Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social.

Art. 2º São objetivos da Normatização Especial de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo da ZEIS Praia do Futuro IIB:
I - contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade e qualificação dos espaços urbanos;
II - reduzir os impactos socioambientais negativos ocasionado pelo uso e ocupação urbana e propiciar relação sustentável dos moradores da ZEIS para com o meio ambiente;
III - promover condições urbanísticas e edilícias para a garantia da propriedade da moradia à população residente na ZEIS;
IV - contribuir à integração socioespacial da ZEIS com seu entorno, com qualidade de vida e inclusão socioespacial.
V - respeitar as modalidades de parcelamento propostas os quarteirões e os lotes estabelecidos na ocupação existente.

TÍTULO II
DAS NORMAS ESPECIAIS DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO
CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO E REPARCELAMENTO ESPECIAL

Art. 3º Ficam estabelecidas as seguintes modalidades de parcelamento na ZEIS Praia do Futuro IIB, reconhecendo os quarteirões e lotes já estabelecidos na ocupação existente:
I - Loteamento especial em áreas consolidadas.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 04

II - Remembramento para realocação.
III – Reparcelamento.
§1° A título de reparcelamento, ficam estabelecidas as seguintes modalidades:
I - Reloteamento especial em áreas consolidadas;
II - Remembramento especial
III - Desdobro especial
§2° Estas modalidades não são aplicáveis em terrenos vazios, não ocupados ou não parcelados dentro do limite da ZEIS Praia do Futuro IIB.
§3° O loteamento especial em áreas consolidadas serve para a regularização de parcelas de terra já edificadas em glebas que não possuem loteamento aprovado. As parcelas resultantes que não possuam infraestrutura básica devem ser objeto de melhorias urbanísticas conforme Plano Urbanístico, componente do PIRF.
§4° O remembramento para realocação e/ou reassentamento serve a lotes limítrofes que não atendam aos parâmetros mínimos de regularização, podendo ser remembrados dentro do loteamento especial nas formas postas pelos Cenários do Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Praia do Futuro IIB para a realocação ou reassentamento de edificações consideradas inadequadas localizadas no mesmo quarteirão.
§5° O reloteamento especial em áreas consolidadas destina-se a estabelecer um novo parcelamento do solo a partir do território consolidado na ZEIS Praia do Futuro IIB, servindo para regularização de parcelas consolidadas em glebas que já possuam projeto de parcelamento aprovado no órgão competente, substituindo-o.
§6° O remembramento especial é a modalidade de reparcelamento que serve para aproveitamento de lotes existentes de dimensões inferiores ao mínimo permitido como complemento da área dos lotes vizinhos ou à conversão ou incorporação a áreas públicas livres, institucionais ou do sistema viário nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Praia do Futuro IIB.
§7° O desdobro especial serve à divisão de lotes, integrantes de parcelamento aprovado, para a formação de novos lotes, e ficará submetido à aprovação pela Secretaria Municipal competente de acordo com as exigências da legislação vigente e com apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado.
§ 8° Fica vedado o desdobro de lote que resulte em áreas menores que a do lote mínimo para regularização, exceto em áreas de reassentamento.
§ 9° Fica vedado o desdobro de lote que resulte em lotes com testada menor que 3m (três metros).

Seção I
Dos parâmetros para loteamento especial e para reloteamento especial

Art. 4° O lote mínimo a ser considerado para regularização por meio do loteamento e do reloteamento especial é de 30m² (trinta metros quadrados).
Parágrafo Único. As edificações estabelecidas em lotes com área inferior à 30m² serão objeto de remembramento, realocação ou reassentamento, nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Praia do Futuro IIB.

Art. 5° O lote máximo a ser considerado para regularização é 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);
§ 1° Constituem exceções às dimensões máximas fixadas no artigo anterior:
I - os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade;
II - lotes adquiridos por usucapião ou concessão de uso especial coletiva;
III - lotes outorgados às pessoas jurídicas;
IV - os lotes destinados aos usos não-residenciais;
V - os lotes destinados ao uso residencial do tipo multifamiliar;
VI - os lotes situados em áreas de proteção ambiental.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 05

§ 2º Os lotes destinados à realocação na forma de empreendimentos multifamiliares de Habitação de Interesse Social (HIS) da população residente da ZEIS, afetada por remoções e intervenções urbanísticas resultantes da presente Lei e do Plano Integrado de Regularização Fundiária, poderão exceder o limite máximo estabelecido no *caput* deste artigo.
§ 3º Os lotes destinados à implantação de equipamentos de unidades públicas de ensino, de assistência à saúde e à segurança, e a outros quaisquer equipamentos urbanos, poderão exceder o limite máximo estabelecido no *caput* deste artigo.

Art. 6º Todos os lotes oriundos de loteamento especial ou de reloteamento especial deverão ser acessados por vias internas ou vias componentes do sistema viário.

