Prefeitura de Fortaleza

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 02

MENSAGEM Nº 0036 , 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 Lagamar**, 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 Lagamar, 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 Lagamar, 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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
PROTOCOLO Nº 1226
DATA: 16/12/2020
HORA: 17:10
Adriana
Funcionário

Fabiana Vieira 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.

0038/2020

Dispõe sobre a instituição e definição de normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Lagamar, 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 Consideram-se Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS as porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais predominantemente de baixa renda existentes e consolidados, conforme Lei Complementar n. 062/2009, Lei Complementar n. 236/2017 e Lei Federal n. 10.257/2001, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo dispostos nesta Lei.

Art. 2º São diretrizes da política de habitação e regularização fundiária que orientam as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1:

I - democratização do acesso à terra urbana e à moradia digna a todos os habitantes da cidade e, em especial, à população de baixa renda, com melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade, preservação ambiental, qualificação dos espaços urbanos e oferta de serviços públicos;

II - articulação entre a política de habitação e regularização fundiária e as demais políticas setoriais na efetivação de políticas públicas inclusivas, com atenção especial aos grupos sociais vulneráveis;

III - cumprimento da função socioambiental da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e novas habitações em locais adequados do ponto de vista urbanístico e ambiental, proporcionando a redução progressiva do déficit e da inadequação habitacional;

IV - respeito às normas e aos princípios de proteção dos direitos humanos e fundamentais, em especial o direito social à moradia, garantindo a adequação cultural, social, econômica, ambiental e urbanística da política habitacional;

V - indução da utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a fim de garantir o cumprimento da função socioambiental da propriedade urbana;

VI - estímulo à produção, por parte da iniciativa privada, de habitação voltada para o mercado popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

VII - diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

VIII - estabelecimento de normas especiais de urbanização, edificação, uso e ocupação do solo para a eficaz implementação dos programas de regularização fundiária e urbanística de assentamentos constituídos por população de baixa renda;

IX - estímulo ao desenvolvimento e à utilização de processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva, a adequação ambiental, a acessibilidade e a redução dos custos da produção habitacional;

X - inibição de novas ocupações irregulares nas áreas de preservação, recuperação e interesse ambiental mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 04

XI - implementação de programas integrados de recuperação urbano-ambiental das áreas não passíveis de urbanização e regularização fundiária;
XII - consideração, para fins de realização do cadastro de programas e planos da política habitacional, do número de famílias e não de imóveis presentes nos assentamentos ocupados por população de baixa renda;
XIII - consideração, nos programas habitacionais, do atendimento às famílias diagnosticadas como sendo moradoras de rua e das famílias que possuam pessoas com deficiência;
XIV - estímulo à fiscalização no sistema habitacional em parceria com os próprios beneficiários;
XV - garantia de alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação e preservação ambiental e intervenções urbanísticas, com a participação das famílias na tomada de decisões e reassentamento prioritário em locais próximos às áreas de origem do assentamento;
XVI - captação de recursos financeiros junto aos setores público e privado para o impulso da Política de Habitação e Regularização Fundiária;
XVII - fortalecimento de processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à Política de Habitação e Regularização Fundiária, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomada de decisões;
XVIII - articulação entre os diversos atores do setor público em suas diversas esferas, o setor privado, as universidades, os movimentos sociais e a sociedade civil organizada, a fim de desenvolver alternativas sustentáveis de regularização fundiária e provisão habitacional.

Art. 3º A demarcação e a classificação desta ZEIS Lagamar, no âmbito do Município de Fortaleza, são aquelas disciplinadas na Lei Complementar Municipal n. 076/2010, Lei Complementar Municipal n. 062/2009, do Plano Diretor Participativo, e na Lei Complementar n. 236/2017, do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e suas posteriores alterações.

Art. 4º As diretrizes e conceituações referentes ao planejamento e execução de programas que visem à construção de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP serão objeto de lei específica.
Parágrafo Único. Fica autorizado, no âmbito da ZEIS Lagamar, o desenvolvimento de Programas Habitacionais de Interesse Social -HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, cujos critérios serão definidos em normativa específica a ser editada pelo Poder Executivo Municipal, que no caso de construção em ZEIS deverá considerar as especificidades de seu território.

