



MENSAGEM Nº 57 DE 28 DE OUTUBRO DE 2025

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,

Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Excelência para, nos termos do art. 48 e art. 83, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Fortaleza, submeter à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, em **REGIME DE URGÊNCIA**, o presente Projeto de Lei Complementar, em anexo, que materializa o *Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza*, instrumento basilar e essencial da política de desenvolvimento e expansão urbana, plenamente aplicável a todo o território municipal, e que visa, essencialmente, a revogar a Lei Complementar nº 62, de 30 de dezembro de 2009.

O encaminhamento desta Proposição legislativa atende ao imperativo constitucional previsto no art. 182 da Constituição Federal, que encontra sua regulamentação na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, universalmente conhecida como Estatuto da Cidade.

A presente iniciativa materializa o compromisso inalienável desta Administração Municipal para com os princípios da conformidade legal, da gestão democrática e transparente da coisa pública, e do planejamento estratégico de uma metrópole que aspira ser cada vez mais resiliente, equitativa e promotora intransigente das funções sociais da cidade e da propriedade.

Trata-se, em síntese, da formalização de um novo e robusto marco legal que definirá os vetores de desenvolvimento e a orientação da política urbana municipal para o próximo ciclo decenal.

I. Da Imprescindibilidade da Revisão e o Contexto Histórico-Legal

É imperiosa a aprovação célere desta nova norma fundamental da Política de Desenvolvimento Urbano municipal, notadamente porque o Plano Diretor atualmente em vigor, datado de 2009, encontra-se em vigência há dezesseis anos, superando, em muito, o prazo máximo para sua reavaliação, que é de 10 (dez) anos, conforme categoricamente estatuído pelo art. 40, § 3º, da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

O longo hiato temporal decorrido desde a última revisão legítima não apenas a necessidade, mas a urgência da atualização legislativa.

O complexo processo de revisão e a elaboração desta Minuta de Lei Complementar, contendo 619 (seiscentos e dezenove) artigos exaustivamente detalhados e estruturados em VIII Títulos e respectivos Capítulos e Seções, representam o epílogo formal de um dos mais extensos e qualificados esforços de planejamento urbano já realizados neste município.

Embora a necessidade premente de revisão tivesse sido identificada ainda em 2019, quando o plano anterior completava 10 anos de vigência, os trabalhos foram desafiadoramente interrompidos entre 2020 e 2022 em virtude da profunda crise sanitária global deflagrada pela Pandemia de Covid-19, um fato que foi reconhecido e formalmente referendado por recomendação expressa do Ministério Público Estadual.

A retomada vigorosa dos trabalhos se deu a partir de 2022, e culminou, agora, na submissão desta proposta que exige a máxima celeridade no trâmite e aprovação para garantir a readequação do desenvolvimento urbano municipal a uma nova e emergente realidade local e global.

O Projeto de Lei Complementar ora submetido à apreciação tem por objetivo primordial ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, estabelecendo

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100

mecanismos de governança que garantam o bem-estar de seus habitantes e o necessário equilíbrio entre as dimensões social, econômica, ambiental e territorial, em conformidade com o Artigo 1º deste Projeto, em alinhamento constante com a Lei Orgânica do Município e as diretrizes gerais preconizadas pelo Estatuto da Cidade.

II. A Participação Social como Fundamento Intrínseco da Legitimidade

A legitimidade essencial desta iniciativa legislativa encontra-se solidamente sustentada na gestão democrática da cidade, um dos pilares inegociáveis da macropolítica urbana brasileira, estabelecido já no Artigo 2º da Minuta enviada.

O processo de revisão foi conduzido sob o rigoroso crivo da Lei Municipal nº 10.922/2019, que instituiu o Núcleo Gestor, órgão colegiado com composição paritária entre o Poder Público e a sociedade civil organizada, atuando como o principal vetor deliberativo e de acompanhamento metodológico de todo o processo, também supervisionando o ciclo de debates que transcendeu as exigências formais de publicidade e transparência legais, integrando a população nas decisões estratégicas.

Houve uma ampla e robusta participação da sociedade civil em todas as fases cruciais do processo: diagnóstico, formulação de propostas e consolidação da Minuta preliminar. Fato que pode ser atestado pelos números significativos alcançados. A fase inicial de diagnóstico e leitura da realidade urbana somou 45 (quarenta e cinco) reuniões participativas, incluindo a realização de 39 (trinta e nove) Fóruns Territoriais e 6 (seis) Seminários Temáticos Especializados, totalizando 2.589 (duas mil, quinhentas e oitenta e nove) participações registradas. O engajamento foi ampliado na etapa seguinte, de debate de proposições e diretrizes, que contabilizou 2.331 (duas mil, trezentas e trinta e uma) pessoas envolvidas no debate. Na terceira etapa, destinada à consolidação e ao debate sobre a minuta preliminar, também foram realizados 6 (seis) seminários temáticos além dos 39 fóruns territoriais, com um total de 2.222 participações, sendo notório o aproveitamento das contribuições colhidas para a elaboração do Produto 6.1 – Proposta para o Plano Diretor de Fortaleza.

Após a publicação do Produto 6.1, houve uma nova rodada de discussões em 9 (nove) reuniões sobre o material disponibilizado, realizadas entre os dias 31.10.2023 e 27.07.2024, o que resultou na publicação do volume 2 do Produto 6.

A vitalidade democrática foi reiterada e aprofundada na fase de apreciação do Produto 6.2 — Proposta para o Plano Diretor de Fortaleza. Esta etapa foi seguida por 7 (sete) rodadas adicionais de discussões, realizadas ao longo do ano de 2024, e 8 (oito) audiências públicas específicas ocorridas em 2025, nas quais participaram o total de 1.484 pessoas, configurando um autêntico e exaustivo ciclo de escuta ativa da população, onde todas as contribuições foram escrupulosamente registradas e avaliadas.

Houve, inclusive, a utilização de uma plataforma virtual para garantir transparência e acesso irrestrito aos documentos técnicos e atas de todas as etapas do processo, tal como atestado no Parecer Jurídico exarado pela Procuradoria Geral do Município.

O texto final deste processo foi chancelado e aprovado em sua forma definitiva na Conferência Municipal da Cidade, realizada solenemente entre os dias 24 e 26 de outubro de 2025, configurando o ápice da deliberação popular e conferindo a este Projeto de Lei Complementar a máxima legitimidade democrática para o seu necessário prosseguimento no rito legislativo.

III. Os Fundamentos Estratégicos: Sustentabilidade, Equidade e Resiliência Urbana

Durante todo o processo participativo, foram elaborados diversos estudos técnicos que demonstraram a urgente e inadiável necessidade de readequação do desenvolvimento urbano de Fortaleza a uma nova realidade, tanto local quanto global.

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



Temas cruciais como a resposta estrutural à crise climática, o controle e a mitigação de áreas de risco, o incentivo a infraestruturas verdes e a Soluções Baseadas na Natureza (SBN), a valorização do patrimônio cultural e das comunidades tradicionais, a promoção efetiva da habitação de interesse social, e a adoção de um modelo policêntrico de cidade, foram incorporados como fundamentos inegociáveis deste Projeto de Lei Complementar.

Estes fundamentos são indissociáveis dos princípios gerais do Plano Diretor Sustentável e Participativo, quais sejam, a equidade, a sustentabilidade, a garantia plena das funções sociais da cidade e da propriedade e a gestão democrática, buscando proporcionar melhor qualidade de vida para a população fortalezense em um contexto de transformações aceleradas.

Os desafios são imensos: as mudanças climáticas atingem o planeta como um todo, mas Fortaleza apresenta elevações de temperatura acima da média global; a cidade perdeu cerca de 19,5% de sua área florestal entre 2016 e 2023, representando uma redução de 8,6 km² de área verde, causando inúmeros problemas como onda de calor e alagamentos; o patrimônio cultural da cidade está ameaçado pela especulação imobiliária, além da presença marcante de grandes desigualdades sociais e habitações precárias, entre outros tantos obstáculos.

Em resposta a esses desafios complexos, uma série de objetivos estratégicos foram traçados no corpo da Proposta, incluindo:

1. A preservação, conservação, proteção robusta e recuperação prioritária dos ecossistemas e dos recursos naturais vitais;
2. A ampliação significativa da oferta de áreas para a produção habitacional de interesse social com qualidade, dirigida especialmente aos segmentos de baixa renda;
3. A prevenção e redução drástica dos riscos urbanos, ambientais, climáticos, tecnológicos e de saúde pública, favorecendo o provimento e a boa qualidade dos serviços ecossistêmicos;
4. A dinamização econômica por meio de economias sustentáveis e criativas, considerando a vocação e o potencial das atividades produtivas locais;
5. A consolidação de um sistema democrático e participativo de planejamento e gestão urbana;
6. A garantia efetiva da justa distribuição dos benefícios e dos ônus tangíveis e intangíveis decorrentes da urbanização.

IV. As Políticas Setoriais Integradas

A substância desta proposta legislativa reside na integração inovadora e estratégica de políticas públicas setoriais, detalhadas no TÍTULO II, que buscam construir uma cidade mais justa, sustentável, inclusiva, saudável e, acima de tudo, resiliente.

Para o alcance dos objetivos enunciados, foram elencadas e estruturadas 11 (onze) Políticas Setoriais, com ações estratégicas correspondentes, a saber:

- I. Política de Meio Ambiente e Resiliência Urbana;
- II. Política de Agroecologia Urbana;
- III. Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular;
- IV. Política de Habitação e Regularização Fundiária;
- V. Política de Mobilidade, Conectividade e Acessibilidade Urbana;
- VI. Política de Patrimônio Cultural;
- VII. Política do Turismo;



VIII. Política de Ciência, Tecnologia e Inovação;

IX. Política de Proteção e Defesa Civil;

X. Política de Equidade Territorial;

XI. Política de Integração Metropolitana.

O Plano Diretor abraça de forma proativa o contexto de emergência climática, dedicando uma seção robusta à Política de Meio Ambiente e Resiliência Urbana (Capítulo II), estabelecendo eixos temáticos específicos e prioritários, como o Urbanismo Climático e o Manejo e Gestão de Águas Urbanas (Art. 10). Estes eixos visam mitigar as emissões de gases de efeito estufa, ampliar a capacidade adaptativa do território frente a eventos climáticos adversos e promover, de forma concreta, a justiça climática, com foco especial na proteção das comunidades mais vulneráveis e suscetíveis a desastres.

Adicionalmente, a Política de Agroecologia Urbana (Capítulo III) e o crucial foco na Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular (Capítulo IV) demonstram uma visão sistêmica e integrada do desenvolvimento, buscando a prosperidade econômica dissociada da degradação ambiental e a inclusão socioeconômica de atores essenciais na base da cadeia produtiva, como catadores e recicladores (Art. 21).

No campo da justiça socioespacial e dos direitos sociais, o Projeto de Lei Complementar reafirma, de forma contundente, o direito constitucional à habitação, especialmente através da Política de Habitação e Regularização Fundiária (Capítulo V), visando assegurar condições dignas de moradia, destinadas prioritariamente para a população de baixa renda, mediante a diversificação das formas de implementação e acesso à Habitação de Interesse Social (HIS) e a Regularização Fundiária Plena.

Já a Política de Equidade Territorial busca implementar um planejamento urbano estrategicamente desenhado para combater a persistente segregação socioespacial, orientando a redistribuição equitativa de equipamentos sociais básicos, serviços públicos e infraestruturas públicas, com alocação prioritária em áreas de maior vulnerabilidade social (Art. 4º, IX).

V. Sistemas Urbanos

Para auxiliar a gestão, o monitoramento e a elaboração continuada de políticas e ações, o Plano Diretor, no TÍTULO III, institui os *sistemas urbanos*, mecanismos de mapeamento georreferenciado que centralizarão informações cruciais sobre componentes e infraestruturas importantes para o Poder Público e para a sociedade civil.