Art. 7º A testada mínima do lote considerada para fins de regularização será de 3m (três metros).
Parágrafo Único. Os lotes com testada inferior ao mínimo estabelecido por esta lei serão objeto de reforma, realocação ou reassentamento, nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Praia do Futuro IIB.

Art. 8º A dimensão máxima da quadra considerada para fins de regularização na ZEIS Praia do Futuro IIB será de 250m (duzentos e cinquenta metros).
Parágrafo Único. Não se aplicam valores mínimos de dimensão de quadra.

Seção II
Dos parâmetros de remembramento para realocação, de remembramento especial e de desdobro especial

Art. 9º O remembramento e desdobro de lotes fica submetido à aprovação pela Secretaria competente com apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado.

Art. 10 O remembramento pode acontecer desde que o somatório final das áreas remembradas não exceda o máximo de 150,00m² nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Praia do Futuro IIB conforme Lei complementar municipal n. 062, de 02 de fevereiro de 2009.

Art. 11 O desdobro de lotes pode acontecer desde que obedeçam aos parâmetros da legislação municipal vigente e que não resulte em novos lotes com área menor que 30 m² (trinta metros quadrados).
Parágrafo Único. Nas áreas de reassentamento dentro da ZEIS, o desdobro de lotes pode ocorrer apenas se não resultar em novos lotes com área menor que 60 m² (sessenta metros quadrados).

Seção III
Do sistema viário

Art. 12 O Sistema Viário da ZEIS Praia do Futuro IIB compreenderá vias internas das quadras, as vias de circulação de pedestre e as vias locais compondo todos os logradouros públicos de circulação, tais como ruas, becos, vielas, travessas e passagens de uso comum existentes no assentamento, e que passarão ao domínio público uma vez aprovado o parcelamento e reparcelamento do solo.

Art. 13 As vias são classificadas a partir das suas dimensões, sendo divididas em:
I - via para circulação de pedestres;
II - via local;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 06

Parágrafo Único. O mapa da classificação viária da ZEIS Praia do Futuro IIB encontra-se no Anexo 03.

Art. 14 A via de circulação de pedestre é o espaço organizado para a circulação prioritária de pedestre, podendo ser:
I - exclusiva para transporte não-motorizado; ou
II - compartilhada com veículos motorizados de pequeno porte.
Parágrafo único. As vias internas do loteamento são os logradouros públicos internos às quadras do loteamento ou do reparcelamento, como becos, travessas e vielas que interligam as vias limítrofes da quadra ou outras vias internas e servem à circulação de pessoas nos modais adequados à sua classificação (exclusiva ou compartilhada).

Art. 15 A via local é o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e outros modais de transporte, compreendendo, no mínimo, a pista de rolamento e a calçada, podendo ser:
I – via local especial;
II – via local seção reduzida;
III – via local seção normal.

Art. 16 As vias para circulação de pedestre exclusivas para transporte não motorizado caracterizar-se-ão conforme os seguintes parâmetros:
I - a largura de referência da faixa de circulação deverá ser de 3m (três metros) e a largura mínima poderá ser de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
II - distância máxima de 60m (sessenta metros) entre a esquina ou final da via ao ponto oposto da via compartilhada mais próxima.
III - em declividades acima de 15% (quinze por cento) dever-se-ão intercalar rampas e escadas com lances de no máximo 16 (dezesseis) degraus;
§ 1º Serão destinadas exclusivamente ao trânsito de pedestres, do modal cicloviário e outros modais não motorizados, vetado o trânsito de qualquer veículos motorizado.
§ 2º Os lotes com acesso à via de dimensão inferior ao mínimo estabelecido neste artigo serão objeto de reforma, realocação ou reassentamento, nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Praia do Futuro IIB.
§ 3º O projeto de via de pedestre deverá obedecer ao disposto no Plano Urbanístico.

Art. 17 As vias para circulação de pedestre compartilhadas podem ser caracterizadas conforme os seguintes parâmetros:
§ 1º A largura de referência da faixa de circulação deverá ser de 6m (seis metros) e a largura mínima poderá ser de 3m (três metros);
§ 2º Serão destinadas preferencialmente ao trânsito de pedestres, do modal cicloviário e outros modais não-motorizados, com possibilidade de trânsito de veículos de pequeno porte em sentido único.
§ 3º Não será permitido estacionar em via compartilhada.
§ 4º Não será permitido via compartilhada sem saída.
§ 5º O projeto de via compartilhada deverá obedecer ao disposto no Plano Urbanístico.

Art. 18 As vias locais especiais deverão possuir uma largura de referência máxima para circulação de 11m (onze metros) e mínima de 6 m (seis metros).
§ 1º As vias locais especiais com largura inferior a 9,30m (nove metros e trinta centímetros) devem ter o leito carroçável obrigatoriamente em sentido único.
§ 2º O projeto de via local especial deverá obedecer ao disposto no Plano Urbanístico.