TÍTULO II
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS
CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I
Do uso do solo

Art. 5º Na ZEIS Lagamar será admitido o uso residencial, o uso misto e o uso não residencial, nos termos desta Lei.
§ 1º Aplicam-se aos territórios das ZEIS as formas de parcelamento e reparcelamento previstas na Lei Complementar n. 236/2017, no que lhe for aplicável, de acordo com as disposições desta Lei.
§ 2º Compete ao Município avaliar o impacto causado pelas atividades desenvolvidas no interior das ZEIS, proibindo aquelas consideradas danosas à saúde e à segurança dos moradores.

Art. 6º As edificações existentes até a publicação desta Lei, para efeito de regularização fundiária, ficam dispensadas de atender os parâmetros usuais, desde que asseguradas as mínimas condições de habitabilidade e que atendam aos seguintes parâmetros:

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 05

I - Índice de aproveitamento (IA)
a) básico de 2,0;
b) mínimo de 0,5;
c) máximo de 2,0.
II - Altura máxima da edificação - 9,0 metros
III - Dimensões mínimas do Lote:
a) Testada - 3,0 metros;
b) Área - 25,0 metros quadrados.

Art. 7º As edificações que não atendam aos parâmetros mínimos definidos no artigo anterior, existentes até a data de publicação desta Lei Complementar, devem ter asseguradas melhorias habitacionais por meio de intervenções conversadas e planejadas com os moradores, nos moldes do Plano Urbanístico do PIRF, em processo participativo acompanhado pelo Conselho Gestor da ZEIS Lagamar, sendo oferecida assistência técnica gratuita nos termos da Lei Federal n. 11.888/2008 e estratégias da Lei Municipal n. 8.918/2004, pelo Poder Público, de forma a assegurar sua permanência.
§1º As edificações citadas no caput deste artigo poderão ser alvo de regularização edilícia, desde que não acarretem riscos aos moradores e à sociedade e que sejam garantidas as condições mínimas de habitabilidade, definidas por meio de laudo técnico, no qual deverão constar as intervenções de reforma e adequação necessárias, avaliadas em diálogo com os moradores.
§2º Não sendo possível garantir condições mínimas de habitabilidade, será facultada aos moradores a realocação ou, em último caso, o reassentamento em unidade habitacional dentro do polígono da ZEIS ou no raio de 3km deste, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de processo de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Lagamar, sendo possível a permanência para fins de moradia, ainda que o lote esteja irregular em relação aos parâmetros definidos por esta Lei, até efetivação definitiva da solução acordada.

Art. 8º Após a publicação desta Lei, os terrenos ou lotes a serem edificados ou ocupados devem atender aos seguintes Parâmetros Urbanos:
I - Taxa de permeabilidade de 10%.
II - Taxa de ocupação de 80%, vedada a existência de subsolo.
III - Índice de aproveitamento (IA)
a) básico de 2,0;
b) mínimo de 0,5;
c) máximo de 2,0.
IV - Altura máxima da edificação:
a) em vias inferiores à Via Local Especial do Tipo B - 6,0 metros.
b) em Via Local Especial do Tipo B ou superior - 12,0 metros.
V - Dimensões do Lote:
a) Testada mínima - 4,0 metros.
b) Área mínima - 60,0 metros quadrados.
c) Área máxima – 150,0 metros quadrados.
Parágrafo Único. As edificações para fins de reassentamento, no âmbito do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Lagamar, que venham a ser executadas após a publicação desta Lei, deverão atender aos seguintes Parâmetros Urbanos:
I - Taxa de permeabilidade de 10%.
II - Taxa de ocupação máxima de 80% para todos os usos, vedada a existência de subsolo.
III - Índice de aproveitamento (IA):
a) 1,8 para uso residencial e misto;
b) 1,0 para os demais usos.
IV - Altura máxima da edificação:
a) em vias inferiores à Via Local Especial do Tipo B – 2 pavimentos.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 06

b) em Via Local Especial do Tipo B ou superior – 4 pavimentos.
V - Recuos:
a) frente - opcional;
b) lateral - opcional, sendo possível encostar nas laterais, desde que observadas as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos;
c) fundos - obrigatório, sendo de no mínimo 2,00 metros.
VI - Dimensões mínimas do Lote:
a) Testada - 4,0 metros;
b) Área - 60,0 metros quadrados.

Seção II
Do uso residencial

Art. 9º O uso residencial deverá ser predominante e preferencial em toda a área da ZEIS Lagamar, respeitando-se suas especificidades.

