Prefeitura de
Fortaleza

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 02

MENSAGEM Nº 0035 , 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 Bom Jardim**, 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 Bom Jardim, 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 Bom Jardim, 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 1225
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.

0037/2020

Dispõe sobre a instituição e definição de normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Bom Jardim, 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, o parcelamento e a ocupação do solo da área da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Bom Jardim obedecerão às normas e aos parâmetros estabelecidos nesta Lei, consoante com o previsto no art. 271, da Lei Complementar n. 062, de 2 de fevereiro de 2009 e art. 137 da Lei Complementar n. 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 esta lei devem receber melhorias habitacionais, com intervenções planejadas junto aos moradores, em processo participativo acompanhado pelo Conselho Gestor da ZEIS Bom Jardim, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal n. 11.888/2008, e de responsabilidade do poder público municipal

Art. 3º O uso, o parcelamento e a ocupação do solo da área da ZEIS Bom Jardim será destinado prioritariamente a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), seja por iniciativa do poder público ou de particulares, respeitando-se a ocupação consolidada pela população de baixa renda já existente no território.

Art. 4º São partes integrantes desta Lei os seguintes Anexos:
I - Anexo 1: Mapa de Subzoneamento das ZEIS Bom Jardim;
II - Anexo 2: Mapa de Nomenclatura dos setores e ruas confinantes;
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 Bom Jardim observa 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;
III - respeito à tipicidade 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;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 04

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, à retenção especulativa do imóvel urbano que resulte em sua subutilização ou não utilização e à 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. 6° São objetivos desta Lei:
I - determinar parâmetros urbanísticos especiais a serem aplicados na ZEIS Bom Jardim, que incluem:
a) definições do índice de controle urbanístico para parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;
b) definição do lote padrão, para os novos parcelamentos, áreas mínimas e máximas de lotes;
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;
f) definição de índices sobre uso de imóvel para fins comerciais, de acordo com as características da ZEIS;
II – promover e proteger a habitação de interesse social na ZEIS Bom Jardim;
III - proporcionar o direito à moradia adequada;

Art. 7° Para fins desta Lei, serão regulamentados os seguintes parâmetros urbanísticos para a área de ocupação consolidada da ZEIS do Bom Jardim:
I - Área máxima do lote;
II - Área mínima do lote;
III - Gabarito;
IV - Testada mínima do lote;
V - Área livre mínima do lote.
Parágrafo Único. Para fins de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:
I - Área máxima do lote se refere ao tamanho máximo em m² (metros quadrados) que deve ser observado para fins de parcelamento do solo, desmembramento e remembramento de lotes dentro da ZEIS Bom Jardim;
II - Área mínima do lote se refere ao tamanho mínimo em m² (metros quadrados) que deve ser observado para fins de parcelamento do solo, desmembramento e remembramento de lotes dentro da ZEIS Bom Jardim;
III - Gabarito é o limite máximo, expresso em pavimentos, estabelecido pela legislação urbanística para a altura das edificações de uma determinada área;
IV - Testada mínima do lote se refere ao tamanho mínimo em metros de qualquer uma das faces do terreno voltada para o sistema viário já existente, projetado ou exigido em função do empreendimento a ser implantado;
V - Área livre do lote é superfície do lote não ocupada pela edificação, considerando-se essa em sua projeção horizontal;
VI - Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes;
VII - Remembramento é o agrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

Art.8° 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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 05