Estes sistemas contarão, além da referida localização geográfica de seus componentes, com indicadores qualitativos e quantitativos acerca de sua situação e desempenho, colaborando decisivamente para uma maior transparência pública e para a tomada de decisões baseada em dados confiáveis. Entre estes sistemas, haverá o mapeamento e avaliação das condições das áreas de risco da cidade; dos bens de interesse do patrimônio cultural; das áreas de agroecologia; dos recursos hídricos presentes no território; das zonas especiais de interesse social; equipamentos de turismo e de serviços públicos; e das áreas verdes locais, entre outros, garantindo a integração e a publicidade das informações.

VI. Dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano

O TÍTULO IV detalha os instrumentos da política de desenvolvimento urbano, concebidos como mecanismos efetivos para induzir o desenvolvimento sustentável do território e, dentre outras funções, garantir a recuperação da valorização imobiliária resultante de investimentos públicos, em estrita atenção ao princípio constitucional da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização.

Para garantir o cumprimento da função social da propriedade e mobilizar os vazios urbanos e os imóveis ociosos, o Plano estabelece o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo no Tempo) e a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública (artigos 133 e seguintes), intervenções estatais legítimas, com o objetivo de forçar a colocação destes imóveis improdutivos no mercado imobiliário para a produção prioritária de Habitação de Interesse Social (HIS), minimizando a pressão por expansão periférica desordenada e garantindo a justiça socioespacial.

Os instrumentos de controle e avaliação urbanística também são fortalecidos, com a manutenção da exigência de mecanismos como o Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) e o Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), consolidando a necessária minimização dos efeitos negativos de grandes empreendimentos e daqueles com potencial nocivo.

Adicionalmente, o Projeto de Lei Complementar traz novos instrumentos para a Política de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza, como o *IPTU Verde*, que dará descontos a proprietários de imóveis que adotem certas práticas sustentáveis. Do mesmo modo, são estabelecidos os imóveis especiais, objetivando a habitação de interesse social, a proteção do patrimônio cultural, e a preservação ambiental, de acordo com suas tipologias específicas.

VII. O Ordenamento Territorial e o Macrozoneamento Estrutural

O TÍTULO V da proposta traz normas gerais referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo, lançando a base conceitual e principiológica para a futura e indispensável revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município. Inova ao trazer um detalhado regramento sobre os empreendimentos geradores de impacto e instrumentos para mitigar e compensar tais impactos, bem como traz uma regulamentação clara e precisa acerca dos projetos especiais, referentes a intervenções estratégicas e de reconhecido interesse público.

Já o TÍTULO VI da proposta apresenta um rigoroso Macrozoneamento estruturado em três macrozonas complementares, que definem, de forma clara, os vetores de crescimento e adensamento para a próxima década. Este macrozoneamento visa consolidar o modelo policêntrico desejado para Fortaleza, buscando reduzir os deslocamentos e desconcentrar o desenvolvimento da cidade para vários territórios. As três macrozonas são: a Macrozona do Ambiente Natural (MAN), a Macrozona do Ambiente Construído (MAC) e a Macrozona das Centralidades Urbanas (MCE).

A Macrozona do Ambiente Natural (artigos 332 e seguintes) estabelece a Zona de Preservação Ambiental (ZPA), com parâmetros rigorosos de proteção, que visam fundamentalmente a vedar o parcelamento do solo e a edificação (art. 344) em áreas de alta sensibilidade ecológica ou de relevante interesse ambiental. Este rigor técnico e legal reforça o princípio constitucional do Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado e da Vedação do Retrocesso Ambiental, além de promover a proteção dos serviços ecossistêmicos essenciais para a qualidade de vida urbana. A preservação, conservação e recuperação destes ecossistemas são tratadas como premissas inegociáveis.

Há, na Macrozona do Ambiente Natural, a previsão da Zona de Uso Sustentável (ZUS), que apresenta parâmetros construtivos de acordo com a capacidade de infraestrutura do território, mas sempre buscando a proteção da qualidade ambiental em detrimento de usos e ocupações mais danosos.

Contrastando com as áreas protegidas, a Macrozona do Ambiente Construído (MAC) e a Macrozona das Centralidades Urbanas (MCE) (art. 365 e art. 412) promovem o adensamento qualificado, dinamização urbanística e socioeconômica, a verticalização e a diversificação de usos em áreas que já dispõem de infraestrutura instalada (como as Zonas de Intensificação do Adensamento – ZIN, e as Zonas de Centralidade – ZCE). Esta estratégia de ordenamento busca alinhar o crescimento habitacional e econômico à capacidade de suporte dos sistemas urbanos, promovendo uma cidade compacta e policêntrica onde a necessidade de deslocamentos é otimizada e minimizada, contribuindo para a redução da emissão de poluentes e para o desenvolvimento econômico de múltiplas territorialidades.

Com o intuito de garantir maior proteção ao patrimônio cultural da cidade, tão visado pela



especulação imobiliária, foram criadas 8 (oito) Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC), representando áreas nos bairros do Centro, Praia de Iracema, Jacarecanga, Aldeota, Benfica, Parangaba, José de Alencar e Mondubim, representando um acréscimo de mais de 200% das áreas protegidas em relação ao plano atual.

O Plano Diretor também dá grande destaque às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), instrumento de política urbana com objetivo de promover a regularização fundiária de áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, priorizando a permanência das famílias e a preservação das características e necessidades de cada comunidade por meio do estabelecimento de critérios específicos de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

Neste projeto de Lei, é prevista a criação de oitenta e sete (87) ZEIS do tipo 1, aquelas compostas por assentamentos informais de população de baixa renda, um aumento substancial em relação às quarenta e cinco existentes na atualidade. Foi criada, também, uma grande inovação, as ZEIS do tipo 4, correspondentes a grandes conjuntos habitacionais regularizados, mas deficientes em acesso a serviços urbanos, infraestrutura e amenidades ambientais, de modo que esta nova tipologia visa corrigir esses problemas, dando condições dignas aos habitantes destas porções de território.

Por fim, uma grande inovação foi a criação da Zona Especial de Comunidades e Povos Tradicionais (ZECT), reconhecendo e garantindo a existência destes grupos no território municipal, e buscando preservar suas tradições e assegurar a reprodução de suas práticas culturais para as gerações futuras.

VIII. Governança e Gestão participativa

Por último, mas não menos importante, o Título VII desta proposta inova ao adotar mecanismos de monitoramento do Plano Diretor através de indicadores, os quais serão estabelecidos em Decreto, garantindo, assim, um forte mecanismo de controle social, juntamente com os dados disponibilizados pelos Sistemas Urbanos e pelo Sistema de Informações Municipais (SIM), o qual foi melhor detalhado neste projeto de Lei.

Foram, ainda, reforçados vários mecanismos de participação social, como a realização de audiências públicas, consultas, veto e projeto de lei populares, orçamento participativo, entre outros, além da previsão do estabelecimento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o CMDU, de composição paritária entre Poder Público e Sociedade Civil.

Todos estes mecanismos garantem uma Política de Desenvolvimento Urbano transparente, participativa e democrática, obedecendo os ditames legais e técnicos para uma boa gestão da cidade, buscando empoderar a população e os agentes públicos para alcançar o objetivo de transformar Fortaleza em uma cidade mais justa, sustentável e saudável para todos e todas.

IX. Da Conferência Jurídica Final

Conforme o rito processual estabelecido e para garantia da segurança jurídica do novo marco legal, a presente Minuta foi submetida à análise jurídica conclusiva e final da Procuradoria Geral do Município (PGM).

A PGM, por meio do Parecer nº 91/2025-PROURMA-PGM, exarado nos autos do Processo Administrativo nº P450125/2025, atestou a integral observância das balizas constitucionais, federais e municipais do complexo e extenso procedimento de revisão.

A chancela técnica e jurídica confirmou a legitimidade democrática para o prosseguimento da matéria e realizou a necessária depuração jurídica final, ajustando a redação, garantindo a legalidade, constitucionalidade e compatibilidade sistêmica da proposta.

A rigorosa análise jurídica garante que o texto encaminhado a Vossas Excelências reflete tanto a



vontade política legitimada pela ampla participação popular quanto a estrita conformidade com o direito vigente.

IX. Conclusão e Envio de Anexos

Diante da premente necessidade de ordenar o território municipal, de combater as desigualdades sociais e ambientais históricas e de estabelecer mecanismos eficazes de governança urbana para o desenvolvimento sustentável e policêntrico de Fortaleza, o Poder Executivo tem a convicção inabalável de que este Projeto de Lei Complementar é a resposta técnica, social e política adequada aos complexos desafios da nossa metrópole, servindo como um verdadeiro pilar para a construção de uma cidade mais justa e sustentável.

Acompanham esta Mensagem, além da exposição de motivos, que lhe integra, os seguintes anexos, para a devida deliberação:

1. Projeto de Lei Complementar;
2. Dicionário de Termos;
3. Ações das Políticas Setoriais;
4. Mapas do Ordenamento Territorial;
5. Parâmetros Urbanísticos.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei Complementar à análise dessa Egrégia Casa Parlamentar, dirigida por Vossa Excelência, cujo espírito público é repetido por todos os seus dignos pares, na certeza de que os elevados interesses da sociedade fortalezense prevalecerão, solicitando, com esteio no art. 48 da Lei Orgânica do Município, **REGIME DE URGÊNCIA**, para apreciação e aprovação da matéria que ora se propõe.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, AOS 28 DE OUTUBRO DE 2025.

Evandro Sá Barreto Leitão
Prefeito Municipal de Fortaleza

**AO EXMO. SR.
VEREADOR LEONARDO SALES COUTO BEZERRA
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
NESTA**



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2025.
0049/2025

**Institui o Plano Diretor Participativo e
Sustentável do Município de Fortaleza.**

Art. 1º. O Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município, aplicável a todo o território municipal, integra o sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei anual do orçamento municipal incorporar os princípios fundamentais, objetivos gerais e ações estratégicas prioritárias nele contidas.

Parágrafo único. A política de desenvolvimento urbano municipal tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, consoante as disposições da Constituição Federal de 1988, as diretrizes gerais estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Orgânica do Município de Fortaleza.

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 2º. São princípios da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza:

- I - a função social da cidade;
- II - a função social da propriedade;
- III - a gestão democrática da cidade;
- IV - a equidade;
- V - a sustentabilidade.

§ 1º A cidade cumpre sua função social quando assegura à população:

- I - a promoção da justiça social, mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social e à redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;
- II - o direito à cidade, entendido como o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- III - a proteção, a preservação e a valorização do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
- IV - a preservação, a recuperação e a conservação do meio ambiente, assegurando a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes e garantindo a todos os habitantes um meio ambiente ecologicamente equilibrado, com serviços ecossistêmicos de qualidade;
- V - o desenvolvimento sustentável, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios alcançados e proporcionando o uso racional dos recursos naturais, para que estes estejam disponíveis as presentes e futuras gerações;
- VI - a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, de transporte e de serviços públicos adequados aos interesses e às necessidades da população e às características locais.

§ 2º A propriedade cumpre sua função social quando atende às diretrizes previstas no Estatuto da Cidade e quando:

- I - é utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ecológico;
- II - atende às exigências fundamentais do Plano Diretor;
- III - serve de suporte a atividades de interesse público urbanístico;



- IV - satisfaz as necessidades da população quanto à qualidade de vida, à justiça socioambiental e ao desenvolvimento das atividades econômicas;
- V - respeita o interesse coletivo quanto aos limites, parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, estabelecidos nesta Lei e na legislação dela decorrente;
- VI - democratiza o acesso ao solo urbano e à moradia digna;
- VII - tem uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem urbana e da preservação do patrimônio cultural;
- VIII - não é utilizada para a retenção especulativa de imóvel;
- IX - apresenta compatibilidade entre o nível de uso previsto e a capacidade da infraestrutura urbana existente, incluindo equipamentos e serviços disponíveis;
- X - garante segurança e saúde ao usuário e à sua vizinhança;
- XI - é utilizada para a preservação dos recursos naturais e serviços ecossistêmicos necessários à qualidade da vida urbana;
- XII - é utilizada para a conservação e o uso racional dos recursos minerais e hídricos, especialmente com relação às bacias hidrográficas.