Art. 10 Serão beneficiadas com a regularização fundiária na modalidade REURB-S as famílias com renda mensal que não ultrapasse 03 (três) salários mínimos, salvo as exceções expressamente estabelecidas em lei específica.
Parágrafo Único. Para fins de regularização fundiária, somente será permitido o cadastro de um único imóvel residencial por Cadastro de Pessoa Física - CPF, incluído no Cadastro Único dos Programas Habitacionais de Fortaleza, conforme Lei Municipal n. 9.120/2006, desde que o beneficiário não possua nenhum outro imóvel, a qualquer título, em seu nome, ou já tenha possuído nos últimos 05 anos.

Art. 11 Será admitida, em caráter excepcional, a regularização de habitações em que se configure o uso misto, desde que resguardada a função principal para fins de uso residencial, a ser avaliada em processo de cadastramento socioeconômico realizado por equipe técnica da Secretaria de Habitação ou órgão responsável pela titulação da posse, com acompanhamento do Conselho Gestor da ZEIS Lagamar.
§ 1º As habitações que configurarem uso misto, por ocasião da regularização fundiária, terão seus títulos emitidos como uso residencial, respeitando-se o percentual de 70% (setenta por cento) para o uso habitacional.
§ 2º O uso misto de que trata o caput será concedido por meio de autorização de Uso Misto que será expedida pelo Município desde que a atividade comercial ou a prestação de serviços seja realizada pelo próprio morador ou membro da família para fins de garantia de sua renda familiar, obedecidas as diretrizes desta Lei.

Seção III
Do uso não residencial

Art. 12 O Uso Não Residencial, à exceção daqueles citados no Inciso III deste Artigo, será desenvolvido exclusivamente por moradores da ZEIS Lagamar, fazendo-se necessária a comprovação de que sua utilização se destina ao sustento da família, e poderá ser:
I - Comercial: comércio varejista (CV), comércio e serviços múltiplos (CSM);
II - Serviços: serviços bancários e afins (SB), hospedagem (H), prestação de serviços (PS), serviço de alimentação e lazer (SAL), serviço pessoal (SP), serviços de oficinas e especiais (SOE), serviço de educação (SE), serviços de saúde (SS), serviços de utilidade pública (SUP), comércio e serviço múltiplos (CSM);
III - Institucional: equipamento para atividade administrativa governamental (EAG), equipamento para atividades de defesa e segurança (EDS), equipamento para atividades cultural e lazer (ECL), equipamento para atividade religiosa (EAR), equipamento para venda de artigos diversificados em caráter permanente (EVP);

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

IV - Industrial: indústria adequada ao meio urbano (IA), cuja autorização deverá ser precedida da realização de estudos prévios;
V - Urbo-agrário: agropecuária (AGR)
§1º Os imóveis com uso exclusivamente não residencial, cuja atividade realizada se enquadre nesta Lei, e desde que os detentores de sua posse a exerçam de forma mansa e pacífica até a publicação desta Lei, poderão ser objeto de regularização fundiária.
§2º Excepcionalmente, para os casos enquadrados nas disposições do parágrafo primeiro retro, será permitida a acumulação, em um mesmo CPF, de um título para imóvel de fim não residencial com outro de fim residencial.
§3º A destinação futura de imóveis, objeto de regularização fundiária para exclusivo uso não residencial, dependerá de estudo socioeconômico a ser realizado por técnicos especializados, com anuência do Conselho Gestor da ZEIS Lagamar, competindo ao Município, desde que atendidas as especificidades desta lei, a expedição de autorização de uso, vedada a cumulação de dois imóveis não residenciais por CPF.
§4º Para fins de classificação das atividades, será utilizada a tabela constante do Anexo Único desta Lei, e no que couber, o Anexo 05 da Lei Complementar n. 236/2017.

Art. 13 Para efeito de adequação do uso, na ZEIS Lagamar, nos casos omissos, será utilizada, como parâmetro, a tabela 6.4 do Anexo 6 da Lei Complementar n. 236/2017 no que puder ser aplicável.