Art. 19 As vias locais especiais deverão possuir uma largura de referência máxima para circulação de 14m (quatorze metros) e mínima de 11 m (onze metros).
Parágrafo Único. O leito carroçável pode ter sentido duplo.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 07

Art. 20 As vias locais seção normal correspondem àquelas com largura a partir de 14m (catorze metros), obedecendo as características e as funções dispostas na Lei Complementar n. 236, de 11 de agosto de 2017.

Art. 21 A retificação do sistema viário existente para fins de regularização fundiária deverá atender aos seguintes requisitos:
I - todos os lotes deverão ter acesso garantido através de logradouro público;
II - a integração da área com a cidade deverá ocorrer através da interligação das vias internas e das vias limítrofes das quadras ao restante da malha viária consolidada do assentamento ou da cidade;
III - o sistema viário deverá possuir dimensões compatíveis com a implantação de infraestrutura de eletrificação, telefonia, abastecimento de água, drenagem e esgotamento sanitário;
IV - todas as vias principais ou secundárias "sem saída" deverão ser objeto de estudo a fim de prever dispositivo de retorno compatível com sua dimensão;
V - observância de uma distância máxima de 250m (duzentos e cinquenta metros) entre qualquer ponto do assentamento e a via local mais próxima, ou a alguma via do sistema viário regular da cidade, e;
VI - observância de uma distância máxima de 60m (sessenta metros) entre qualquer ponto do assentamento e a via compartilhada mais próxima.

Art. 22 O Sistema Viário, bem como as Áreas Verdes e as Áreas Institucionais, incorporar-se-ão ao domínio público, uma vez registrado o projeto de parcelamento e reparcelamento do solo da ZEIS, cabendo ao poder público municipal zelar pela sua manutenção.

CAPÍTULO II
DOS PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 23 Os parâmetros de ocupação do solo aplicam-se para as novas edificações, para reformas e ampliações das edificações existentes no território da ZEIS Praia do Futuro IIB e consideram as características do Sistema Viário em que está inserida a edificação.

Art. 24 Os parâmetros urbanos de ocupação da ZEIS Praia do Futuro IIB são os estabelecidos a seguir e consideram a morfologia já existente do território
I - Taxa de Permeabilidade - 10%
II - Taxa de Ocupação (T.O.) - 80%
III - Índice de Aproveitamento (I.A.) - 3
IV - Altura máxima das edificações - 3 pavimentos
V - Recuos - 1,5 fundos
Parágrafo Único. A regularização das edificações existentes é dispensada da obediência aos parâmetros de ocupação desde que observem os parâmetros mínimos de adequação ao parcelamento do solo.

CAPÍTULO III
DOS PARÂMETROS PARA O USO DO SOLO E ATIVIDADES

Art. 25 Os usos serão agrupados por grupos e subgrupos de atividades segundo o **Anexo 5** da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal Complementar n. 236/2017, de 11 de agosto).

Art. 26 Ficam estabelecidos para a ZEIS Praia do Futuro IIB os seguintes grupos de uso:
I - residencial;
II - comercial;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 08

III - serviço;
IV - comércio e serviço múltiplos;
V - industrial;
VI - institucional;
VII - urbo-agrário

Art. 27 Os grupos de uso dividem-se em subgrupos segundo o definido Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal Complementar n. 236/2017, de 11 de agosto), aplicáveis na ZEIS Praia do Futuro IIB aqueles definidos segundo a classificação viária presente, no **Anexo 03**.
I - residencial (R);
II - comercial:
a) comércio varejista (CV);
b) comércio atacadista e depósito (CA);
c) inflamável (INF);
d) comércio e serviço múltiplos (CSM);
III - serviços:
a) hospedagem (H);
b) prestação de serviços (PS);
c) serviço de alimentação e lazer (SAL);
d) serviço pessoal (SP);
e) serviços de oficinas e especiais (SOE);
f) serviço de educação (SE);
g) serviços de saúde (SS);
h) serviços de utilidade pública (SUP)
i) serviços bancários e afins (SB);
IV - industrial:
a) indústrias adequadas ao meio urbano (IA);
b) indústrias incômodas ao meio urbano (II);
V - institucional:
a) equipamento para atividade administrativa governamental (EAG);
b) equipamento para atividades de defesa e segurança (EDS);
c) equipamento para atividades cultural e lazer (ECL);
d) equipamento para atividade religiosa (EAR);
e)equipamento para venda de artigos diversificados em caráter permanente (EVP);
f) equipamento para atividades de transportes (EAT);
VI - urbo-agrário:
a) extração de minerais (EM);
b) agropecuária (AGR);
c) pesca e aquicultura (PA).