destinada prioritariamente reassentamento de famílias necessário para a realização de intervenções de qualificação urbanística da ZEIS Bom Jardim.
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 do Bom Jardim, serão aplicados, principalmente, os seguintes instrumentos, dentre outros:
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 – Zoneamento ambiental;
VIII – Transferência do direito de construir;
IX- Regularização Fundiária;
X- Concessão especial de Uso para Fins de Moradia
XI - Concessão de Direitos Reais de Uso;
XII - Usucapião especial de imóvel urbano;
XIII - Autorização de uso;
XIV- Cessão de posse;
XV- Assistência técnica e jurídica gratuita;
XVI – Legitimação fundiária;
XVII – Legitimação da posse;
XVIII – Demarcação Urbanística.
Parágrafo Único. Os instrumentos previstos nos incisos I, II, V e VIII 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 Bom Jardim será subdividida nas seguintes categorias:
I - Subzona 1 (SZ-1): caracterizada por núcleos habitacionais de interesse social precários do tipo mutirão ou favela, com concentração de lotes com área e testada menor que o restante da ZEIS;
II - Subzona 2 (SZ-2): caracterizada pela predominância da ocupação consolidada e intensa, com presença de lotes menores e mais ocupados, pela inexistência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos e pela incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários;
III - Subzona 3 (SZ-3): caracterizada pela presença de atributos ambientais relevantes que sofreram processo de degradação, pela inexistência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, pela carência de espaços públicos e pela incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários;
IV - Subzona 4 (SZ-4): caracterizada pela inexistência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, carência de equipamentos e a incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários, mas também pela predominância de lotes com dimensões maiores e espaços livres remanescentes de uso público ou privado;
V - Subzona 5 (SZ-5): caracterizada pela incidência de loteamentos formais, pela ortogonalidade da malha e pela presença majoritária de lotes com dimensões maiores que o restante da ZEIS, havendo em geral, presença de imóveis não utilizados e/ ou subutilizados e disponibilidade de serviços urbanos, ou a possibilidade de provimento desses serviços via rede geral devido ao perfil viário relativamente amplo;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA 06

VI - Subzona Ambiental (SZ-A): caracterizada por áreas não-edificáveis, que sofrem risco de alagamento. É destinada à preservação dos recursos hídricos e ao resguardo de áreas de infiltração e drenagem de águas pluviais.

Art 11 As novas edificações para fins de Habitação de Interesse Social na área da ZEIS Bom Jardim 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 Bom Jardim ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas na legislação municipal, observando as normas e diretrizes previstas no Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Bom Jardim.

Art. 13 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 adotado, 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.

Seção I
Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 1 da ZEIS Bom Jardim

Art.14 A subzona 1 possui dois traçados na ZEIS Bom Jardim, sendo o primeiro delimitado pela rua Coronel Virgílio Nogueira, rua Xavier da Silveira, rua Zacarias Florindo, rua Nova Conquista (setor Veneza/Daniel Castro); e o segundo pela rua José Maurício, rua Cezarina Batista, rua Alves Bezerra e travessa Cezarina Batista II (setor Cezarina Batista).

Art. 15 O lote mínimo a ser considerado para a subzona 1 da ZEIS Bom Jardim é 45m² (quarenta e cinco metros quadrados).

Art. 16 Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, qual seja um térreo e um pavimento superior.

Art. 17 Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 3 (três) metros, a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 07

Art. 18 Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 5m² (cinco metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção II
Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 2 da ZEIS Bom Jardim

Art. 19 A subzona 2 abrange dois setores da ZEIS Bom Jardim, sendo o primeiro delimitado pela avenida Osório de Paiva, rua Francisco Machado, rua José Maurício e rua Ipiranga (Setor São Vicente Sul); e o segundo pela rua Nova Conquista, rua Canal Leste, rua Urucutuba e rua Valdemar Paes (Setor Pantanal).

Art. 20 O lote mínimo a ser considerado para a subzona 2 da ZEIS Bom Jardim é 50m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 21 Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, qual seja um térreo e até dois pavimentos superiores.

Art. 22 Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 4 (quatro) metros, a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

Art. 23 Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 6m² (seis metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção III
Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 3 da ZEIS Bom Jardim

Art. 24 A subzona 3 abrange dois setores da ZEIS Bom Jardim, sendo o primeiro delimitado pela rua General Rabelo, rua Francisco Machado, rua Maria Núbia Araújo Cavalcante e rua Cristo Rei (Setor Nova Canudos); e o segundo pela rua Urucutuba, rua Verdes Mares, rua Nova Friburgo, rua Franciscano e rua Maria Núbia Araújo Cavalcante (Setor Ocupação da Paz).

Art. 25 O lote mínimo a ser considerado para a subzona 3 da ZEIS Bom Jardim é 55m² (cinquenta e cinco metros quadrados).

Art. 26 Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, qual seja um térreo e um pavimento superior.

