Prefeitura de Fortaleza

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 02

MENSAGEM Nº - 0040, 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 Pici**, 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 Pici, 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 Pici, 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 1230
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.

0042/2020

Dispõe sobre a instituição e definição de normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Pici, 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 a ocupação do solo da área da ZEIS Pici – tipo 1 obedecerão às normas e aos parâmetros estabelecidos nesta Lei, consoante ao previsto na Lei Complementar n. 062, de 2 de fevereiro de 2009, e na 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 Pici, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal n. 11.888/2008, e de responsabilidade do poder público municipal.

Art. 3º O uso e a ocupação do solo da área da ZEIS Pici serão destinados 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.

Art. 4º São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:
I - Anexo 1: Subzoneamento da ZEIS Pici;
II - Anexo 2: 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 Pici 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;
III - respeito ao território do bairro Pici 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 especulação imobiliária no território, evitando o processo de expulsão dos

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 04

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 Pici, 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 de habitação de interesse social na ZEIS Pici;
III - proporcionar o direito à moradia adequada.

Art. 7º Para fins de aplicação dessa 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 Pici;
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 - Recuo é a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal e a divisa do lote;
V - Taxa de ocupação é o percentual utilizado pela edificação em relação à área total do terreno, considerando apenas sua projeção horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas;
VI - 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;
VII - Índice de aproveitamento máximo é o número que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção computável;
VIII - Pavimento é o espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura;
IX - Remembramento é o agrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes;
X - Desmembramento é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na 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 Pici.
Parágrafo único. A demanda para HIS será definida pelo Poder Público Municipal com a devida aprovação do Conselho Gestor da ZEIS.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 05

Art. 9º Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS Pici, serão aplicados, principalmente e 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- Concessão de Direito Real de Uso;
XI – Legitimação da Posse;
XII – Legitimação Fundiária;
XIII – Demarcação Urbanística;
XIV – Termo de ocupação;
XV – 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 Pici será subdividida nas seguintes categorias:
I - Subzona 1 (SZ-1): Área de ocupação consolidada: caracterizada pela alta densidade construtiva, predominância de uso habitacional, carência de espaços livres e insuficiência de serviços de infraestrutura.
II - Subzona 2 (SZ-2): Área de ocupação não consolidada: caracterizada pela baixa densidade populacional e construtiva, predominância de usos institucionais, serviços e concentração de terrenos vazios ou subutilizados, disponibilidade de espaços livres significativos e vocação para provisão de habitação de Interesse Social.
Parágrafo Único. a delimitação espacial das subzonas encontra-se descrita no Anexo 1.

Art. 11 Os projetos para regularização fundiária na ZEIS Pici 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 Pici.

Seção I
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS NA SUBZONA 1

Art. 12 As novas edificações para fins de Habitação de Interesse Social na Subzona 1 (SZ-1) - Área de Ocupação Consolidada DA ZEIS Pici estão dispensadas das exigências mínimas contidas na Lei Complementar n. 236/2017 de:
I – Índice de Aproveitamento;
II - Taxa de ocupação;
III – Taxa de permeabilidade;
IV – Taxa de ocupação de subsolo;
V – Recuo;
VII – Quantidade de vagas de estacionamento.

Art. 13 O lote a ser considerado na Subzona 1 – Área de Ocupação Consolidada da ZEIS Pici deve atender aos seguintes parâmetros:
I – Área mínima de 35m²;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls. 06

II – Testada mínima de 3,5m;
III - Gabarito máximo das edificações de 3 pavimentos.

Art. 14 As edificações na Subzona 1 da ZEIS Pici deverão respeitar o gabarito máximo de 3 pavimentos, quais sejam, um térreo e até 2 pavimentos superiores.
Parágrafo Único. A construção de novos pavimentos deverá ser acompanhada por assistência técnica especializada, devendo a população de baixa renda solicitar assistência técnica gratuita, prevista na Lei Federal n. 11.888/2008, à Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Seção II
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS NA SUBZONA 2

Art 15 As novas edificações para fins de Habitação de Interesse Social na Subzona 2 (SZ-2) - Área de Ocupação não Consolidada da ZEIS Pici deverão obedecer aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos nessa lei.
Parágrafo único. Os projetos de HIS na Subzona 2 ficam dispensados das exigências mínimas de parcelamento, uso e ocupação do solo contidas na Lei Complementar n. 236/2017.