Art. 28 As atividades na ZEIS Praia do Futuro IIB são definidas a partir das classes em que se encontram, sendo consideradas adequadas apenas as atividades enquadradas nas seguintes classes, por grupo:
I - Grupo Residencial - Classes R1, R2, R3, R5, R7 e R9;
II - Grupo Comercial - Classes CV1, CV2 (para área até metade do porte máximo em m2), CA1, INF1, INF2, INF3 (para área até metade do porte máximo em m2), INF4 (apenas atividade código 50.50.42 obedecidas as orientações da obs.4), CSM1, CSM2 (para área até metade do porte máximo em m2);
III - Grupo Serviços - Classes H1, PS1, PS2, SAL1, SAL2, SP1, SP2, SOE1, SOE2, SOE3, SE1, SE2PE-EIV (apenas atividades código 73.10.50, código 80.10.01 e código 80.33.00, obedecidas as orientações da obs.2), SS1, SS2, SS3, SS4PE, SUP1, SUP4PE-EIV, SB1;
IV - Grupo Industrial - Classes IA1, IA2, IA3 (para área até metade do porte máximo em m2), II1PE, II2PE;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 09

V - Grupo Institucional - Classes EAG1PE-EIV, EDS1, EDS2PE-EIV (apenas atividade código 75.24.83), ECL1, ECL2, ECL3PE, EAR1, EVP1PE-EIV, EVP2PE, EAT1PE;
VI - Grupo Urbo-agrário - Classes EM1PE, AGR1PE, PA4PE (apenas atividade código 05.11.81).
Parágrafo Único. São consideradas atividades inadequadas na ZEIS Praia do Futuro IIB aquelas não enquadradas dentre as identificadas no parágrafo acima bem como as atividades de classe PE, EIV e PGV não discriminadas acima.

Art. 29 A ZEIS Praia do Futuro IIB é predominantemente de uso residencial, sendo admitidos também os usos não residencial e misto, nos termos desta Lei.
§ 1º O uso misto será permitido desde que a atividade não residencial associada ao uso residencial não prejudique a segurança, o bem-estar e o sossego dos moradores e desde que suas instalações tenham acesso independente.
§ 2º Os usos não residencial e misto deverão ser compatíveis com o uso residencial, observando-se, cumulativamente:
I - as condições de ocupação e características locais;
II - a repercussão produzida pela atividade no local e em seu entorno imediato, nos termos do Lei Municipal Complementar n. 236/2017;
III - a possibilidade da geração de emprego e renda, em conformidade com a situação socioeconômica dos moradores da ZEIS.

Art. 30 São passíveis de regularização atividades e empreendimentos considerados inadequados à via ou zona, implantados até a publicação da presente Lei.
§ 1º Não se beneficiam com o disposto neste artigo, os empreendimentos e as atividades:
I – localizados em Zona de Preservação Ambiental - ZPA, em logradouros públicos ou em bens públicos;
II - que por força de lei específica municipal, estadual ou federal, afaste a incidência do *caput* deste artigo;
§ 2º Os empreendimentos e as atividades enquadradas no § 1º terão o prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses para encerrarem as atividades no local, providenciando a retirada de todas as estruturas instaladas e a recomposição de áreas eventualmente degradadas.
§ 3º Aplicar-se-á o disposto no § 2º para os empreendimentos ou atividades parcialmente situados em Zona de Preservação Ambiental - ZPA, permitindo-se a sua permanência na área remanescente, desde que o empreendedor retire as estruturas instaladas na ZPA e recupere a área degradada.
§ 4º A possibilidade de manutenção do empreendimento ou atividade considerado inadequado à via ou à zona, enquadrado como Projeto Especial na legislação municipal, não exime o proprietário de adequar-se aos índices e parâmetros ambientais, urbanísticos e edilícios, por meio de sua regularização.
§ 5º Os critérios para a regularização de empreendimentos ou atividades a que se refere o § 4º, serão objeto de regulamentação específica.

Art. 31 Na ZEIS Praia do Futuro IIB poderão ser admitidos todos os usos permitidos para a zona onde se localizarem, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade.

Art. 32 Para os imóveis objeto de intervenção de remoção (do tipo realocação ou reassentamento), admite-se a produção de Empreendimento Habitacional de Interesse Social de Pequeno Porte por meio das tipologias unifamiliar e/ou multifamiliar, vertical ou horizontal, para o uso residencial e/ou misto, nos seguintes termos:
I – Tipologia Unifamiliar correspondente à produção de uma unidade habitacional autônoma por lote.
II – Tipologia Multifamiliar correspondente à produção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais por lote, podendo ser:

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 10

a) Conjunto Horizontal, formado por edificações agrupadas horizontalmente, total ou parcialmente executadas, com ou sem acesso comum à via de circulação;
b) Conjunto Vertical, formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação;
§ 1º Compreende-se como uso misto em HIS – Habitação de Interesse Social aquele constituído pelo uso residencial e não residencial admitidos conforme esta Lei, na mesma edificação ou lote.
§ 2º Nos empreendimentos habitacionais de interesse social de pequeno porte será admitido em no máximo 30% das unidades a implantação de HMP – Habitação de Mercado Popular e outros usos admitidos conforme esta Lei.