Art. 27 Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 4 (quatro) metros, a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

Art. 28 Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 10m² (dez metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção IV
Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 4 da ZEIS Bom Jardim

Art. 29 A subzona 4 abrange dois setores da ZEIS Bom Jardim, sendo o primeiro delimitado pela rua Urucutuba, rua Maria Núbia Araújo Cavalcante, rua Ipiranga e rua Coronel Virgílio Nogueira (Setor Marrocos); e o segundo pela rua Nova Conquista, rua Maria Julia Rocha, rua Nova Friburgo e rua Verdes Mares (Setor Santo Amaro II).

Art. 30 O lote mínimo a ser considerado para as ZEIS é 60m² (sessenta metros quadrados).

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 08

Art. 31 Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, qual seja um térreo e um pavimento superior.

Art. 32 Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 4 (quatro) metros, a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

Art. 33 Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 10m² (dez metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção V
Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 5 da ZEIS Bom Jardim

Art. 34 A subzona 5 abrange quatro setores da ZEIS Bom Jardim, sendo o primeiro e o segundo delimitados pela rua Coronel Virgílio Nogueira, rua Bom Jesus, rua Samaria, rua Nova Conquista, rua Canal Leste e rua Urucutuba (Setores Santa Cecília e NE); e o terceiro e quarto pela rua General Osório de Paiva, rua Francisco Machado, rua General Rabelo, rua Cristo Rei, rua Maria Núbia Araújo Cavalcante, rua Franciscano e rua Nova Friburgo (Setores Santo Amaro I e São Vicente Norte).

Art. 35 O lote mínimo a ser considerado para as ZEIS é 70m² (setenta metros quadrados).

Art. 36 Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, qual seja um térreo e dois pavimentos superiores.

Art. 37 Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 4 (quatro) metros, a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

Art. 38 Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 10m² (dez metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção VI
Dos parâmetros urbanísticos na Subzona ambiental da ZEIS Bom Jardim

Art. 39 A subzona ambiental está delimitada pela adaptação das Zonas de Preservação Ambiental da ZEIS Bom Jardim às vias existentes, conforme o Anexo 1.

Art. 40 É vedado o loteamento na SZ-A, devendo ser mantida 100% da permeabilidade do solo.

CAPÍTULO III
DO REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 41 Os lotes resultantes de desmembramento deverão obedecer aos parâmetros definidos nesta Lei.

Art. 42 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 respeitado os tamanhos máximo e mínimo de cada unidade habitacional definidos nesta Lei.

CAPÍTULO IV
DOS OUTROS USOS COMPATÍVEIS COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 09

Art. 43 É permitido o uso misto na ZEIS Bom Jardim, 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.

Art. 44 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. 45 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. 46 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. 47 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 em área passível de ocupação, descritos no anexo 3.

Art. 48 Nos imóveis vazios ou subutilizadas, somente serão autorizados empreendimentos de HIS, ou demais usos relacionados estabelecidos nesta Lei, desde que devidamente aprovados pelo Conselho Gestor da ZEIS do Bom Jardim.
§ 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 implantadas na ZEIS Bom Jardim deve obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona em que está inserida a ZEIS.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49 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.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 10

Art. 50 No caso de necessidade de reassentamento, acordada com a população envolvida e a intermediação do Conselho Gestor e do Fórum das ZEIS, as novas unidades habitacionais devem ser construídas prioritariamente dentro da Subzona 5 e demais terrenos identificados no Anexo 3.

Parágrafo Único. Em caso de impossibilidade do atendimento à proposição do caput desse artigo, para o reassentamento, deverão ser utilizados os terrenos vazios indicados no Plano Urbanístico da ZEIS Bom Jardim.

Art. 51 Os demais parâmetros de uso, parcelamento e ocupação do solo não definidos nesta Lei obedecerão ao disposto no Plano Urbanístico da ZEIS Bom Jardim, que subsidiará o plano de regularização fundiária.