Art. 16 Na Subzona 2 – Na área de ocupação não consolidada, destina-se prioritariamente à produção de HIS 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 por lote.
II – Tipologia Multifamiliar correspondente à produção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais por lote, podendo ser:
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.
Parágrafo único. Os empreendimentos habitacionais de interesse social acima de 300 (trezentas) unidades serão analisados como Projeto Especial, conforme art. 75, Anexo 05, Tabela 5.1 (Subgrupo Residencial –R) da Lei Complementar 13.044/2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).

Art. 17 Os empreendimentos de HIS na Subzona 2 deverão atender aos seguintes parâmetros construtivos:
I – Área útil mínima e máxima da unidade habitacional unifamiliar de 35m² a 70 m²;
II – Área útil mínima da unidade habitacional multifamiliar de 48 m² a 70 m².
§ 1º As áreas e as dimensões mínimas dos compartimentos das unidades habitacionais, estão estabelecidas no Anexo 2 desta Lei.
§ 2º 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.
§ 3º As unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência motora serão projetadas atendendo a norma NBR 9050 da ABNT.

Art. 18 O sistema viário dos empreendimentos de HIS na Subzona 2 deverá obedecer aos seguintes parâmetros:
I – Quando vias de trânsito local, 8,20m (oito metros e vinte centímetros), com mobiliário (postes, bancos, canteiros etc.) observadas as dimensões mínimas de:
a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas sem mobiliário;
b) 1,70m (um metro e setenta centímetros) de largura para as calçadas com mobiliário;
c) 5,30 m (cinco metros e trinta centímetros) para o leito carroçável.
II – Quando de veículos e pedestres, 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros), observadas as dimensões mínimas de:

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls. 07

a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;
b) 1,70m (um metro e setenta) de largura do lado que existir um poste de iluminação ou mobiliário urbano do tipo;
c) 3,60m (três metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.
III – Quando vias de pedestres ou mistas com acesso restrito de veículos aos lotes confrontantes e veículos de serviços, com largura mínima de 5,0m (cinco metros).
§ 1º As vias mistas serão destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres, devendo ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros apenas para acesso aos lotes.
§ 2º As vias de pedestres deverão ter traçado que permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local, coletora ou arterial seja de 50,00m (cinquenta metros).
§ 3º As vias de pedestres ou mistas poderão ser implantadas como calçadão, sem leito carroçável.
§ 4º Os passeios devem ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 1,70 m (um metro e setenta centímetros) quando implantado mobiliário urbano e poste de iluminação, excetuando-se o disposto no inciso III do caput deste artigo.
§ 5º Passeio externo (lindeiro às vias externa do conjunto) com largura mínima de 2,00m.
§ 6º Em todas as vias de que trata esse artigo, devem ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência motora e visual, tais como rebaixamento de calçadas com seus correspondentes em todas as esquinas e nas unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência.

Subseção I
Da Unidade Unifamiliar

Art. 19 Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação da tipologia residencial unifamiliar destinada a HIS em ZEIS 3:
I – Taxa de Ocupação: 80% (oitenta por cento);
II – Taxa de Permeabilidade: 15% (quinze por cento);
III – Índice de aproveitamento máximo: 1,8;
IV - Recuo obrigatório de frente: 1,5 metros;
V – Recuo obrigatório de fundo de 2 metros;
VI – Recuo lateral de 1,5 metros;
VII – Gabarito máximo permitido será de 2 (dois) pavimentos;
VIII – Área mínima do lote 72 m².
§ 1º Serão dispensados os recuos laterais, salvo quando não houver possibilidade de ventilação e iluminação, ainda que zenital.
§ 2º Poderá ser adotada, para fins de iluminação e ventilação do banheiro, a construção de poços de iluminação com diâmetro mínimo de 0,60 m (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.