Art. 33 Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social de Pequeno Porte devem atender a um percentual de no mínimo 5% (cinco por cento) das respectivas unidades habitacionais contemplando a demanda de pessoas com deficiência físico-motora com observância das normas pertinentes.

Art. 34 A unidade habitacional do Empreendimento Habitacional de Interesse Social de Pequeno Porte deverá atender aos seguintes parâmetros construtivos:
I - Área útil mínima da unidade habitacional unifamiliar terá 30m²;
II - Área útil da unidade habitacional multifamiliar horizontal e vertical terá 22m² de área mínima e 70m² de área máxima;
III - Mínimo uma vaga para cada 06 unidades no caso de habitação multifamiliar;
§ 1º Considera-se área útil somente a área coberta de uso privativo da unidade habitacional calculada de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, não sendo considerada a área da vaga de estacionamento coberta, quando houver.
§ 2º As unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência motora serão projetadas atendendo a norma NBR 9050 da ABNT.

TÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 35 A regularização fundiária é compreendida como processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, territorial, cultural, econômico e socioambiental, com o objetivo de legalizar as ocupações de áreas urbanas constituídas em desconformidade com a lei, implicando a segurança jurídica da posse da população ocupante, melhorias no ambiente urbano do assentamento, promoção do desenvolvimento humano e resgate da cidadania.

Art. 36 Não são passíveis de regularização fundiária as áreas que estejam integralmente:
I - sob pontes e viadutos;
II - sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;
III - sob redes de alta tensão;
IV - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente;
V - em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA);
VI - em áreas de riscos, definidas como tais pela autoridade aeronáutica ou órgão da aviação civil competente, no entorno de aeródromos públicos e privados;
VII - nas áreas com potencial para serem classificadas com Zonas de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico - ZEPH.
§ 1° Para ocupações situadas em áreas de risco geotécnicos, de inundações ou outros riscos especificados em lei, é necessário que sejam feitos estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco na parcela por eles afetada.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 11

§ 2° Nas áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração do risco, o Município deverá proceder ao reassentamento dos ocupantes do assentamento precário a ser regularizado.
§ 3° As ocupações situadas nas áreas indicadas neste artigo, impossibilitadas de regularização urbanística e fundiária, deverão ser reassentadas em local a ser definido e posteriormente aprovado pelo Conselho Gestor da Zeis Servilluz, Conselho Municipal de Habitação Popular e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 37 Poderá ser realizada a regularização de ocupações em Áreas de Preservação Permanente - APP em ZEIS, em área urbana consolidada, mediante a apresentação de projeto de regularização fundiária de interesse social ao Conselho Gestor e sua aprovação pelo órgão municipal competente.
Parágrafo Único. O projeto deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, conforme §2º do art. 64 da Lei Federal n.12.651/2012.

CAPÍTULO I
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 38 Para a regularização fundiária de interesse social na ZEIS Praia do Futuro IIB poderão ser empregados, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos conforme legislação vigente:
I - Concessão de direito real de uso;
II - Concessão real de uso para fins de moradia individual ou coletivo;
III - Usucapião especial de imóvel urbano individual ou coletivo;
IV - Regularização de interesse social em imóveis pertencentes à união;
V - Desapropriação por interesse social;
VI - Direito de Preempção;
VII - Cessão de posse.

Art. 39 Não poderá ser beneficiário de regularização jurídico-fundiária aquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 40 Fica autorizado o Chefe do Executivo Municipal a efetuar a desafetação das áreas públicas na Zona Especial de Interesse Social, através de Decreto, desde de que tal área seja destinada a projetos de urbanização ou de regularização fundiária da respectiva ZEIS.

Art. 41 Para a ZEIS Praia do Futuro IIB, os percentuais mínimos de doação da área total, destinados à Área Institucional específica para equipamentos comunitários, às Áreas Verdes e ao Sistema Viário, obedecerão ao disposto no **Anexo 02.**
§ 1º Consideram-se equipamentos comunitários, para efeito desta Lei, os equipamentos públicos cujas edificações e instalações são destinadas às atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, segurança, educação, abastecimento, cultura, esporte e lazer, promovidas pela administração direta do Poder Público ou a ela conveniada.
§ 2º Nas atividades exercidas nos equipamentos comunitários de assistência médica e sanitária, promoção e assistência social, educação, abastecimento alimentar, cultura, esporte e lazer, o atendimento será universal e gratuito.
§ 3º Poderão ser instalados equipamentos comunitários de interesse social nas Áreas Verdes descritas no caput deste artigo, desde que não exista nenhuma outra restrição legal, devendo a taxa de ocupação do equipamento limitar-se a 20% da Área Verde e o restante ser urbanizado concomitantemente à implantação do equipamento.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 12

Art. 42 Fica vedada a utilização do instituto jurídico da doação como forma de transferência de bens públicos Municipais situados nas Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 43 Cabe ao Município garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita às comunidades e aos grupos sociais menos favorecidos, viabilizando o direito à moradia digna, e a defesa de seus direitos, neste caso, em convênio com a Defensoria Pública e outros órgãos de assessoria jurídica popular.