Art. 52 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

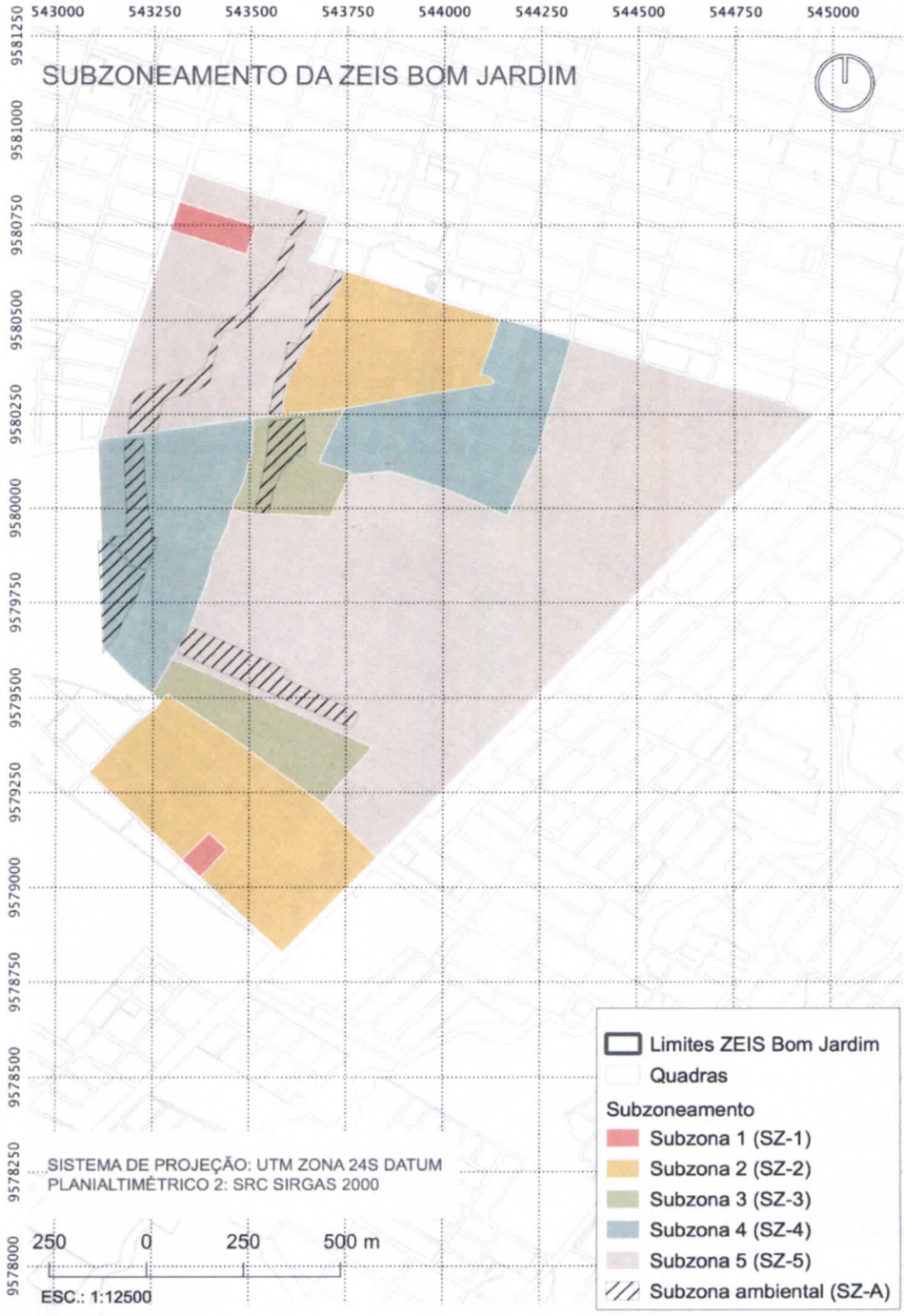
PAÇO MUNICIPAL, EM DE DE 2020.