§ 3º A gestão da cidade será democrática, assegurando a participação ativa dos diversos segmentos da sociedade na formulação, na execução, no acompanhamento e na avaliação das políticas urbanas, mediante:

- I - a participação popular e a descentralização das ações e processos de tomada de decisões públicas em assuntos de interesses sociais;
- II - a participação popular nas definições de investimentos do orçamento público;
- III - o acesso público e irrestrito às informações e às análises referentes à política urbana, em linguagem clara e acessível;
- IV - a capacitação dos atores sociais para a participação no planejamento e na gestão da cidade.

§ 4º O princípio da equidade será observado quando as diferenças entre indivíduos e grupos sociais forem respeitadas e todas as disposições legais relativas à política urbana forem interpretadas e aplicadas com o objetivo de reduzir as desigualdades socioeconômicas no uso e na ocupação do solo no Município de Fortaleza, atendendo às seguintes diretrizes:

- I - a construção de uma sociedade livre, justa e solidária;
- II - a garantia da redução das desigualdades sociais, visando à erradicação da pobreza, da marginalização e, em especial, das precariedades habitacionais;
- III - a justa distribuição dos ônus e dos benefícios decorrentes do processo de urbanização;
- IV - a promoção do bem de todos, sem preconceito de origem, raça, cor, religião, idade, deficiência, gênero e orientação sexual e/ou qualquer outra forma de discriminação;
- V - a garantia de acesso igualitário da população aos espaços, serviços e equipamentos públicos.

§ 5º O princípio da sustentabilidade será alcançado por meio da promoção de um desenvolvimento urbano que satisfaça as necessidades da presente geração sem comprometer a capacidade das futuras gerações de suprir suas próprias necessidades, respeitando os limites ecológicos dos ecossistemas municipais, e observando as seguintes diretrizes:

- I - a valorização e a expansão da infraestrutura e soluções baseadas na natureza, incluindo parques, áreas de conservação e preservação, corredores ecológicos e a arborização urbana, para a melhoria da qualidade do ar, do microclima e da biodiversidade;
- II - a promoção da resiliência urbana, por meio da adaptação da cidade aos impactos das mudanças climáticas e da prevenção de desastres ambientais, com especial atenção às áreas de risco;
- III - o fomento à economia circular, incentivando a redução, a reutilização e a reciclagem de resíduos, bem como o uso de energias renováveis e de tecnologias limpas;
- IV - a garantia de um sistema de mobilidade urbana sustentável, que priorize o transporte coletivo, o transporte ativo (caminhada e ciclismo) e a redução da dependência de veículos motorizados individuais, visando à diminuição da emissão de gases de efeito estufa.

Art. 3º. Constituem diretrizes gerais da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza:



- I - garantia do direito à cidade sustentável, com direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;
- II - a ordenação do território para toda a comunidade, sem exclusão ou discriminação de quaisquer segmentos, grupos ou classes sociais;
- III - o desenvolvimento e a utilização sustentáveis do potencial urbano, assegurando que seus espaços, recursos, amenidades e serviços ecossistêmicos sejam bens coletivos, acessíveis a todos os cidadãos;
- IV - o reconhecimento de que o desenvolvimento urbano é responsabilidade compartilhada entre o Estado e a sociedade, cabendo ao poder público municipal o papel essencial na articulação do processo e na redistribuição equitativa de seus custos e benefícios;
- V - cooperação entre os diferentes níveis de governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- VI - a disponibilidade de infraestrutura urbana adequada, especialmente nas áreas de transporte e saneamento básico;
- VII - a prestação de serviços urbanos, em níveis básicos, a toda a população;
- VIII - a preservação, a conservação e a recuperação do ambiente natural, dos serviços ecossistêmicos, da paisagem urbana e do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural da cidade;
- IX - a adequação das normas de urbanização às condições de desenvolvimento econômico, cultural e social da cidade;
- X - a apropriação coletiva da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;
- XI - 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 ou à degradação ambiental;
- XII - a regulamentação dos instrumentos de gestão da cidade, de modo a garantir a participação e o controle social;
- XIII - o reconhecimento e a valorização da diversidade cultural, assegurando que todas as expressões culturais sejam consideradas bens coletivos, acessíveis a todos os cidadãos;
- XIV - o estímulo à competitividade econômica com responsabilidade social e ambiental;
- XV - a adoção de medidas para a eliminação ou mitigação de riscos e vulnerabilidades urbanos, ambientais e climáticos, incluindo estratégias de resiliência e adaptação às mudanças climáticas, para salvaguardar a segurança e o bem-estar dos cidadãos, especialmente aqueles mais vulneráveis;
- XVI - gestão democrática por meio de participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- XVII - a promoção de uma governança urbana transparente, com monitoramento das ações públicas e ampla publicidade dos documentos, em linguagem acessível;
- XVIII - a regulação e ordenamento de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, levando em consideração a capacidade de suporte do meio físico, a infraestrutura de saneamento e as características do sistema viário, de modo a evitar expansão urbana desordenada;
- XIX - o condicionamento da ocupação em áreas sujeitas a maior risco climático à realização de estudos técnicos específicos e à adoção de medidas de prevenção e mitigação adequadas;
- XX - o incentivo a padrões de mobilidade sustentáveis;
- XXI - o incentivo à adoção de infraestruturas verdes e Soluções Baseadas na Natureza (SBN);
- XXII - a valorização do patrimônio cultural e ambiental, bem como das comunidades tradicionais.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

Art. 4º. São objetivos deste Plano Diretor:

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



- I - integrar, no processo de planejamento e execução das políticas públicas, as dimensões social, econômica, ambiental e territorial do Município e da Região Metropolitana;
- II - construir um sistema democrático e participativo de planejamento e gestão urbana;
- III - garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes da urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade, especialmente para as populações mais vulneráveis, parte da valorização imobiliária decorrente de ações do poder público;
- IV - combater a especulação imobiliária;
- V - preservar e conservar o patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, bem como os principais marcos da paisagem urbana;
- VI - ampliar a oferta de áreas para a produção habitacional de interesse social com qualidade, dirigida aos segmentos de baixa renda;
- VII - promover a urbanização e a regularização fundiária plena dos assentamentos urbanos informais;
- VIII - induzir a utilização de imóveis não edificadas, não utilizados e subutilizados;
- IX - distribuir equitativamente os equipamentos sociais básicos, conforme as necessidades das regiões, de modo que os recursos sejam alocados prioritariamente em áreas de maior vulnerabilidade social;
- X - preservar, conservar, proteger e recuperar os ecossistemas e os recursos naturais;
- XI - promover o saneamento ambiental;
- XII - prevenir e reduzir os riscos urbanos, ambientais, climáticos, tecnológicos e de saúde, favorecendo a boa qualidade dos serviços ecossistêmicos;
- XIII - promover a reabilitação da área central da cidade;
- XIV - promover a acessibilidade e a mobilidade universal, garantindo o acesso de todos os cidadãos a qualquer ponto do território, por meio da rede viária e do sistema de transporte coletivo;
- XV - implementar ações de mitigação e adaptação às mudanças climáticas, visando efetivar a justiça climática e reduzir as vulnerabilidades sociais e ecológicas;
- XVI - reconhecer e valorizar a estrutura policêntrica da cidade tomando-a como referência para as políticas urbanas e democratizando seus benefícios;
- XVII - promover a dinamização econômica por meio de economias sustentáveis, considerando a vocação e o potencial das atividades produtivas.

TÍTULO II DAS POLÍTICAS URBANAS SETORIAIS

CAPÍTULO I DAS PREMISSAS

Art. 5º. As políticas setoriais buscam construir uma cidade mais justa, sustentável, inclusiva, saudável e resiliente, por meio do equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação e proteção dos recursos naturais e bens culturais.

Art. 6º. São políticas setoriais do desenvolvimento urbano de Fortaleza disciplinadas neste Plano Diretor:

- I - Política de Meio Ambiente e Resiliência Urbana;
- II - Política de Agroecologia Urbana;
- III - Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular;
- IV - Política de Habitação e Regularização Fundiária;
- V - Política de Mobilidade, Conectividade e Acessibilidade Urbana;
- VI - Política de Patrimônio Cultural;
- VII - Política do Turismo;
- VIII - Política de Ciência, Tecnologia e Inovação;
- IX - Política de Proteção e Defesa Civil;

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



- X - Política de Equidade Territorial;
- XI - Política de Integração Metropolitana.

Parágrafo único. As políticas setoriais dão suporte ao desenvolvimento urbano, buscando conferir coesão e eficácia, e serão implementadas de modo transversal no território municipal por meio de ações estratégicas constantes no Anexo 2 desta Lei.

Art. 7º. São diretrizes gerais das políticas setoriais:

- I - justiça socioambiental e climática, com o direcionamento dos investimentos sociais para as áreas de maior vulnerabilidade;
- II - reconhecimento e valorização das dinâmicas territoriais e socioculturais existentes;
- III - fomento ao desenvolvimento econômico, fortalecendo as centralidades e ampliando a interconectividade para otimizar a infraestrutura e a oferta de empregos, serviços e equipamentos públicos;
- IV - compatibilização do desenvolvimento urbano com a preservação, a proteção, a recuperação e a conservação dos recursos naturais, dos serviços ecossistêmicos e do patrimônio histórico-cultural;
- V - garantia da participação da população no planejamento, acompanhamento e gestão das políticas setoriais.

CAPÍTULO II DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE E RESILIÊNCIA URBANA

Art. 8º. A Política de Meio Ambiente e Resiliência Urbana busca construir uma cidade sustentável, saudável e adaptada às mudanças climáticas, mediante o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano, a preservação e a conservação dos recursos naturais e dos serviços ecossistêmicos e o aumento da capacidade de adaptação e de resposta aos eventos extremos, compatibilizando-se com o estabelecido na Lei da Política Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único. A implantação da Política de Meio Ambiente e Resiliência Urbana observará a gestão democrática, o desenvolvimento urbano e econômico de baixo carbono, a transversalidade das mudanças climáticas nas políticas públicas e a integração da análise de riscos e vulnerabilidades socioambientais no planejamento urbano e ambiental.

Art. 9º. São diretrizes da Política de Meio Ambiente e Resiliência Urbana:

- I - preservação, conservação, recuperação, restauração e uso sustentável dos ecossistemas e recursos naturais;
- II - reconhecimento dos sistemas ecológicos como base para a leitura da realidade territorial, considerando os conceitos de preservação, proteção, recuperação, restauração e conservação ambiental;
- III - saneamento ambiental como condicionante para as ocupações no território;
- IV - compatibilização do desenvolvimento econômico, social, cultural, étnico e dos saberes tradicionais com a preservação e conservação dos sistemas socioambientais, promovendo políticas de desenvolvimento sustentável para a cidade;
- V - reconhecimento do contexto de emergências climáticas, adotando medidas de adaptação e de mitigação de eventos extremos e reduzindo os riscos e as vulnerabilidades, especialmente para as pessoas e as áreas mais suscetíveis;
- VI - ampliação das áreas livres públicas de lazer associadas com a conservação de patrimônios e recursos ambientais;
- VII - qualificação e ampliação dos serviços ambientais e ecossistêmicos;
- VIII - justiça intergeracional, socioambiental e climática;
- IX - redução das emissões de gases de efeito estufa e ampliação dos sumidouros de carbono;
- X - adoção de Soluções Baseadas na Natureza (SBN) e tecnologias sociais, de modo a privilegiar a conservação, a proteção, a restauração e o uso sustentável dos ecossistemas;



XI - reconhecimento do capital natural como a base para o desenvolvimento urbano resiliente, integrando a infraestrutura verde e as soluções baseadas na natureza como elementos primordiais do planejamento territorial;

XII - educação climática, capacitação técnica e sensibilização da sociedade.