Art. 44 O Município empreenderá, onde couber, a demarcação urbanística da ZEIS, disponibilizando os recursos necessários, efetuando os levantamentos topográficos e dominiais bem como as notificações, publicações e demais providências cabíveis.
Parágrafo Único. Entende-se por demarcação urbanística o procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

Art. 45 Para fins de executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro, fiscalização, regularização das ocupações na ZEIS Praia do Futuro IIB, o Município poderá firmar convênios com a União e o Estado para promover a utilização ordenada dos bens imóveis de domínio da União e do Estado.

Art. 46 O registro de títulos decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da Administração Pública é gratuito.

Art. 47 Não poderá ser beneficiário de regularização jurídico-fundiária aquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 48 Os lotes oriundos de parcelamento ou as frações ideais de lote condominial aprovados serão destinados aos seus ocupantes, devendo a cada família somente ser destinado um único lote ou fração ideal para uso residencial ou misto.

CAPÍTULO II
DAS INTERVENÇÕES

Art. 49 Para a promoção de regularização fundiária, as intervenções urbanísticas necessárias à melhoria das condições de moradia da população residente na ZEIS Praia do Futuro IIB serão possibilitadas através de reforma, relocação ou reassentamento, nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Praia do Futuro IIB.
§ 1° Entende-se por reforma a adequação física da habitação em lotes que não atendam aos parâmetros de área mínima, testada mínima e acesso viário mínimo estabelecidos por esta lei.
§ 2° Na impossibilidade de se alcançar, por meio de reformas, os parâmetros necessários à regularização do imóvel, procede-se com a remoção.
§ 3° A remoção se dá por uma das seguintes formas:
I - realocação; ou
II - reassentamento.
§ 4° Entende-se por realocação a ação de remoção que realoca a família posseira de imóvel não regularizável em um novo imóvel construído no mesmo local (terreno ou quadra) observando a legislação vigente e as orientações do PIRF.
§ 5° Entende-se por reassentamento a ação de reassentar a família posseira de imóvel não regularizável em um novo imóvel construído em um outro assentamento diferente do endereço de origem mas nas proximidades da localização anterior, observando a legislação vigente e as orientações do PIRF.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls. 13

Art. 50 Para os casos que se enquadram na intervenção do tipo reforma ou realocação, conforme colocado na presente Lei, o Município deve assegurar a viabilização da intervenção necessária sem ônus para os afetados e com prazos acordados entre a população e a administração municipal.
Parágrafo Único. Entende-se como viabilização da intervenção necessária as indenizações ou o aluguel social, a execução dos projetos habitacionais e demais projetos de melhorias urbanísticas.

Art. 51 Para os casos que se enquadram na intervenção do tipo reassentamento, conforme colocado na presente Lei, o Município deve assegurar o reassentamento em locais inseridos nos limites da própria ZEIS Praia do Futuro IIB ou em locais de áreas adjacentes a no máximo 1,5km (um quilômetro e quinhentos metros) de distância, necessariamente dotada de infraestrutura urbana, garantido o direito à moradia digna.

Art. 52 As famílias que ocupam imóveis localizados em Zona de Preservação Ambiental (ZPA) serão reassentadas preferencialmente em locais inseridos nos limites da própria ZEIS Praia do Futuro IIB ou em locais de áreas adjacentes a no máximo 1,5km (um quilômetro e quinhentos metros) de distância, necessariamente dotada de infraestrutura urbana, garantido o direito à moradia digna.

Art. 53 Nas áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração do risco, o Município deverá proceder ao reassentamento dos ocupantes do assentamento precário a ser regularizado em locais inseridos nos limites da própria ZEIS Praia do Futuro IIB ou em locais de áreas adjacentes a no máximo 1,5km (um quilômetro e quinhentos metros) de distância, necessariamente dotada de infraestrutura urbana, garantido o direito à moradia digna.
Parágrafo Único. É necessário que sejam feitos estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco na parcela por eles afetada.