Subseção II
Do Conjunto Multifamiliar Horizontal

Art. 20 Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o Conjunto Multifamiliar Horizontal de uso residencial ou misto destinado a HIS em ZEIS 3 (ver Anexo I, Tabela 2):
I – Taxa de Ocupação: 80% (oitenta por cento);

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 08

II – Taxa de Permeabilidade: 30% (trinta por cento);
III – Índice de aproveitamento máximo: 1,8;
IV – Gabarito máximo permitido será de 2 (dois) pavimentos;
V – Recuo obrigatório de fundo de 2m (dois metros);
VI – Recuo de frente de 3m (três metros);
VII - Recuo lateral de 3m (três metros);
VII – A distância entre blocos não poderá ser menor que 6,00m (seis metros), permitida a incorporação de passeio de pedestres entre eles.
§ 1º Nos casos do inciso III, ficam os empreendedores dispensados de arcar com os ônus de outorga do direito de construir.
§ 2º O comprimento máximo dos blocos não poderá ultrapassar 30m (trinta metros) e a distância entre estes não poderá ser inferior a 6,00m (seis metros).

Art. 21 O Conjunto Multifamiliar Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços de uso comum descoberto com área equivalente a 10% (dez por cento) da área total do lote.

Subseção III
Do Conjunto Multifamiliar Vertical

Art. 22 Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o uso residencial multifamiliar vertical (grupo de prédio de apartamentos) e misto destinado a HIS em ZEIS 3:
I – Taxa de Ocupação: 70% (setenta por cento);
II – Taxa de Permeabilidade: 30% (trinta por cento);
III – Índice de aproveitamento máximo: 1,8;
IV – Águas pluviais de telhado captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais;
V – Gabarito máximo permitido será de 5 pavimentos ou altura máxima de 15 metros, excluindo a caixa d´água;
VI – Recuos de frente de 5m (cinco metros) e de fundo de 3m (três metros);
VII - Recuo lateral de 5m (cinco metros), permitida a incorporação de passeio de pedestres, entre blocos geminados quando a extensão da edificação ultrapassar 30m (trinta metros);
VIII – Recuo lateral de 3m (três metros) entre blocos geminados quando a extensão da edificação for menor ou igual a 30m (trinta metros).

Art. 23 O Conjunto Vertical deverá prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a:
I – Espaço descoberto para lazer, entregue implantado e equipado, com área equivalente a 10% (dez por cento) da área total do lote;
II – Espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 0,50m² (meio metro quadrado) por unidade habitacional, observada a área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados).
Parágrafo único. A área de lazer poderá ser subdividida em mais de 1 (um) perímetro, devendo cada parcela ter formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros).

Art. 24 Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente no Conjunto Vertical (grupo de prédio de apartamentos), desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:
I – Lote com frente para via coletora, local, mista ou de pedestres, existente ou projetada;
II – Águas pluviais de telhado captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais;
III – Edificação com altura máxima, contada a partir da cota de nível mais baixa no alinhamento da via de acesso até a laje de cobertura do último andar, igual a 1,5 (uma e meia) vezes a largura da via de acesso somada ao recuo de frente.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
FLS. 09

Art. 25 As edificações do Conjunto Vertical (grupo de prédio de apartamentos) deverão observar as condições de segurança estabelecidas pela legislação municipal.

CAPÍTULO III
DO REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 26 O lote resultante de desmembramento deverá obedecer aos parâmetros definidos nesta lei, considerando a Subzona em que o mesmo está inserido.

Art. 27 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 nessa lei.

CAPÍTULO IV
DOS OUTROS USOS COMPATÍVEIS COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 28 É permitido o uso misto na ZEIS Pici, desde que 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. 29 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. Nos 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. 30 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. 31 Nas áreas atualmente ocupadas com uso não residencial, será permitido permanecer o mesmo uso.
§ 1º Esse 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. 32 Consideram-se imóveis não edificados ou subutilizados da ZEIS, aqueles cuja área seja igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados) situados na ZEIS Pici.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 10

Art. 33 Nos imóveis vazios ou subutilizadas, somente serão autorizados empreendimentos de HIS, ou demais usos relacionados estabelecidos nessa lei, desde que devidamente aprovados pelo Conselho Gestor da ZEIS do PICI.
§ 1º Para fins dessa 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 Pici deve obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona em que está inserida a ZEIS.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34 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. 35 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 Pici.

Art. 36 Os demais parâmetros de uso, parcelamento e ocupação do solo não definidos nesta lei obedecerão ao disposto no Plano Urbanístico da ZEIS do Pici, que subsidiará o Plano de Regularização Fundiária.