Seção III
Do Reparcelamento e Remembramento

Art. 14 Aplicam-se à ZEIS Lagamar as conceituações de loteamento, desmembramento e reparcelamento disciplinadas na Lei Complementar n. 236/2017.
Parágrafo Único. Nos casos de reparcelamento, desmembramento ou desdobro, o lote mínimo deverá ser de 60m², devendo-se observar os seguintes parâmetros:
I - Área verde – 10%;
II - Testada Máxima da Quadra, em metros – 200;
III - Testada Mínima da Quadra, em metros – 30;
IV - Área Mínima do Lote, em m² - 60;
V - Área Máxima do Lote, em m² - 150;
VI - Testada Mínima do Lote, em metros – 4.

Art. 15 Nenhum remembramento pode resultar em lotes maiores que 150m², exceto em empreendimento de Habitação de Interesse Social para realocação ou reassentamento de famílias oriundas da ZEIS Lagamar por ocasião de intervenção urbanística, nos termos do seu Plano Integrado de Regularização Fundiária, ou destinados a usos institucionais.

Art. 16 Os lotes de dimensões inferiores ao permitido, nos termos do artigo 6º desta Lei, poderão ser aproveitados para os seguintes fins:
I - complemento da área dos lotes vizinhos, nos moldes do Plano Integrado de Regularização Fundiária desta ZEIS, desde que o somatório final das áreas não exceda o máximo definido nesta Lei; ou
II - conversão ou incorporação a áreas públicas livres, institucionais ou do sistema viário.

CAPÍTULO II
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 17 Fica definida, em substituição no que couber ao Título V, Capítulo I – Do Sistema Viário, disposto na Lei Complementar n. 236/2017, a classificação do sistema viário no âmbito da ZEIS Lagamar (tipo 1), conforme estipulado em seu Plano Integrado de Regularização Fundiária, da seguinte forma:

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA Fls 08

I- Vias Locais Pedonais do Tipo A – São vias internas à ZEIS Lagamar, com dimensões mínimas de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) e máxima de 2,00m (dois metros) e geometria que possibilite a implantação de infraestrutura adequada às dimensões da via de modo a evitar interrupções, cuja função primordial é permitir acesso a pedestres e veículos não motorizados.
II- Vias Locais Pedonais do Tipo B – São vias internas à ZEIS Lagamar, com dimensões mínimas de 2,00m (dois metros) e máxima de 3,00m (três metros) e geometria que possibilite a implantação de infraestrutura adequada às dimensões da via de modo a evitar interrupções, com faixa de serviço de no mínimo 50cm (cinquenta centímetros) em uma de suas laterais para implantação de mobiliário urbano, cuja função primordial é permitir acesso a pedestres e veículos não motorizados.
III- Vias Locais Compartilhadas do Tipo A – São vias internas à ZEIS Lagamar, com dimensões mínimas de 3,00m (três metros) e máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e geometria que possibilite a implantação de infraestrutura adequada às dimensões da via de modo a evitar interrupções, com faixa de serviço de no mínimo 50cm (cinquenta centímetros) em uma de suas laterais para implantação de mobiliário urbano, cuja função é a circulação preferencial de pedestres e veículos não motorizados, desde que resguardada, pelo seu desenho, a possibilidade de acesso local e eventual de veículos motorizados de pequeno porte aos lotes.
IV- Vias Locais Compartilhadas do Tipo B - São vias internas à ZEIS Lagamar, com dimensões mínimas de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e máxima de 6,00m (seis metros) e geometria que possibilite a implantação de infraestrutura adequada às dimensões da via de modo a evitar interrupções, com faixa de serviço de no mínimo 70cm (setenta centímetros) nas duas laterais para implantação de mobiliário urbano, cuja função é a circulação preferencial de pedestres e veículos não motorizados, desde que resguardada, pelo seu desenho, a possibilidade de acesso local e eventual de veículos motorizados de pequeno porte aos lotes.
V- Via Local Especial do Tipo A – São vias internas à ZEIS Lagamar, com dimensões mínimas de 6,00m (seis metros) e máxima de 9,30m (nove metros e trinta centímetros), com faixa de rolamento segregada da calçada por desnível, faixa de serviço em uma de suas laterais, cuja função primordial é permitir o acesso de pedestres e veículos de pequeno porte, motorizados ou não, aos serviços urbanos eventuais.
VI- Via Local Especial do Tipo B – São vias internas à ZEIS Lagamar, com dimensões mínimas de 9,30m (nove metros e trinta centímetros) e máxima de 11,00m (onze metros), com faixa de rolamento segregada da calçada por desnível, faixa de serviço nas duas laterais, cuja função primordial é permitir o acesso de pedestres e veículos de pequeno porte, motorizados ou não, aos serviços urbanos eventuais.
VII- Via Local Seção Reduzida – São vias internas à ZEIS Lagamar, com dimensão mínima de 11,0m e dimensão máxima de 14,0m, com faixa de rolamento segregada da calçada por desnível, faixa de serviço nas duas laterais, conforme o disposto no Anexo 3.2, da Lei Complementar n. 236/2017, cuja função primordial é permitir o acesso de pedestres e veículos, motorizados ou não, aos serviços urbanos eventuais.
VIII- Via Coletora Especial - São vias internas à ZEIS Lagamar, com faixa de rolamento segregada da calçada por desnível, faixa de serviço nas duas laterais conforme o disposto no Anexo 3.2, da Lei Complementar n. 236/2017, destinadas à circulação de pedestres e veículos automotores e não motorizados, cuja função primordial é a integração da ZEIS à malha viária formal da cidade, com a garantia de acesso a todos os serviços urbanos, inclusive o transporte público.