Art. 10. A Política de Meio Ambiente e Resiliência Urbana divide-se em:

I - Eixo de Biodiversidade, Paisagem, Áreas Protegidas;

II - Eixo de Urbanismo Climático;

III - Eixo de Manejo e Gestão de Águas Urbanas.

Parágrafo único. A implementação dos Eixos da Política de Meio Ambiente e Resiliência Urbana será articulada com os instrumentos do Sistema Municipal de Meio Ambiente (SIMMA) e do Sistema Municipal de Informações e Cadastro Ambiental (SICA), conforme previsto na Política Municipal de Meio Ambiente.

Seção I

Eixo de Biodiversidade, Paisagem e Áreas Protegidas

Art. 11. O Eixo de Biodiversidade, Paisagem e Áreas Protegidas tem por finalidade reconhecer e proteger os remanescentes naturais, conservando e promovendo o uso sustentável da fauna, da flora, das paisagens naturais e dos espaços livres, de modo a assegurar a integridade ecológica, a proteção da fauna silvestre, a manutenção dos serviços ecossistêmicos e a valorização cultural e paisagística do território, bem como do usufruto público de forma sustentável.

Art. 12. São objetivos do Eixo de Biodiversidade, Paisagem, Áreas Protegidas:

I - garantir a preservação e a conservação da biodiversidade e de seu patrimônio genético, assegurando repartição justa dos benefícios derivados do seu uso;

II - ampliar a cobertura vegetal, os corredores ecológicos, os conectores verdes e as demais possibilidades de conectividade entre áreas naturais e urbanas;

III - compatibilizar o desenvolvimento socioeconômico com a manutenção do equilíbrio ecológico e do sistema climático;

IV - recuperar as áreas degradadas, assegurando a resiliência climática e a oferta de serviços ecossistêmicos;

V - proteger espécies ameaçadas e promover a biodiversidade adaptada ao meio urbano;

VI - assegurar o acesso público a parques, praças, áreas verdes e unidades de conservação, fortalecendo a inclusão social e a justiça socioambiental e climática;

VII - incorporar soluções baseadas na natureza e infraestruturas verde e azul à paisagem urbana, reduzindo ilhas de calor, alagamentos, inundações e poluição;

VIII - mobilizar instrumentos econômicos e tributários que incentivem a preservação, a conservação e o uso racional dos recursos ambientais;

IX - conservar os ecossistemas costeiros e promover medidas de resiliência frente à erosão costeira;

X - proteger, conservar e ampliar o capital natural do Município, garantindo a provisão de serviços ecossistêmicos essenciais.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Biodiversidade, Paisagem e Áreas Protegidas estão relacionadas no Anexo 2.1.

Seção II

Eixo de Urbanismo Climático

Art. 13. O Eixo de Urbanismo Climático tem por finalidade estabelecer princípios, diretrizes, objetivos e ações estratégicas voltados à mitigação das emissões de gases de efeito estufa, à



adaptação aos impactos decorrentes da variabilidade e da mudança do clima, à promoção da justiça climática e à garantia da qualidade de vida da população, presente e futura.

Art. 14. São objetivos do Eixo de Urbanismo Climático:

- I - reduzir as emissões e alcançar a neutralidade em carbono, em conformidade com os compromissos municipais, nacionais e internacionais assumidos;
- II - promover a transição para uma economia urbana de baixo carbono, resiliente e inclusiva;
- III - ampliar a capacidade adaptativa do território municipal frente a eventos climáticos adversos;
- IV - fortalecer a resiliência climática urbana e ambiental, com ênfase na proteção de comunidades vulneráveis e no fortalecimento da infraestrutura voltada à redução de vulnerabilidades críticas, promovendo justiça climática;
- V - fomentar a inovação, a pesquisa e o desenvolvimento de soluções climáticas locais, replicáveis e escaláveis;
- VI - adotar instrumentos econômicos, financeiros e regulatórios voltados ao financiamento de ações climáticas;
- VII - alinhar a política municipal aos marcos legais nacionais e internacionais, fortalecendo a cooperação entre esferas de governo, sociedade, entidades e governos internacionais;
- VIII - assegurar mecanismos permanentes de monitoramento, avaliação e revisão periódica da política urbana climática;
- IX - gerir de forma integrada os riscos de desastres associados a eventos climáticos extremos, em consonância com os marcos nacionais e internacionais de redução de riscos.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Urbanismo Climático estão relacionadas no Anexo 2.1.

Seção III Eixo de Manejo e Gestão de Águas Urbanas

Art. 15. O Eixo de Manejo e Gestão de Águas Urbanas tem por finalidade assegurar a gestão integrada e sustentável do ciclo hidrológico no espaço urbano, abrangendo o abastecimento de água, o esgotamento sanitário, a infraestrutura de drenagem urbana e o manejo das águas pluviais, superficiais e subterrâneas, como elementos estruturantes da saúde pública, da segurança hídrica e da adaptação climática.

Parágrafo único. O Eixo de Manejo e Gestão de Águas Urbanas adota como referência boas práticas de planejamento e desenho urbano, incluindo Soluções Baseadas na Natureza (SBN) e tecnologias de drenagem e manejo sustentável das águas, bem como reconhece o reuso e o aproveitamento de águas pluviais como estratégias essenciais para garantir a segurança hídrica do município.

Art. 16. São objetivos do Eixo de Manejo e Gestão de Águas Urbanas:

- I – prevenir e reduzir riscos de alagamentos, inundações e erosões em áreas urbanas, bem como capacitar a população em relação ao tema, prioritariamente a sociedade civil e as lideranças comunitárias;
- II - garantir qualidade e disponibilidade de água em padrões adequados para abastecimento humano e preservação ambiental;
- III - recuperar e proteger corpos hídricos superficiais e subterrâneos, promovendo a balneabilidade e a biodiversidade;
- IV - estruturar sistemas adaptados de drenagem, capazes de responder a eventos climáticos extremos;
- V - ampliar a eficiência operacional do saneamento integrado, assegurando regularidade, perenidade e sustentabilidade econômica;
- VI - reduzir a poluição difusa e pontual, como o lançamento irregular de efluentes nos corpos hídricos;



VII - fomentar práticas de reuso direto e indireto, reaproveitamento de águas pluviais e recarga de aquíferos;

VIII - integrar as infraestruturas de drenagem aos componentes de acessibilidade, mobilidade, ao paisagismo e à requalificação dos espaços públicos.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Manejo e Gestão de Águas Urbanas estão relacionadas no Anexo 2.1.

CAPÍTULO III POLÍTICA DE AGROECOLOGIA URBANA

Art. 17. A Política de Agroecologia Urbana tem por finalidade promover a segurança e a soberania alimentar e nutricional, a resiliência climática, a valorização dos serviços ecossistêmicos, a inclusão socioprodutiva e o fomento à economia circular e de baixo carbono.

Art. 18. O Plano Municipal de Agroecologia é o instrumento de planejamento, execução e monitoramento da Política Municipal de Agroecologia, e deverá conter, no mínimo, o seguinte conteúdo:

I - diagnóstico da situação atual das iniciativas e áreas potenciais de agroecologia e permacultura;

II - definição de metas, prazos, indicadores, estratégias e planos de adaptação climática e outros recursos necessários que caibam para as ações emergenciais;

III - ações estratégicas de curto, médio e longo prazo;

IV - mecanismos de participação social em todas as suas etapas.

Art. 19. São diretrizes da Política de Agroecologia Urbana:

I - a articulação transversal com as demais políticas setoriais e instrumentos de planejamento urbano e ambiental, assegurando a coerência e a sinergia das ações governamentais;

II - o direito humano à alimentação adequada, saudável, acessível, culturalmente apropriada e produzida de forma sustentável, fortalecendo a autonomia das comunidades sobre seus sistemas alimentares;

III - a alocação de recursos e implementação de ações em territórios e para grupos sociais em situação de maior vulnerabilidade, combatendo as desigualdades no acesso à terra, à água, aos alimentos e aos serviços ecossistêmicos, bem como promovendo a adaptação climática de base comunitária;

IV - o planejamento, a execução e a avaliação das ações com base em sua contribuição para a conservação e a ampliação do capital natural, social, humano e produzido;

V - a participação ativa da sociedade civil, em especial de agricultores urbanos, povos e comunidades tradicionais, movimentos sociais e instituições de ensino e pesquisa, em todas as fases do ciclo da política pública, desde sua concepção até o monitoramento e a avaliação;

VI - o incentivo a práticas que promovam o fechamento de ciclos de nutrientes e de água no território, como a compostagem comunitária e institucional, a biodigestão, a captação e o reuso de águas pluviais e a redução do desperdício de alimentos, contribuindo para a mitigação das emissões de gases de efeito estufa;

VII - conservação, manejo, multiplicação e intercâmbio de sementes crioulas e variedades locais, cultivo de plantas alimentícias não convencionais (PANC) e espécies nativas, bem como o fomento à criação de abelhas nativas sem ferrão (meliponicultura) como estratégia para a resiliência dos sistemas produtivos e a valorização do patrimônio genético e cultural local.

Art. 20. São objetivos da Política de Agroecologia Urbana:

I - ampliar, qualificar e proteger as áreas destinadas à produção agroecológica e à permacultura, por meio do mapeamento de iniciativas existentes e da identificação e destinação de áreas públicas e privadas ociosas ou subutilizadas com potencial produtivo, assegurando sua função socioambiental diante da especulação imobiliária;



II - fortalecer os circuitos curtos de produção, comercialização e consumo de alimentos, incentivando a criação e a consolidação de feiras agroecológicas, grupos de consumo responsável, programas de cestas solidárias e outras modalidades de venda direta que aproximem produtores e consumidores;

III - promover a gestão integrada e sustentável dos resíduos orgânicos e dos recursos hídricos, estimulando a implantação descentralizada de pátios de compostagem, biodigestores e sistemas de tratamento de águas cinzas e de captação de água da chuva para fins de irrigação;

IV - universalizar o acesso à assistência técnica e extensão rural de base agroecológica (ATER Urbana), por meio da formação de agentes comunitários de agroecologia e da articulação com instituições de ensino, pesquisa e extensão;

V - fomentar a cultura da agroecologia e da alimentação saudável na cidade, por meio de programas de educação ambiental e alimentar em escolas, equipamentos de saúde e espaços públicos, bem como da articulação com as políticas culturais para valorização dos saberes e fazeres da agricultura urbana;

VI - garantir a sustentabilidade econômica das iniciativas de agroecologia urbana, por meio da criação de um fundo municipal específico, da implementação de instrumentos de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) e do fomento ao acesso a linhas de crédito e a programas de compras institucionais;

VII - integrar a produção de alimentos à qualificação da paisagem urbana e à ampliação da infraestrutura verde, promovendo o cultivo em quintais, telhados verdes, canteiros públicos e ao longo de corpos d'água, contribuindo para a melhoria do microclima e a gestão das águas pluviais;

VIII - estimular a pesquisa, a inovação e o desenvolvimento de tecnologias sociais apropriadas ao contexto urbano, em parceria com universidades e centros de pesquisa, para otimizar o uso de recursos, desenvolver insumos biológicos e adaptar práticas agroecológicas à escala da cidade.

Parágrafo único. As ações estratégicas da Política de Agroecologia Urbana estão relacionadas no Anexo 2.2.