Art. 37 Esta Lei entrará em vigor na data d[illegible]publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPA[illegible] DE 2020.

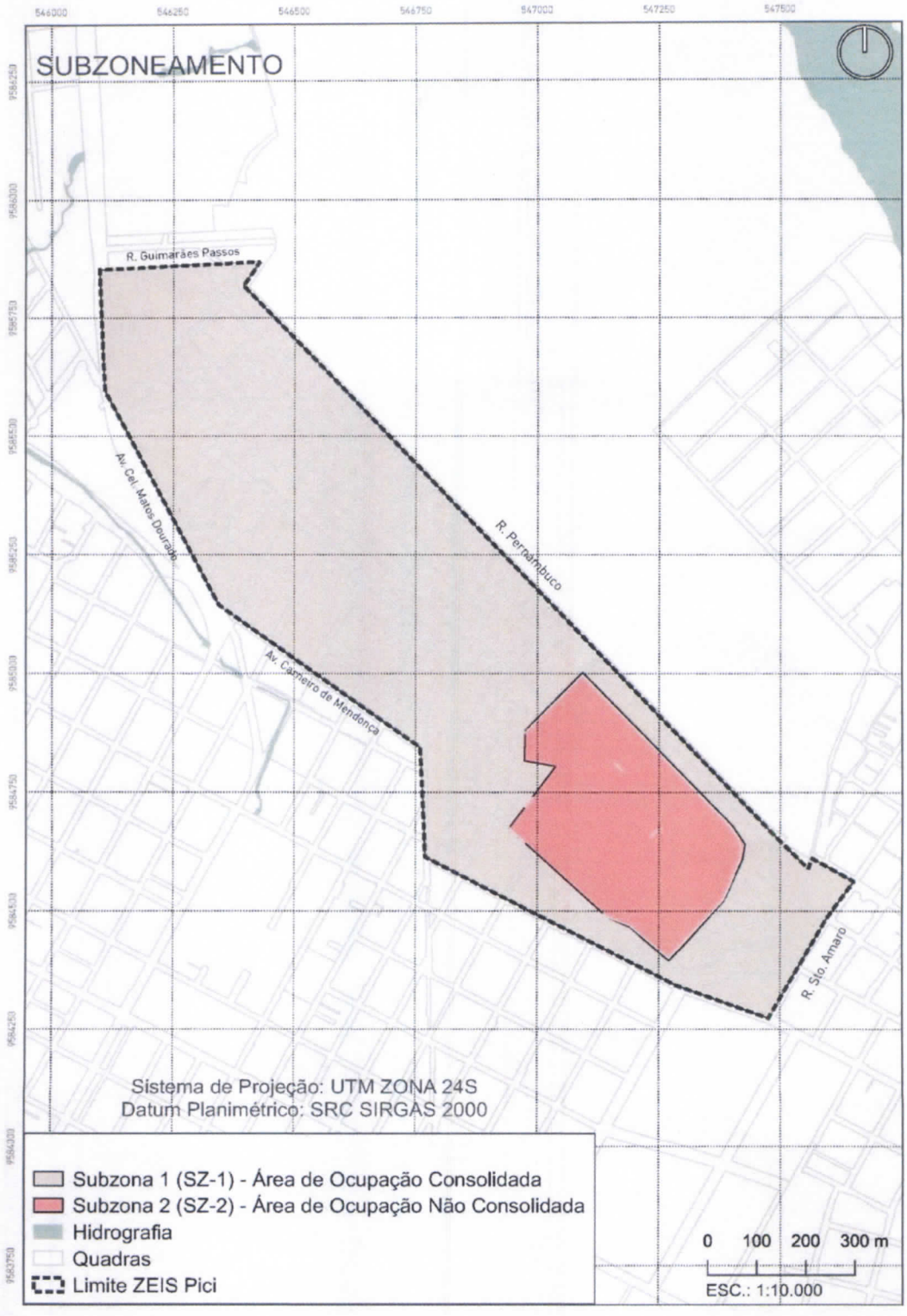
RO[illegible] RODRIGUES BEZERRA
[illegible]NICIPAL DE FORTALEZA

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 14

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

Subzoneamento da ZEIS PICI



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 12

ANEXO 2 - 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			