Art. 54 Fica sujeito a Estudo de Impacto de Vizinhança as intervenções e equipamentos de impacto implantados para além do perímetro da ZEIS que afetem de qualquer maneira a vida dentro da zona demarcada. Devendo para tanto ser elaborado por profissional habilitado e contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local, devendo incluir, no que couber, análises e recomendações sobre:
I - os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo;
II - implicações sobre o adensamento populacional;
III - as alterações no assentamento da população e a garantia de seu direito à cidade;
IV - as possibilidades de valorização ou desvalorização imobiliária e suas implicações no desenvolvimento econômico e social da cidade;
V - os impactos na paisagem urbana e nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
VI - os impactos na infraestrutura urbana de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgoto, de coleta de lixo, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros, observando-se o disposto no art. 197 e seu parágrafo único;
VII - os equipamentos urbanos e comunitários existentes e a demanda, especialmente, por equipamentos de saúde, educação, transporte e lazer;
VIII - os impactos no Sistema Viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;
IX - as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;
X - a ventilação e a iluminação das novas construções e das construções vizinhas;
XI - a geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;
XII - a geração de vibrações;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls. 14

XIII - os riscos ambientais e de periculosidade;
XIV - a geração de resíduos sólidos;
XV - os impactos socioeconômicos sobre as atividades desenvolvidas pela população residente ou atuante no local.
§ 1º Serão consideradas intervenções e equipamentos de impacto empreendimentos públicos ou privados que representem uma excepcional sobrecarga na capacidade da infraestrutura urbana ou ainda que provoquem dano ao meio ambiente natural ou construído.
§ 2º Para a elaboração do EIV, o empreendedor deverá solicitar ao órgão municipal competente um termo de referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

TÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 55 Integram a presente Lei os produtos e anexos do PIRF – Plano Integrado de Regularização Fundiária:
I – Anexo 1: mapa de localização e situação da ZEIS Praia do Futuro IIB;
II – Anexo 2: planta de parcelamento da ZEIS Praia do Futuro IIB;
III – Anexo 3: classificação viária da ZEIS Praia do Futuro IIB.

Art. 56 O Poder Executivo e a Câmara Municipal de Fortaleza deverão realizar ampla divulgação desta Lei à população residente da ZEIS Praia do Futuro IIB.

Art. 57 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

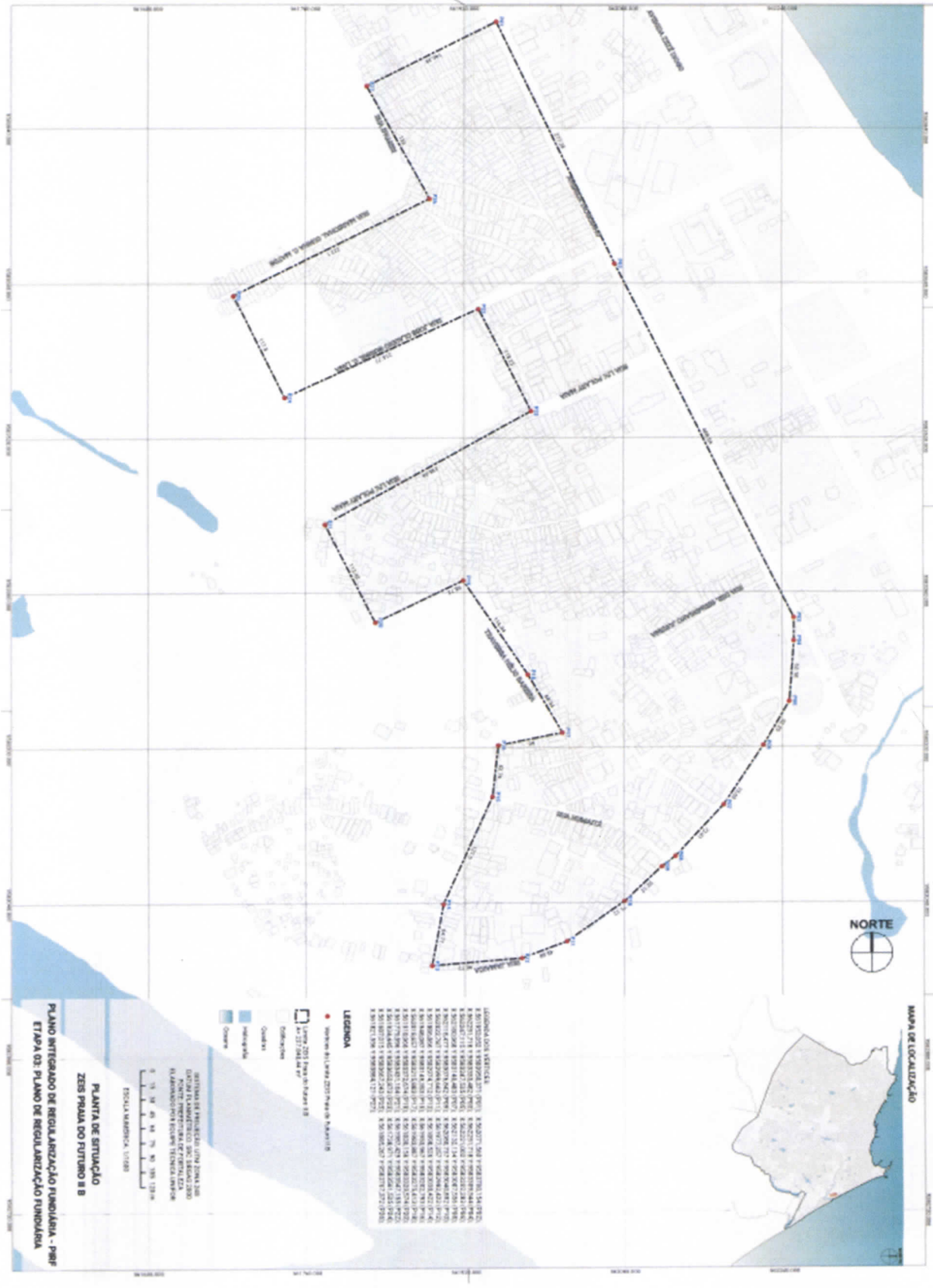
PAÇO MUNICIPAL, EM DE DE 2020.