CAPÍTULO III
DA INFRAESTRUTURA

Art. 18 O projeto de urbanização da ZEIS Lagamar deverá conter as soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, telefonia pública, pavimentação, arborização e paisagismo, mobiliário urbano, devendo aquele:

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls 09

I - ter comprovada sua eficiência pelos órgãos competentes do Município e pelas prestadoras de serviços urbanos; e
II - o sistema proposto deve interligar a rede interna da ZEIS Lagamar com a rede pública.
Parágrafo Único. Salvo quando, por razões técnicas, não houver possibilidade de integração entre a rede interna da ZEIS Lagamar e a rede pública, mediante avaliação técnica realizada pelo Município ou pelas prestadoras de serviços urbanos, buscar-se-ão soluções alternativas e/ou mistas que se adaptem ao caso concreto.

TÍTULO III
DOS PARÂMETROS EDILÍCIOS
CAPÍTULO I
DAS DIMENSÕES MÍNIMAS

Art. 19 Para as edificações de uso residencial, de uso misto e de uso não residencial já existentes na data da publicação desta Lei, para efeito de regularização fundiária, serão observadas as dimensões mínimas desta Lei, resguardando-se os critérios mínimos necessários ao resguardo da dignidade humana.
§1º As edificações citadas no caput deste artigo poderão ser alvo de regularização edilícia, desde que não acarretem riscos aos moradores e à sociedade e que sejam garantidas as condições mínimas de habitabilidade, definidas por meio de laudo técnico, no qual deverão constar as intervenções de reforma e adequação necessárias, avaliadas em diálogo com os moradores, sendo oferecida assistência técnica gratuita nos termos da Lei Federal n. 11.888/2008 e estratégias da Lei Municipal n. 8.918/2004, pelo Poder Público, de forma a assegurar sua permanência.
§2º As novas edificações de uso misto deverão ter área construída mínima para uso específico residencial de 25m², respeitada a proporcionalidade de 70% de uso exclusivo residencial e 30% de uso não residencial.

CAPÍTULO II
DA TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

Art. 20 A utilização de materiais e métodos empregados na estrutura, vedação, cobertura e pavimentação interna das edificações deverá observar as seguintes diretrizes:
I - é vedada a manutenção de moradias construídas com materiais improvisados, exercendo funções de estrutura, vedação, cobertura ou pavimentação, tais como taipa, restos de construção, lona, madeirite, chapas de zinco, plástico, papelão, entre outros, sendo necessária sua adaptação e/ou reconstrução, a partir da substituição por materiais adequados.
II - é exigida a pavimentação interna das edificações.
III - a existência de rincões, ainda que configurados a partir de telhados de edificações situadas em lotes distintos, somente será permitida mediante a utilização de calhas que recolham o volume de água pluvial, despejando-o, obrigatoriamente, na sarjeta ou na rede pública de drenagem.

CAPÍTULO III
DOS CÔMODOS

Art. 21 A subdivisão de cômodos nas edificações residenciais deverá obedecer às seguintes diretrizes:
I - o banheiro, que é obrigatório, deverá situar-se em ambiente individualizado dos demais através de paredes de alvenaria, interno ou externo à edificação.
II - para o exercício das demais funções da residência – repouso, alimentação e serviços – não se faz necessária a subdivisão de cômodos por meio de paredes ou divisórias, desde que a organização interna e a área do ambiente único permitam que se mantenha um bom nível de desempenho e salubridade das atividades citadas.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 10

III - nas edificações mistas, será obrigatória a separação, através de paredes ou divisórias, entre a parte residencial e os demais usos, de forma a manter a sua independência e a organização física interna da edificação.