ROBERTO CLAUDIO RODRIGUES BEZERRA
PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA

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

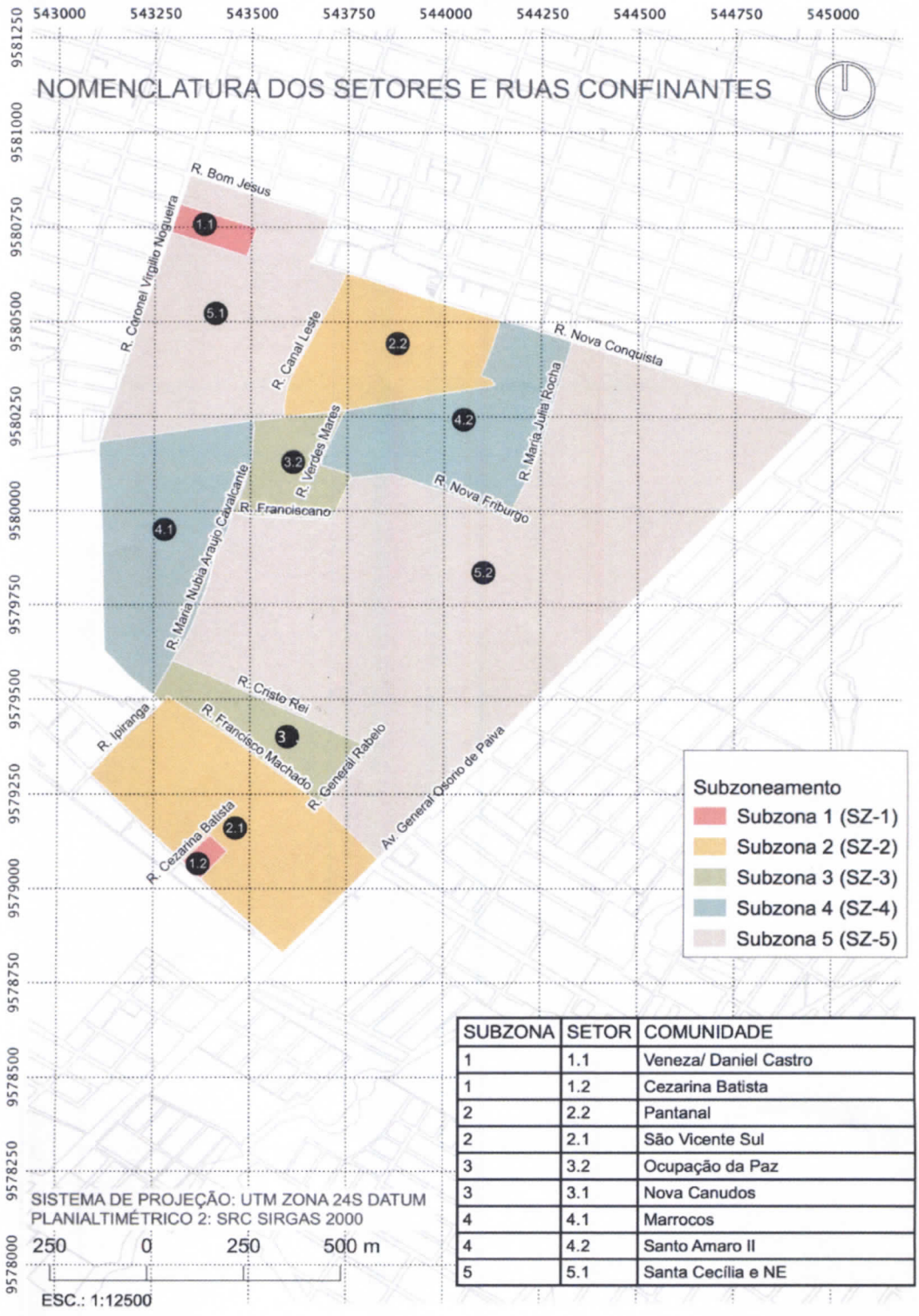
CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 11

ANEXO 1 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR N. , DE DE 2020.
Mapa subzoneamento ZEIS do Bom Jardim