CAPÍTULO IV

POLÍTICA DE GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E ECONOMIA CIRCULAR

Art. 21. A Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular tem por finalidade promover a prosperidade econômica, justiça socioambiental, dissociada da degradação ambiental, por meio da gestão integrada de resíduos sólidos e limpeza urbana, da transição para uma economia de baixo carbono, justa, inclusiva, alinhada às metas climáticas municipais e nacionais, da consolidação da economia circular como um vetor de investimentos, inovação, inclusão socioeconômica, redução de emissões, valorização e melhoria de condições de trabalho, renda e qualidade de vida dos atores que estão na base da cadeia produtiva (catadores, recicladores e garis).

Art. 22. São diretrizes da Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular:

I - adoção da economia circular como o modelo econômico preferencial para reduzir a pressão sobre os ecossistemas, eliminar a poluição e promover a regeneração ativa do capital natural;

II - fomento do design de produtos, serviços e sistemas urbanos que eliminem o conceito de resíduo, favorecendo a durabilidade, o reparo, a reutilização e a reciclagem;

III - estruturação e fortalecimento de cadeias produtivas locais e regionais que operem em ciclos fechados, promovendo a simbiose industrial, a logística reversa e a valorização de todos os recursos, transformando resíduos em novos produtos e negócios, com foco em setores de grande potencial como a indústria têxtil;

IV - garantia de que a transição para a economia circular sejam distribuídos de forma equitativa, com especial atenção à inclusão e valorização dos trabalhadores da cadeia da reciclagem e de comunidades vulneráveis;



- V - estímulo ao desenvolvimento de produtos de maior valor agregado utilizando insumos oriundo de reciclagem de resíduos, favorecendo melhor distribuição de renda para a população;
- VI - promoção da gestão do ciclo de vida das edificações e infraestruturas, desde a concepção com materiais de baixo carbono e eficiência hídrica e energética, adequação para novos usos (retrofit), até a demolição seletiva e a máxima valorização de Resíduos da Construção e Demolição (RCD);
- VII - aceleração da transição da matriz energética municipal para fontes renováveis, promovendo a geração distribuída, a eficiência energética e a democratização do acesso à energia limpa;
- VIII - estímulo à pesquisa, ao desenvolvimento tecnológico e à gestão de dados para subsidiar a tomada de decisão, monitorar o metabolismo urbano e acelerar a transição para a circularidade;
- IX - a gestão integrada dos resíduos sólidos e limpeza urbana abrange as atividades de coleta, acondicionamento, armazenamento, transporte, tratamento, destinação final dos resíduos e zeladoria urbana, incluindo varrição de vias, capina, limpeza de canais, lagoas e bocas de lobo e serviços correlatos;
- X - articulação da presente Política aos planos e marcos regulatórios correlatos em âmbito estadual.

Art. 23. São objetivos da Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular:

- I - proteger, conservar e ampliar o capital natural do Município;
- II - reduzir o consumo de matérias-primas virgens e a geração de resíduos, aumentando significativamente as taxas de reutilização, reparo e reciclagem em todos os setores;
- III - fomentar a criação de um ecossistema de negócios circulares, gerando emprego e renda a partir da valorização de recursos, com foco em micro e pequenos empreendedores;
- IV - despoluir e renaturalizar os corpos hídricos e ecossistemas degradados, utilizando-os como ativos para a resiliência climática e o bem-estar;
- V - promover uma cultura de consumo consciente e responsável entre cidadãos, empresas e o poder público;
- VI - garantir a melhoria das condições de trabalho e renda dos diversos atores da base da cadeia de gestão de resíduos (catadores, recicladores e garis) com estratégias e metas bem definidas;
- VII - reduzir as emissões de gases de efeito estufa (GEE) no município;
- VIII - ampliar a participação de energias renováveis na matriz de consumo elétrico do município;
- IX - aumentar a taxa de valorização de resíduos da construção civil, fomentando o mercado de agregados reciclados e a aplicação dos princípios da construção circular;
- X - ampliar a captura de valor e a geração de renda distribuída por meio de maior taxa de reciclagem e produtos com maior valor agregado no âmbito da economia circular;
- XI - assegurar a gestão integrada e sustentável da limpeza urbana e do manejo dos resíduos sólidos, com eficiência operacional, proteção ambiental e segurança da saúde pública, em consonância com as diretrizes nacionais e estaduais e demais legislações pertinentes;
- XII - universalizar o acesso aos serviços, garantindo continuidade, qualidade e regularidade;
- XIII - promover a corresponsabilidade entre poder público, setor privado e sociedade civil, fortalecendo boas práticas de redução, reutilização, reaproveitamento, manejo adequado dos resíduos, logística reversa, recondicionamento e economia circular;
- XIV - planejar e coordenar ações intersetoriais relativas ao armazenamento, à coleta seletiva, ao transporte, ao tratamento, à reciclagem e à destinação final dos resíduos recicláveis;
- XV - aprimorar os mecanismos de monitoramento, fiscalização e auditoria, assegurando conformidade legal, técnica e contratual;
- XVI - fomentar a pesquisa, a inovação tecnológica e o desenvolvimento de procedimentos técnicos aplicados à limpeza urbana e à gestão de resíduos urbanos;
- XVII - credenciar, acompanhar e avaliar empresas prestadoras de serviços, garantindo legalidade, qualidade e transparência;
- XVIII - ampliar a educação ambiental e a conscientização da população, estimulando práticas responsáveis de consumo, descarte e reaproveitamento;

XIX - consolidar o Observatório dos Resíduos Sólidos e Economia Circular de Fortaleza como o banco de dados municipal sobre a logística dos resíduos sólidos na cidade, como instrumento de planejamento e transparência;

XX - promover soluções de eficiência econômica e sustentabilidade ambiental que reduzam custos e evitem impactos negativos;

XXI - garantir um serviço eficiente de limpeza urbana, fomentando a melhoria das condições sanitárias, a fim de evitar a proliferação de vetores, a disposição inadequada de resíduos e a poluição ambiental, promovendo espaços públicos limpos e saudáveis;

XXII - elaborar e implementar a Política Municipal de Resíduos Orgânicos, com foco na redução da geração, segregação na fonte, coleta seletiva, tratamento descentralizado e valorização dos resíduos orgânicos por meio de compostagem, biodigestão e aproveitamento energético;

XXIII - instituir e operacionalizar o Sistema Municipal de Economia Circular, alinhado à Política Nacional de Resíduos Sólidos, com diretrizes e instrumentos normativos que obriguem fabricantes, importadores, distribuidores e comerciantes a estruturar e operacionalizar a devolução de produtos e embalagens pós-consumo.

Parágrafo único. As ações estratégicas da Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular estão relacionadas no Anexo 2.3.

Art. 24. A governança da Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular se dará de forma integrada, transdisciplinar, por meio de comitê intersetorial a ser instituído por meio de decreto municipal, composto pelos órgãos e entidades encarregados pela gestão dos serviços de limpeza pública e gestão de resíduos sólidos, meio ambiente, desenvolvimento econômico, assistência social, planejamento estratégico, relações comunitárias, manutenção de espaços públicos e secretarias de gestão regional, movimentos sociais e representantes de entidades de trabalhadores que atuam na cadeia de coleta e reciclagem de resíduos sólidos.

Parágrafo único. O Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos e o Plano Municipal de Economia Circular, a serem elaborados com ampla participação popular, são os instrumentos básicos da Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular, devendo priorizar, organizar, ajustar e complementar as ações estratégicas, bem como estabelecer mecanismos de monitoramento e avaliação.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 25. A Política de Habitação e Regularização Fundiária visa assegurar condições dignas de moradia, prioritariamente para a população de baixa renda, com foco na habitação de interesse social, bem como promover a urbanização e a inclusão de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 26. São diretrizes da Política de Habitação e Regularização Fundiária:

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, assegurando a equidade;

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

III - cumprimento da função social da propriedade;

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;

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



V - promoção e indução da utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, para viabilizar acesso à moradia digna, a fim de garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana;

VI - promoção e diversificação das formas de implementação e acesso à Habitação de Interesse Social (HIS), bem como incentivo à implantação de Habitação de Mercado Popular (HMP), prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

VII - implementação da urbanização e regularização fundiária plena dos assentamentos informais;

VIII - garantia de alternativas habitacionais para a população removida de 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 em melhores condições de habitabilidade, prioritariamente, em locais próximos às áreas de origem do assentamento;

IX - 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;

X - inibição de novas ocupações irregulares em áreas de risco, em áreas de preservação e interesse ambiental e em áreas de ocupações inadequadas perante a legislação vigente mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;

XI - acesso universal e gratuito ao serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) às famílias de baixa renda, em especial aquelas situadas em assentamentos precários;

XII - reabilitação e repovoamento das áreas centrais degradadas, utilizando-se de instrumentos que estimulem a permanência da população e atraiam novos moradores dos diferentes segmentos de renda;

XIII - fortalecimento dos processos democráticos na formulação, na implementação e no 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, garantindo transparência nas ações;

XIV - articulação entre os diversos atores do setor público em suas diversas esferas, do setor privado, das universidades, dos movimentos sociais e da sociedade civil organizada, a fim de desenvolver alternativas sustentáveis de regularização fundiária e provisão habitacional.

Art. 27. A Política de Habitação e Regularização Fundiária subdivide-se em:

I - Eixo de Habitação de Interesse Social;

II - Eixo de Regularização Fundiária.

Seção I

Eixo de Habitação de Interesse Social

Art. 28. O Eixo de Habitação de Interesse Social visa assegurar as condições dignas de moradia à população, dotada de habitabilidade e infraestrutura básica, com garantias de durabilidade e estabilidade da estrutura física, bem como com condições adequadas de conforto ambiental, com acessibilidade e disponibilidade de uso dos serviços públicos.

§ 1º A Habitação de Interesse Social (HIS) consiste na moradia digna destinada à população de baixa renda, efetivada por meio de um conjunto de ações promovidas e executadas pelo Poder Público, por associações/entidades habitacionais e cooperativas habitacionais populares ou pela iniciativa privada, que compreendem a produção de unidades habitacionais, as melhorias habitacionais, a regularização fundiária de interesse social e a dotação de infraestrutura básica e serviços públicos essenciais.

§ 2º Considera-se Habitação de Interesse Social (HIS) a unidade habitacional destinada ao atendimento da população de baixa renda, cuja renda familiar mensal não ultrapassa 3 (três) salários mínimos ou cuja renda familiar per capita seja de até ½ (meio) salário mínimo.



§ 3º Considera-se Habitação de Mercado Popular (HMP) a unidade habitacional destinada ao atendimento da população cuja renda familiar mensal está compreendida entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos.

Art. 29. São objetivos do Eixo de Habitação de Interesse Social (HIS):

- I - reduzir progressivamente o déficit e a inadequação habitacional;
- II - garantir a oferta de habitações, visando suprir a demanda habitacional reprimida;
- III - efetivar o cumprimento da função social da propriedade urbana para implantação de programas habitacionais de interesse social em áreas servidas de infraestrutura e serviços públicos, priorizando aquelas demarcadas como ZEIS 3;
- IV - enfrentar a precariedade urbana, visando garantir moradia digna e assegurar condições mínimas de habitabilidade, de infraestrutura, de serviços públicos e de qualidade ambiental;
- V - mitigar as precariedades edilícias, por meio de melhorias construtivas nas moradias;
- VI - garantir o direito à permanência e a segurança fundiária;
- VII - assegurar prioridade nos programas habitacionais de interesse social aos grupos sociais mais vulneráveis;
- VIII - atualizar e implementar o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Habitação de Interesse Social estão relacionadas no Anexo 2.4.