§ 1º Para as construções existentes na data da publicação desta Lei, identificada a impossibilidade de cumprimento das especificações disciplinadas nesse artigo, o mínimo necessário à dignidade humana, o Poder Público deverá incluir a família em programa de melhoria habitacional, nos moldes do Plano Integrado de Regularização Fundiária, que aponte as soluções para fins de reforma, realocação ou reassentamento, este preferencialmente no âmbito da ZEIS Lagamar, devendo tais intervenções serem conversadas e planejadas junto aos residentes do local, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal n. 11.888/2008, e estratégias da Lei Municipal n. 8.918/2004, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Lagamar.

§ 2º Nas edificações residenciais existentes, os cômodos individualizados através de divisórias ou paredes de alvenaria deverão ter dimensão mínima de 2,00m (dois metros) e área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados), à exceção dos banheiros, que deverão ter dimensão mínima de 1,00m (um metro) e área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

§ 3º Para novas edificações, as dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições de conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

CAPÍTULO IV
DO CONFORTO AMBIENTAL

Art. 22 De forma a garantir a salubridade interna das edificações, por meio de ventilação, iluminação e insolação, as seguintes normas e diretrizes de caráter edilício deverão ser observadas:

I - toda edificação deverá ter portas, janelas, cobogós, domos zenitais, entre outros.

II - as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação deverão obedecer às condições de conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

III - os banheiros devem ter uma abertura de exaustão, ainda que zenital, ou solução mecânica de circulação de ar.

Parágrafo Único. Identificada a impossibilidade de cumprimento das especificações disciplinadas nesse artigo, o mínimo necessário à dignidade humana, o Poder Público deverá incluir a família em programa de melhoria habitacional, nos moldes do Plano Integrado de Regularização Fundiária, que aponte as soluções para fins de reforma, realocação ou reassentamento, este preferencialmente no âmbito da ZEIS Lagamar, devendo tais intervenções serem conversadas e planejadas junto aos residentes do local, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal n. 11.888/2008, e estratégias da Lei Municipal n. 8.918/2004, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Lagamar.

CAPÍTULO V
DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS

Art. 23 As instalações hidrossanitárias e elétricas das áreas privativas deverão atender às seguintes disposições:

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 11

I - as edificações residenciais (ou mistas) deverão ter pontos de água, referentes a uma pia, um chuveiro e um vaso sanitário. Caso exista apenas uma pia, a mesma deverá estar obrigatoriamente fora do banheiro, de modo a possibilitar multiplicidade de usos.
II - o fornecimento de energia, por meio da rede pública, deverá estar ligado através de medidor individual e circuito independente.
III - a rede interna de energia deverá estar obrigatoriamente protegida, seja em eletrodutos embutidos nas paredes, seja em eletrodutos e/ou calhas aparentes, ou ainda no nível do telhado, neste caso fixada ao madeiramento da coberta.
IV - nos cômodos individualizados da edificação, deverá haver, no mínimo, uma tomada elétrica e um ponto de iluminação.
V - as disposições não estabelecidas neste artigo deverão observar o disposto na Lei Complementar n. 270/2019, Código da Cidade.
Parágrafo Único. Identificada a impossibilidade de cumprimento das especificações disciplinadas nesse artigo, o mínimo necessário à dignidade humana, o Poder Público deverá incluir a família em programa de melhoria habitacional, nos moldes do Plano Integrado de Regularização Fundiária, que aponte as soluções para fins de reforma, realocação ou reassentamento, este preferencialmente no âmbito da ZEIS Lagamar, devendo tais intervenções serem conversadas e planejadas junto aos residentes do local, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal n. 11.888/2008, e estratégias da Lei Municipal n. 8.918/2004, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Lagamar.

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 As impropriedades de caráter urbanístico ou edilício existentes na data de publicação da Lei serão regularizadas, desde que:
I - não acarrete riscos aos moradores e à sociedade; e
II - seja avaliada a situação do imóvel, onde se observarão os parâmetros definidos nesta Lei, sendo ao final expedido laudo técnico pelo órgão do Município.
Parágrafo Único. O laudo de avaliação previsto no inciso II, deste artigo, fará constar as intervenções de reforma e adequação necessárias à adequação do imóvel, para negociação com os residentes.