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 12

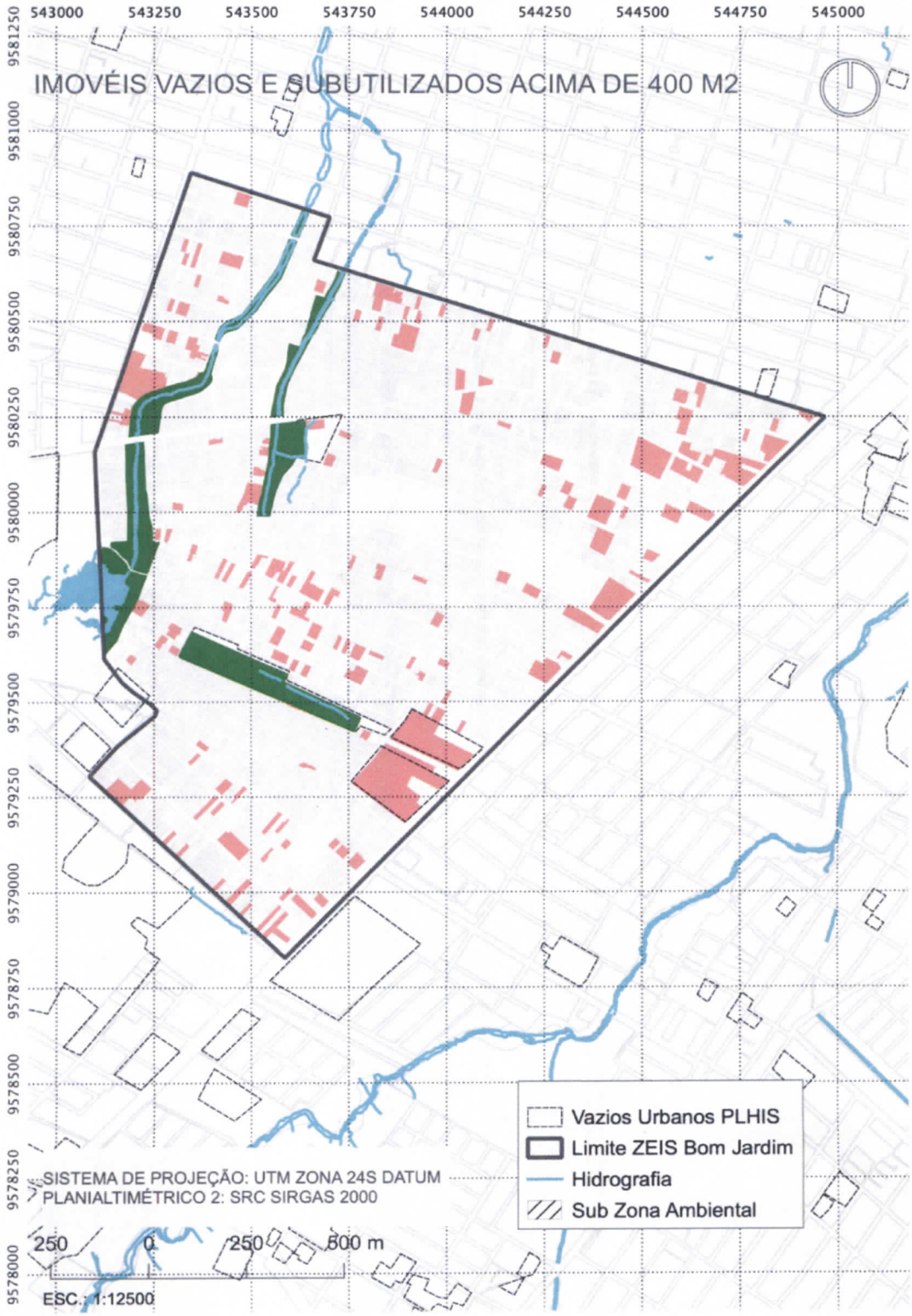
ANEXO 2 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR N. , DE DE 2020.
Mapa de nomenclatura dos setores e ruas confinantes



SUBZONA	SETOR	COMUNIDADE
1	1.1	Veneza/ Daniel Castro
1	1.2	Cezarina Batista
2	2.2	Pantanal
2	2.1	São Vicente Sul
3	3.2	Ocupação da Paz
3	3.1	Nova Canudos
4	4.1	Marrocos
4	4.2	Santo Amaro II
5	5.1	Santa Cecília e NE

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 13

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 14

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 MÍNIMA (M2)	ABERTURA MÍNIMA	PÉ DIREITC 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			