Seção II Eixo de Regularização Fundiária

Art. 30. O Eixo de Regularização Fundiária abrange um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à inclusão dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 31. São objetivos do Eixo de Regularização Fundiária:

- I - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições econômicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - implementar e promover programas de regularização fundiária plena, que vão além da mera titulação dos ocupantes, garantindo condições de habitabilidade das edificações e acesso à infraestrutura urbana, aos serviços públicos e aos equipamentos comunitários;
- III - priorizar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais inseridos em Zonas Especiais de Interesse Social, respeitando as diretrizes dos Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRFs), quando existentes;
- IV - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes;
- V - conceder direitos reais, preferencialmente, em nome da mulher.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Regularização Fundiária estão relacionadas no Anexo 2.4.

CAPÍTULO VI DA POLÍTICA DE MOBILIDADE, CONECTIVIDADE E ACESSIBILIDADE URBANA

Art. 32. A Política de Mobilidade, Conectividade e Acessibilidade Urbana tem por finalidade estabelecer princípios, diretrizes, objetivos e ações estratégicas voltados para assegurar o direito à mobilidade universal, promovendo um sistema de transportes sustentável, acessível, eficiente,



seguro e integrado, em consonância com os princípios da função social da cidade e da propriedade urbana.

Parágrafo único. A Política de Mobilidade, Conectividade e Acessibilidade Urbana será implementada em consonância com os princípios, diretrizes e objetivos da Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável, observando o Plano de Acessibilidade e Mobilidade Urbana Sustentável de Fortaleza como instrumento orientador das ações estratégicas e dos investimentos públicos.

Art. 33. São diretrizes da Política de Mobilidade, Conectividade e Acessibilidade Urbana:

I - promoção da conexão e da integração entre as redes de transporte da Região Metropolitana de Fortaleza e os diversos modos de transporte;

II - integração da política de mobilidade urbana sustentável com as políticas de desenvolvimento urbano, meio ambiente, climática, infraestrutura, habitação, planejamento e gestão do uso do solo e do clima;

III - promoção da acessibilidade urbana e da proximidade entre moradia e as principais atividades urbanas, como emprego, educação, saúde, lazer e serviços, de modo a reduzir as distâncias médias das viagens;

IV - ampliação das condições adequadas e seguras de acesso aos meios de transporte público coletivo para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e crianças;

V - incentivo aos modos ativos de transporte, em especial o uso da bicicleta, por meio da ampliação da infraestrutura cicloviária, da integração com o transporte público e da garantia de segurança e acessibilidade aos usuários;

VI - melhoria das condições de caminhabilidade e acessibilidade, assegurando que a infraestrutura destinada ao pedestre seja adequada e segura para todas as pessoas;

VII - redução da participação de modos motorizados individuais, excluída a micromobilidade, nas viagens;

VIII - promoção da distribuição justa e democrática do espaço público, em especial o espaço viário;

IX - melhoria da qualidade do serviço de transporte coletivo ofertado, de modo a evitar a perda de novos usuários, possibilitar a recuperação e atrair novos;

X - promoção da descarbonização do transporte urbano, mediante a transição para veículos de baixas ou zero emissões, a integração com modos ativos e coletivos de transporte e a priorização de fontes de energia renovável;

XI - buscar mecanismos para futura implantação de transporte gratuito universal.

Art. 34. A Política de Mobilidade, Conectividade e Acessibilidade Urbana subdivide-se em:

I - Eixo de Acessibilidade;

II - Eixo de Caminhabilidade;

III - Eixo de Ciclomobilidade;

IV - Eixo de Transporte Público;

V - Eixo de Segurança Viária;

VI - Eixo de Logística Urbana de Cargas;

VII - Eixo de Circulação Viária.

Seção I Eixo de Acessibilidade

Art. 35. O Eixo de Acessibilidade visa assegurar o direito de todas as pessoas, em especial daquelas com deficiência ou mobilidade reduzida, ao acesso pleno à cidade, garantindo que os espaços, serviços e equipamentos de mobilidade urbana sejam inclusivos e universais, de modo a promover autonomia, segurança e igualdade de oportunidades.



Parágrafo único. A acessibilidade constitui princípio transversal da mobilidade urbana, devendo orientar o planejamento, a implantação e a gestão dos demais eixos da política de mobilidade, conectividade e acessibilidade urbana.

Art. 36. São objetivos do Eixo de Acessibilidade:

- I - garantir igualdade de condições de deslocamento a todas as pessoas, dando-se prioridade àquelas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- II - assegurar que calçadas, passeios, travessias e demais infraestruturas de mobilidade urbana sejam acessíveis, contínuas e seguras;
- III - universalizar o acesso aos serviços e aos equipamentos de transporte coletivo de forma inclusiva;
- IV - eliminar barreiras físicas, comunicacionais e atitudinais que restrinjam a mobilidade urbana acessível;
- V - promover a integração da acessibilidade aos modos ativos de deslocamento e às políticas de mobilidade sustentável;
- VI - estimular o uso de tecnologias assistivas e soluções inovadoras que ampliem a autonomia dos usuários de transporte público;
- VII - fortalecer a participação social e o controle social na formulação, na implantação e no monitoramento das ações de mobilidade e de acessibilidade urbana;
- VIII - contribuir para a efetivação do direito à cidade e para a melhoria da qualidade de vida urbana.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Acessibilidade estão relacionadas no Anexo 2.5.

Seção II Eixo de Caminhabilidade

Art. 37. O Eixo de Caminhabilidade visa promover a caminhabilidade segura, confortável e acessível como direito básico de todas as pessoas, assegurando a prioridade do pedestre no planejamento urbano e garantindo condições plenas de deslocamento, inclusive para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

Art. 38. São objetivos do Eixo de Caminhabilidade:

- I - garantir infraestrutura contínua, acessível, segura e de qualidade para deslocamentos a pé em toda a cidade;
- II - qualificar o espaço público, assegurando conforto ambiental, sombreamento, mobiliário urbano adequado e sinalização inclusiva;
- III - integrar a caminhabilidade à ciclomobilidade, ao transporte público e aos demais modos sustentáveis, fortalecendo a intermodalidade;
- IV - estabelecer padrões técnicos, normativos e operacionais que orientem o desenho urbano e a gestão da infraestrutura destinada ao pedestre;
- V - assegurar que a caminhabilidade seja tratada como direito básico de todas as pessoas, com prioridade no planejamento urbano;
- VI - reduzir os riscos e os sinistros de trânsito envolvendo pedestres, por meio de infraestrutura e gestão seguras.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Caminhabilidade estão relacionadas no Anexo 2.5.

Seção III Eixo de Ciclomobilidade

Art. 39. O Eixo de Ciclomobilidade busca promover a bicicleta e demais veículos de propulsão humana ou assistida como modo de transporte sustentável, seguro, inclusivo e eficiente,



consolidando sua função no sistema de mobilidade urbana e assegurando seu uso em deslocamentos cotidianos e de lazer.

Art. 40. São objetivos do Eixo de Ciclomobilidade:

- I - expandir a rede cicloviária estruturada, contínua, segura e integrada às centralidades, áreas verdes e polos geradores de viagens;
- II - assegurar infraestrutura de apoio adequada, incluindo bicicletários, paraciclos, oficinas comunitárias e sinalização padronizada;
- III - estimular o uso da bicicleta em curtas e médias distâncias como alternativa acessível, econômica e sustentável ao transporte motorizado individual;
- IV - integrar a ciclomobilidade ao transporte público coletivo, garantindo intermodalidade eficiente, acessível e segura;
- V - reduzir os índices de sinistros de trânsito envolvendo ciclistas, mediante implantação de infraestrutura adequada e políticas de segurança viária;
- VI - democratizar o espaço viário, priorizando modos ativos e coletivos em consonância com os princípios da mobilidade urbana sustentável;
- VII - promover inclusão social e equidade no acesso à cidade, reconhecendo a bicicleta como instrumento de mobilidade ativa;
- VIII - fortalecer a cultura cicloviária, por meio de políticas públicas que incentivem seu uso como meio de transporte cotidiano e de lazer.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Ciclomobilidade estão relacionadas no Anexo 2.5.

Seção IV Eixo de Transporte Público

Art. 41. O Eixo de Transporte Público visa fortalecer o transporte público como eixo estruturante da mobilidade urbana, assegurando qualidade, eficiência, acessibilidade universal, equidade social e sustentabilidade ambiental, de modo a torná-lo a principal escolha para os deslocamentos urbanos e a base do sistema de mobilidade sustentável da cidade.

Parágrafo único. O transporte público coletivo é serviço essencial e deve orientar o planejamento urbano, a alocação de investimentos e a integração com os demais modais de mobilidade.

Art. 42. São objetivos do Eixo de Transporte Público:

- I - aumentar a participação do transporte público coletivo na matriz de deslocamentos da cidade;
- II - assegurar eficiência operacional, com redução de tempos de viagem e aumento da confiabilidade do sistema;
- III - garantir acessibilidade universal e tarifa justa, visando também a gratuidade do transporte público, com atenção especial a grupos em situação de vulnerabilidade;
- IV - promover requalificação urbana nos entornos de estações, terminais e corredores de transporte, fortalecendo centralidades e usos mistos;
- V - integrar plenamente o transporte público aos demais modais sustentáveis, garantindo intermodalidade eficiente;
- VI - reduzir a dependência do transporte motorizado individual, priorizando o coletivo no uso do sistema viário;
- VII - contribuir para a redução das emissões de gases de efeito estufa e poluentes atmosféricos, por meio da transição para veículos de baixa emissão;
- VIII - assegurar equidade territorial, ampliando o acesso ao transporte público em todas as regiões da cidade.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Transporte Público estão relacionadas no Anexo 2.5.

Seção V

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



Eixo de Segurança Viária

Art. 43. O Eixo de Segurança Viária busca garantir a preservação da vida e a redução sistemática de mortes e lesões graves no trânsito urbano, priorizando a segurança de pedestres, ciclistas e motociclistas.

Parágrafo único. A segurança viária deve orientar o planejamento, a gestão e a operação do sistema de mobilidade urbana, assegurando que o desenho viário, a fiscalização, a educação e a regulação sejam estruturados para proteger os usuários mais vulneráveis.

Art. 44. São objetivos do Eixo de Segurança Viária:

I - reduzir de forma contínua e significativa as mortes e lesões graves no trânsito;

II - garantir que as infraestruturas viárias sejam projetadas e mantidas para proteger os usuários mais vulneráveis e absorver os erros humanos;

III - assegurar o respeito à legislação e a adoção de comportamentos seguros por todos os usuários do trânsito, prevenindo fatores de risco como excesso de velocidade, direção sob efeito de álcool e não uso de equipamentos de segurança;

IV - fortalecer a cultura de segurança viária, por meio da educação, da comunicação social e da mobilização comunitária permanentes;

V - reduzir as sequelas físicas, psicológicas e sociais decorrentes dos sinistros de trânsito, em articulação com os serviços de saúde e assistência;

VI - integrar políticas de segurança viária, saúde, transporte e planejamento urbano, em perspectiva transversal e sistêmica;

VII - alcançar os compromissos assumidos no Plano Municipal de Segurança no Trânsito e nos instrumentos de planejamento urbano e de mobilidade.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Segurança Viária estão relacionadas no Anexo 2.5.

Seção VI

Eixo de Logística Urbana de Cargas

Art. 45. O Eixo de Logística Urbana de Cargas visa organizar a circulação de cargas e serviços na cidade como componente essencial da mobilidade urbana, equilibrando a eficiência econômica com a sustentabilidade ambiental e qualidade de vida da população, de modo a mitigar conflitos com modos ativos e transporte público.

Parágrafo único. A Logística Urbana de Cargas deve orientar-se por princípios de eficiência, inovação e sustentabilidade, assegurando que a distribuição de bens e serviços ocorra integradamente ao planejamento da cidade e de forma compatível com o espaço urbano.