Art. 25 Os imóveis situados em áreas de inundação, alagamento, desabamentos ou qualquer outro risco apontado deverão ser alvo de soluções mitigadoras conforme o Plano Integrado de Regularização Fundiária e, na impossibilidade, que aponte as soluções para fins de reforma, realocação ou reassentamento, este preferencialmente no âmbito da ZEIS Lagamar, devendo tais intervenções serem conversadas e planejadas junto aos residentes do local, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal n. 11.888/2008, e estratégias da Lei Municipal n. 8.918/2004, pelo Poder Público, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de processo de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Lagamar.

Art. 26 Os imóveis situados em áreas de preservação permanente, áreas de unidades de conservação sustentável e proteção de mananciais poderão ser alvo de regularização fundiária, desde que sejam realizados estudos técnicos legais, vedada a realização de ocupações posteriores à publicação desta Lei.

Art. 27 Para novas edificações dentro da ZEIS Lagamar, quando da definição de recuos, deverá ser considerado o disposto para via local, conforme uso, nos termos do Anexo 8, da Lei Complementar n. 236/2017 ou suas posteriores alterações.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 12

Parágrafo Único. Em caso de novas edificações, por ocasião de realocação ou reassentamento nos âmbitos do PIRF, não será exigido recuo lateral, garantidas as condições mínimas de habitabilidade pelas normas vigentes, conforme parágrafo único do artigo 8º desta Lei.

Art. 28 Qualquer intervenção urbana que venha afetar a poligonal da ZEIS Lagamar ou que implique o reassentamento ou realocação de alguma família deverá necessariamente ser realizada respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de processo de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor e do Fórum da ZEIS.

Art. 29 O Poder Executivo Municipal, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, poderá celebrar convênios com os órgãos e entidades federais, estaduais ou não governamentais, visando, dentre outros objetivos, à fiscalização, aprovação de projetos e cumprimento das obrigações fixadas nesta Lei.

Art. 30 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. 13

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

SUBGRUPOS DE USOS	CLASSE DAS ATIVIDADES													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	PGV1	PGV2	PGV3	PGV4
R	A	P(1)	A	A	P(1)	I	A	A	P(1)	I				
CV	A	A	A								I	I	I	
CA	I	I									I	I	I	
INF	I	I	I	I	I						I	I	I	
CSM	A	A									I	I	I	
H	A	A									A			
OS	A	A	A	I							I			
SAL	A	A	A	A							A	A	A	
SP	A	A	A								I			
SOE	A	A	A	A	A									
SE	A	A									A	A		
SS	P(2)	P(2)	A	A	A						I	I	I	I
SUP	A	A	A	I										
SB	A	A									I	I	I	
IA	A	A	A	I	I	I								
II	I	I	I	I										
EAG	A													
EDS	A	P(3)												
ECL	A	A	A	A	I						I	I	I	
EAR	A	A	I								I	I	I	
EAI	I	I	I											
EVP	I	A	A											
EAT	I	I	I											
EM	I	I												
AGR	A	I												
EV			I											
PA			I	I										

Obs.: Para verificar a que subgrupo e classe cada atividade pertence, verificar Anexo 5 da Lei Complementar n. 236/2017.

LEGENDA

A	Adequado	I	Inadequado	P	Permitido com Restrições

RESTRIÇÕES DE USO					
1	Adequada apenas em Vias Locais Especiais tipo B ou maio	2	As atividades listadas a seguir somente são adequadas em Vias locais Especiais tipo B ou maior: 85.14.61 - Serviço de Laboratório (Radiologia,	3	Adequada apenas a atividade 75.24.83 - Corpo de Bombeiros.

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls. 14

			Eletroterapia, Radioterapia e outros), 85.14.62 - Laboratório de análises clínicas e 85.20.01 - Serviços veterinários		

OBSERVAÇÃO GERAL: De acordo com o artigo 65 da Lei Complementar n. 236/2017, a implantação das atividades deverá obedecer aos recuos e normas estabelecidos no seu Anexo 8. Se o empreendimento for inadequado à via da qual o terreno é limítrofe, serão aplicados os recuos e normas incidentes à via com classificação funcional imediatamente superior com adequação definida, exceto para Empreendimento de Habitação de Interesse Social.