ROBERTO CLAUDIO RODRIGUES BEZERRA
PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA

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

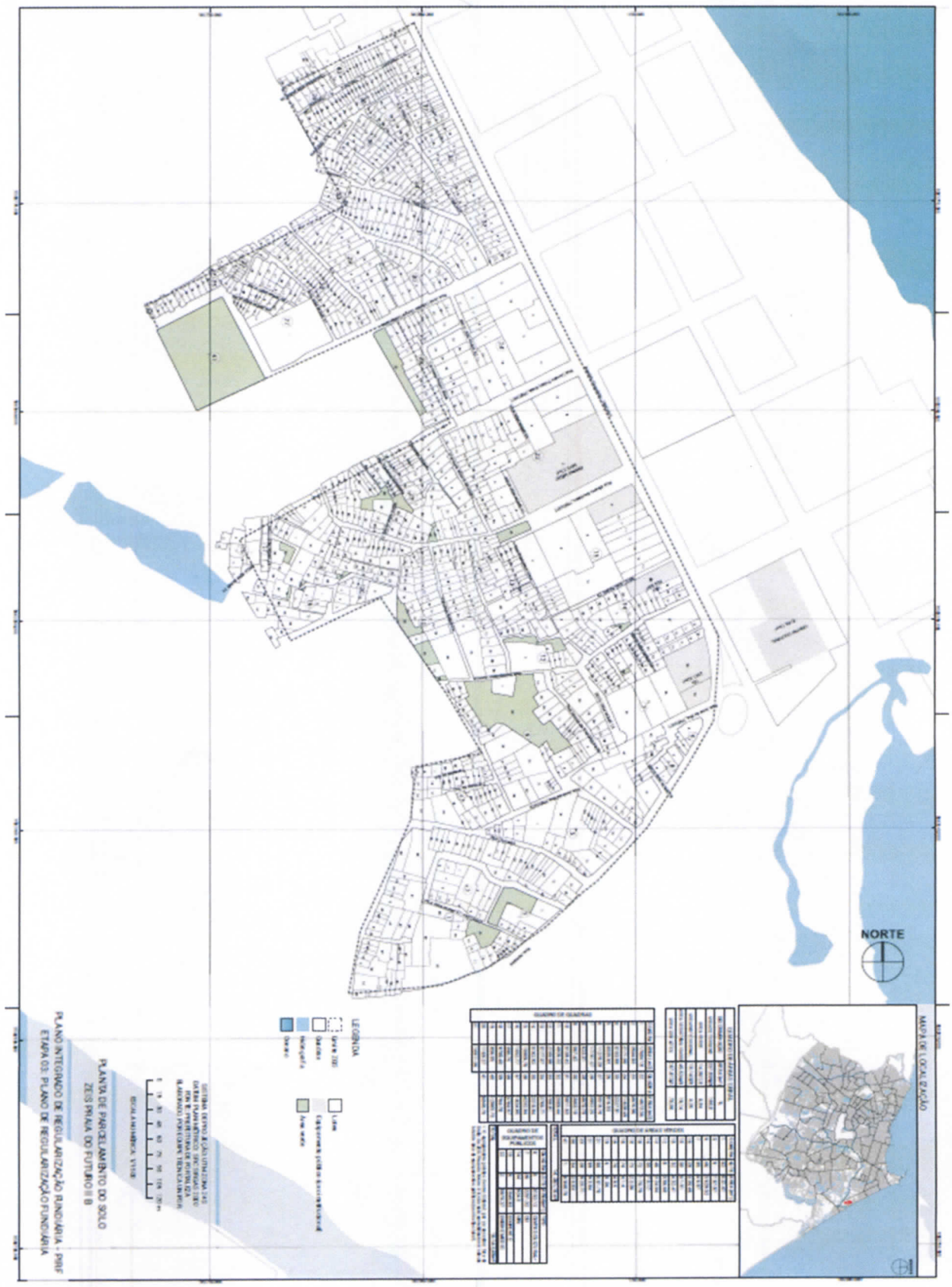
CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 15

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



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 16

ANEXO 2 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR N. , DE DE 2020



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 17

ANEXO 3 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR N. , DE DE 2020