Art. 46. São objetivos do Eixo de Logística Urbana de Cargas:

I - reduzir os impactos da circulação de cargas sobre o trânsito, a qualidade do ar e o meio ambiente urbano;

II - assegurar eficiência e confiabilidade na distribuição de bens e serviços, especialmente em áreas centrais e de alta densidade;

III - implantar infraestrutura de apoio logístico adequada e compatível com a vida urbana, como centros de consolidação, áreas de carga e descarga e pontos de apoio;

IV - estimular o uso de veículos elétricos, híbridos e tecnologias limpas na frota logística;

V - definir critérios para horários, rotas e áreas de circulação diferenciada de veículos pesados, compatibilizando interesses econômicos e sociais;

VI - promover inovação tecnológica, digitalização e rastreamento de operações logísticas para aumentar eficiência e reduzir externalidades negativas;

VII - integrar a logística urbana de cargas às políticas de mobilidade sustentável, planejamento urbano, meio ambiente e desenvolvimento econômico.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Logística Urbana de Cargas estão relacionadas no Anexo 2.5.

Seção VII Eixo de Circulação Viária

Art. 47. O Eixo de Circulação Viária visa planejar, organizar e gerir a rede viária da cidade de forma integrada e sustentável, equilibrando a circulação de pessoas e mercadorias com a prioridade ao transporte coletivo, com a ciclomobilidade e com a caminhabilidade, garantindo conectividade, eficiência, acessibilidade universal e segurança viária.

Parágrafo único. O sistema viário é concebido como infraestrutura essencial da mobilidade urbana, orientando-se pela hierarquia funcional das vias, pela redução de desigualdades territoriais e pela compatibilização entre mobilidade, uso do solo e preservação ambiental.

Art. 48. São objetivos do Eixo de Circulação Viária:

- I - estruturar a hierarquia viária em consonância com o zoneamento urbano, o ordenamento territorial e as centralidades;
- II - assegurar conectividade entre os diferentes modais de transporte, fortalecendo a intermodalidade;
- III - reduzir congestionamentos e melhorar a eficiência da circulação, com prioridade para o transporte público coletivo e os modos ativos;
- IV - incorporar medidas de segurança viária no planejamento, projeto, execução e manutenção da rede viária;
- V - garantir financiamento contínuo e sustentável para a manutenção, requalificação e ampliação da rede viária;
- VI - integrar a rede viária ao planejamento urbano, visando aproximar moradia, trabalho, comércio, serviços e lazer, reduzindo tempos e distâncias de deslocamento;
- VII - contribuir para a redução da emissão de poluentes e gases de efeito estufa, promovendo soluções viárias sustentáveis e de baixa emissão.

Parágrafo único. As ações estratégicas do Eixo de Circulação Viária estão relacionadas no Anexo 2.5.

CAPÍTULO VII DA POLÍTICA DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 49. A Política de Patrimônio Cultural visa preservar e proteger os bens de valor reconhecido para o patrimônio cultural do Município, tomados individualmente ou em conjunto.

Art. 50. São diretrizes da Política de Patrimônio Cultural:

- I - compatibilização de usos e atividades com a preservação e proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
- II - democratização do acesso aos equipamentos culturais, garantindo a sua distribuição equitativa no território urbano;
- III - compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e do patrimônio natural;
- IV - estímulo à preservação da diversidade cultural existente no Município;
- V - proteção, preservação, conservação, recuperação, restauro, fiscalização e monitoramento do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
- VI - adoção de medidas de fiscalização preventiva e sistemática para a proteção das edificações e dos lugares de interesse histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;
- VII - fomentar e incentivar a educação patrimonial;
- VIII - promoção de ações articuladas e coordenadas entre os órgãos do Município, Estado e União, a fim de proteger o patrimônio cultural e natural;



IX - capacitação contínua do corpo técnico municipal, visando ao melhor tratamento do patrimônio cultural municipal.

Art. 51. São objetivos da Política de Patrimônio Cultural:

- I - valorizar o patrimônio cultural de Fortaleza;
- II - proteger, preservar, conservar, recuperar, restaurar, fiscalizar e monitorar o patrimônio cultural municipal;
- III - garantir a efetividade dos instrumentos de proteção e conservação do patrimônio cultural material e imaterial de Fortaleza, bem como a criação de novos instrumentos visando a melhor exequibilidade da política;
- IV - estimular a participação social nos processos relativos ao patrimônio histórico e cultural de Fortaleza, considerando a diversidade de atores sociais e a transversalidade da temática com outros aspectos do desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo único. As ações estratégicas vinculadas à Política de Patrimônio Cultural estão relacionadas no Anexo 2.6.

Art. 52. Deverá ser criado o Fundo Municipal do Patrimônio Cultural (FMPC), consistente em instrumento de natureza financeira, submetido a regime contábil especial, destinado ao fomento de ações voltadas à conservação do Patrimônio Cultural do Município de Fortaleza, mediante a execução de editais específicos e a alocação de recursos próprios ou oriundos da arrecadação decorrente da aplicação de instrumentos urbanísticos.

§ 1º A captação de recursos para o referido fundo poderá ocorrer de forma direta, notadamente por meio da destinação de percentual incidente sobre operações urbanas consorciadas realizadas nas Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPCs), bem como por meio de transferências oriundas de outras esferas federativas, a exemplo da União e do Estado.

§ 2º A execução das ações de preservação do referido fundo deve, preferencialmente, ser realizada na readequação ambiental do espaço urbano, segundo princípios de conservação integrada, e na conservação ou restauro dos edifícios de interesse cultural protegidos nas zonas de preservação do patrimônio cultural.

§ 3º A operacionalização do Fundo Municipal do Patrimônio Cultural será objeto de regulamentação posterior, por meio de legislação específica.

CAPÍTULO VIII DA POLÍTICA DE TURISMO

Art. 53. A Política de Turismo tem por finalidade estabelecer princípios, diretrizes, objetivos e ações estratégicas voltados ao desenvolvimento do turismo sustentável em Fortaleza, valorizando o patrimônio cultural e ambiental de Fortaleza, promovendo a redução das desigualdades sociais, econômicas e territoriais, bem como a melhoria da qualidade de vida da população presente e futura.

Art. 54. São diretrizes da Política de Turismo:

- I - o alinhamento com os marcos legais federais, estaduais e municipais pertinentes, em especial com a Política Nacional de Turismo;
- II - o fortalecimento da economia do mar e do ecoturismo em parques e praias, com o planejamento da orla, o zoneamento para uso náutico, a instalação de marinas e a sinalização náutica, conforme diretrizes do Plano Diretor;
- III - a conexão entre os diversos atrativos turísticos, com a integração do patrimônio histórico, cultural e dos espaços livres por meio de transporte ativo, com ênfase na mobilidade ativa, na implantação de ciclovias seguras e na integração intermodal com o transporte público e a micromobilidade (patinetes, bicicletas, vans turísticas);
- IV - a ampliação do acesso da população dos bairros mais distantes à orla por meio do transporte público, com a garantia do direito à praia para todos;

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



V - a utilização de sinalização turística clara, informativa e multilíngue (incluindo o inglês), integrada ao mobiliário urbano, com tecnologias como QR Codes para fornecimento de informações históricas e culturais;

VI - a proteção legal da faixa de beira-mar, especialmente nas áreas da Av. Beira-Mar e Praia do Futuro, como zonas de interesse turístico, com restrições à construção de edifícios residenciais de grande altura, assegurando a preservação da paisagem, a ventilação natural e a compatibilidade com o setor hoteleiro;

VII - a regulamentação das plataformas de aluguel por temporada, com a garantia de isonomia tributária e de regras compatíveis com a sustentabilidade da rede hoteleira geradora de emprego e renda;

VIII - o incentivo ao turismo de base comunitária e ao turismo de experiência, com a criação de roteiros em comunidades, a capacitação local para recepção turística e a valorização da cultura local;

IX - a criação de incentivos fiscais para a conservação e o uso preferencialmente turístico de imóveis do patrimônio cultural tombado, de imóveis especiais de preservação, assim como os demais constantes em zonas de preservação cultural, com ampliação dos benefícios à hotelaria em áreas estratégicas;

X - a adequação dos horários de funcionamento dos equipamentos culturais ao fluxo turístico, com o estímulo à criação de rotas culturais, a manutenção e a revitalização de espaços degradados, vinculando sua preservação ao zoneamento turístico;

XI - a inclusão de turistas autistas, com a implantação de salas multissensoriais, a definição de horários de visitação com menor estímulo sensorial e a capacitação de profissionais do setor;

XII - a inclusão de turistas com deficiência física e de idosos com mobilidade reduzida, com a capacitação de profissionais para uso de Libras, a universalização do braille na comunicação dos equipamentos e a garantia de acessibilidade universal em todos os equipamentos turísticos e nas faixas de praia, inclusive para o acesso ao banho de mar;

XIII - a presença de guias de turismo, com registro oficial atualizado no órgão competente, nos equipamentos públicos, com a qualificação da experiência do visitante e a geração de trabalho e renda;

XIV - a integração dos mercados públicos de Fortaleza aos roteiros turísticos, com a valorização da gastronomia e da cultura local, o reconhecimento desses espaços como zonas de interesse turístico e a previsão de sua requalificação e integração;

XV - a adoção de critérios rigorosos de sustentabilidade como condição para a aprovação de novos projetos turísticos, incluindo o uso de energia limpa, a arborização obrigatória, a mitigação de ilhas de calor e o incentivo ao transporte limpo.

XVI - a promoção de ações articuladas e coordenadas entre os órgãos do Município, Estado e União, a fim de fomentar o turismo sustentável, ecológico e de base comunitária.

Art. 55. São objetivos da Política de Turismo:

I - intensificar o fluxo turístico nacional, internacional e interno em Fortaleza, ampliando o número de visitantes e o tempo médio de permanência na cidade, distribuindo-o em diferentes áreas do território municipal, evitando a concentração apenas na orla;

II - assegurar a participação social ampla e representativa na formulação, na execução e no monitoramento da política do turismo sustentável;

III - incentivar práticas sustentáveis de turismo ecológico e cultural, adotando critérios de sustentabilidade como requisito para novos projetos turísticos (energia limpa, arborização, mitigação de ilhas de calor, transporte limpo);

IV - reduzir desigualdades sociais, territoriais e econômicas por meio do turismo de base comunitária, cultural e ecológico, com fortalecimento do turismo de experiência em comunidades, integração com mercados públicos e centros de artesanato como âncoras de desenvolvimento local;



V - assegurar mecanismos permanentes de monitoramento, avaliação e revisão periódica da política do Turismo em Fortaleza, atendendo aos requisitos de um Destino Turístico Inteligente (DTI) e dos Distritos Criativos;

VI - garantir acessibilidade universal e inclusão plena de todos os perfis de turistas (idosos, pessoas com deficiência, autistas), consolidando Fortaleza como referência em turismo acessível;

VII - valorizar e preservar a paisagem da orla marítima, integrando normas urbanísticas específicas que impeçam impactos negativos da verticalização e incentivem usos turísticos e culturais.

VIII - promover a inovação no setor turístico de Fortaleza, por meio de zoneamento de distritos criativos, estímulo à economia criativa e integração com novas tecnologias (sinalização inteligente, QR Codes, DTI).

Parágrafo único. As ações estratégicas da Política Municipal de Turismo estão listadas no Anexo 2.7.

CAPÍTULO IX DA POLÍTICA DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO

Art. 56. A Política de Ciência, Tecnologia e Inovação tem por finalidade estabelecer diretrizes, objetivos e ações estratégicas voltados ao desenvolvimento de uma base técnico-científica de excelência, conectada e produtora de novas tecnologias, com ênfase na organização, promoção e valorização do ecossistema de inovação, geração de conhecimentos direcionados para o urbanismo, economia dinâmica e competitiva, transformação e maturidade digital, sustentabilidade ambiental, valorização da cultura local, criação, desenvolvimento e retenção de talentos locais.

Art. 57. São diretrizes para a Política de Ciência, Tecnologia e Inovação:

I - consolidação de um sistema local de Ciência, Tecnologia e Inovação com capacidade endógena de formulação e implementação de políticas e apto a interagir com os ambientes externos;

II - suporte ao desenvolvimento de uma base técnico-científica de excelência, globalmente conectada e produtora de conhecimento de elevado conteúdo científico e tecnológico;

III - maior integração ao sistema estadual de Ciência, Tecnologia e Ensino Superior;

IV - aproveitamento das potencialidades econômicas, desenvolvimento e retenção dos talentos locais;

V - desenvolvimento de consciência crítica e soluções inovadoras para problemas da cidade;

VI - mobilização da competência técnico-científica da cidade para viabilizar o seu desenvolvimento integral;

VII - mapeamento, identificação e valorização do conhecimento tradicional, estimulando a sua integração aos processos de inovação e competitividade;

VIII - criação de mecanismos e canais efetivos de trocas de conhecimento e comunicação, tais como intercâmbios, feiras, olimpíadas de ciências, congressos e fóruns, para estimular a difusão e a aplicação do conhecimento;

IX - integrar Fortaleza à Rede de Inovação Tecnológica do Ceará (RedeNit-CE).

Art. 58. São objetivos da Política de Ciência, Tecnologia e Inovação:

I - acolher, organizar e fortalecer os ecossistemas de inovação em territórios devidamente projetados e capazes de potencializar conectividades, integrar os diversos atores da cadeia, baseados em premissas de inovações urbanas, sociais, econômicas e tecnológicas (Distritos de Inovação);

II - desenvolver a cadeia produtiva de Tecnologia da Informação e Comunicação e retenção de talentos;

III - estimular soluções inovadoras para transformar Fortaleza em uma cidade sustentável e resiliente;



IV - ampliar a geração de emprego e renda por meio do turismo científico, tecnológico e das novas tecnologias;

V - estimular a atratividade territorial por meio da agilização e da simplificação dos trâmites administrativos necessários à implantação de espaços e equipamentos voltados ao desenvolvimento científico, tecnológico e de inovação;

VI - fomentar projetos de pesquisa elaborados e executados no âmbito da rede municipal de ensino em parceria com órgãos municipais, estaduais e federais.

Parágrafo único. As ações estratégicas da Política de Ciência, Tecnologia e Inovação estão listadas no Anexo 2.8.

Art. 59. A Política de Ciência, Tecnologia e Inovação deverá ser gerida por colegiado composto por representantes de órgãos e entidades municipais, estaduais e federais que atuam em Fortaleza no campo da ciência, tecnologia, educação, saúde, empreendedorismo, desenvolvimento econômico, entidades empresariais pertinentes, Sistema S e Universidades, sob a coordenação do órgão ou entidade municipal gestora da política, a ser instituído por decreto.

CAPÍTULO X DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL

Art. 60. A Política de Proteção e Defesa Civil visa integrar a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil às políticas de ordenamento territorial, desenvolvimento urbano, desenvolvimento social, saúde, meio ambiente, mudanças climáticas, infraestrutura, educação, ciência e tecnologia, tendo em vista a promoção do desenvolvimento sustentável do Município, de forma sistemática, democrática e acessível.

Art. 61. São diretrizes da Política de Proteção e Defesa Civil:

I - a incorporação de ações de proteção e de defesa civil no planejamento municipal, inclusive fomentando a integração e a compatibilização com as demais políticas e programas, tais como habitação, saneamento básico e mobilidade urbana;

II - a identificação e o mapeamento das áreas de risco ou com potencial de risco de desastres dos componentes naturais e tecnológicos e das áreas de vulnerabilidade socioambiental;

III - a fiscalização das áreas de risco e com potencial de risco e o controle de novas ocupações nessas áreas;

IV - a gestão de risco eficaz e de menor impacto tecnológico e socioambiental, respeitando a territorialidade e a diversidade sociocultural das populações;

V - a elaboração de programas sociais voltados à educação e à percepção de risco, visando à qualificação de segurança e à convivência segura com o risco;

VI - a permanência das famílias em seus locais de origem e, nos casos em que a remoção for indispensável, a priorização do reassentamento em áreas próximas, de forma a preservar os vínculos territoriais, especialmente em contextos de vulnerabilidade socioambiental;

VII - a execução de ações preventivas nas áreas identificadas como de risco, com potencial de risco ou de vulnerabilidade socioambiental;

VIII - a prevenção do agravamento do potencial de risco ou da formação de novas áreas de risco, por meio de diretrizes de urbanização e edificação compatíveis com as potencialidades e as restrições do meio físico;

IX - a ampliação e a valorização do conhecimento científico, técnico e tradicional, com apoio à produção, à gestão e à disseminação de informações sobre os riscos climáticos, bem como o desenvolvimento de ações de capacitação voltadas a agentes governamentais e à sociedade no enfrentamento desses riscos.

Art. 62. São objetivos da Política de Proteção e Defesa Civil:

I - reduzir os riscos de desastres;

II - recuperar as áreas afetadas por desastres;



III - incorporar a redução do risco de desastre e as ações de proteção e defesa civil entre os elementos da gestão territorial e do planejamento das políticas setoriais;

IV - promover a segurança e a proteção permanente da população e do patrimônio diante da ocorrência de diferentes tipos de desastres;

V - fomentar a integração da gestão de redução de riscos municipal com a gestão estadual e com a região metropolitana;

VI - incorporar ações de planejamento voltadas à gestão de riscos climáticos e meteorológicos, por meio de sistemas ou soluções inteligentes capazes de monitorar áreas vulneráveis e emitir alertas preventivos às comunidades potencialmente afetadas.

Parágrafo único. As ações estratégicas da Política de Proteção e Defesa Civil estão listadas no Anexo 2.9.

CAPÍTULO XI DA POLÍTICA DE EQUIDADE TERRITORIAL

Art. 63. A Política de Equidade Territorial contempla um conjunto de diretrizes, objetivos, ações estratégicas e instrumentos que orientam a distribuição equitativa de serviços e espaços, infraestruturas e equipamentos públicos dentre os diferentes territórios da cidade, além da gestão do patrimônio imobiliário sob responsabilidade do executivo municipal, tratando os espaços e os bens públicos como ferramentas estratégicas para a promoção da justiça socioespacial e para a garantia do direito à cidade, de modo a corrigir desigualdades, estruturar o desenvolvimento urbano e garantir a função social da propriedade pública.

Art. 64. São diretrizes para a Política de Equidade Territorial:

I - a gestão democrática e transparente do patrimônio imobiliário municipal, baseada na supremacia do interesse público e na equidade territorial, de modo a reduzir desigualdades socioespaciais, com prioridade para a alocação de recursos em áreas com maior carência de infraestrutura e serviços;

II - a destinação prioritária das terras públicas para a criação de áreas verdes, para a implementação de soluções baseadas na natureza (SBN), para o assentamento da população de baixa renda e para a instalação de equipamentos de uso coletivo;

III - a efetivação de maneira transversal, fornecendo o suporte territorial necessário para viabilizar outras políticas municipais, como a expansão de equipamentos públicos, a criação de espaços de lazer e o fomento a iniciativas de desenvolvimento econômico local;

IV - a promoção da função social dos imóveis públicos, especialmente em relação àqueles não utilizados ou subutilizados, combatendo a ociosidade do patrimônio público e transformando-o em ativo para a coletividade;

V - o zelo pela posse, a manutenção e a conservação dos espaços públicos não ocupados, com o compromisso de coibir novas ocupações;

VI - a promoção da urbanização e a otimização do uso das terras públicas, para que cumpram efetivamente sua função social e a função social da cidade;

VII - prioridade de inserção de equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas de alimentação, saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social da população nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e Zonas de Centralidade Polo (ZCP) das áreas mais periféricas de Fortaleza;

VIII - implantação de equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada e com a infraestrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes, seguindo os princípios de territorialidade e intersectorialidade das políticas públicas, com garantia do acesso das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

IX - equalização da oferta de equipamentos públicos por meio de implantação de centros cívicos ou centralidades, que contemplem os diversos equipamentos e serviços públicos (saúde, educação, assistência social, esporte e lazer, capacitação profissional, emissão de documentos,



dentre outros serviços de utilidade pública), facilitando o acesso para a comunidade e otimizando gastos, preferencialmente nas Zonas de Centralidade Polo (ZCP);

X - utilização do instrumento do direito de preempção para alocação de equipamentos públicos em corredores de transporte público onde haja deficiência destes equipamentos;

XI - fortalecimento dos fóruns territoriais e demais instâncias de participação da sociedade civil para identificação de necessidades específicas e elaboração de diagnóstico quanto à demanda dos equipamentos de saúde, educação e assistência social, entre outros, de forma a evitar a sobrecarga dos equipamentos existentes, promovendo melhorias e incrementos para atendimento da demanda;

XII - equalização da oferta de infraestrutura de saneamento e transporte para os diversos territórios da cidade, priorizando o atendimento aos territórios com maior vulnerabilidade social;

XIII - manter permanentemente atualizadas as cartografias do Sistema Urbano de Equipamentos, Infraestrutura e Serviços Públicos, com indicação da rede existente e rede projetada, de maneira a facilitar visualização da equidade de espacialização das diversas redes e priorização das ações de complementação, expansão ou requalificação;

XIV – adotar, quando cabível, medidas compensatórias e instrumentos urbanísticos adequados, bem como intensificar a fiscalização, de modo a assegurar que os terrenos destinados às Zonas de Preservação Ambiental (ZPAs) desempenhem efetivamente sua função prevista no Plano Diretor.

Art. 65. São objetivos da Política de Equidade Territorial

I - promover justiça socioespacial reduzindo os diversos tipos de desigualdades territoriais, suprimindo carências de equipamentos e serviços públicos e infraestrutura urbana nos bairros e territórios com maior vulnerabilidade social, além de priorizar o atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis;

II - elevar a qualidade de vida dos residentes através de ação de inserção de equipamentos, polos geradores de emprego e renda, serviços e infraestrutura pública onde não existe cobertura;

III - reduzir o tempo de deslocamentos diários por meio de melhor distribuição territorial dos serviços e equipamentos públicos, comércio, espaços públicos e de lazer, polos geradores de emprego e renda, acesso a sistema de transportes públicos;

IV - assegurar a oferta universal de educação básica de qualidade em todo o Município de Fortaleza, em condições de igualdade, gratuidade e oportunidade de acesso, com ênfase aos territórios com características de precariedade urbana e baixo desenvolvimento social;

V - expandir o acesso integral e equitativo ao serviço de saúde, com foco na melhoria das condições de vida da população e na efetivação do direito à cidadania;

VI - integrar a política de assistência social às demais políticas setoriais do Município, com vistas à prevenção e superação das desigualdades socioterritoriais e à ampliação dos direitos sociais;

VII - consolidar a oferta de programas, equipamentos, espaços de esporte e lazer, com equidade territorial, contribuindo na melhoria da saúde física, mental e social dos fortalezenses;

VIII - ampliar o acesso à rede e aos serviços de saneamento básico em todo o território municipal;

IX - estender a cobertura de transporte público de qualidade, garantindo sua disponibilidade em todas as regiões da cidade;

X - descentralizar a oferta de emprego para demais bairros;

XI - dotar os diversos territórios de centros de comércio de bens e serviços em locais de fácil acesso.

Parágrafo único. As ações estratégicas desta política estão relacionadas no Anexo 2.10.

CAPÍTULO XII DA POLÍTICA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA



Art. 66. A Política de Integração Metropolitana compreende a estruturação de ações, a gestão e a execução de Funções Públicas de Interesse Comum (FPIC), voltadas para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF).

Art. 67. São diretrizes da Política de Integração Metropolitana de Fortaleza:

- I - a integração das instâncias do Poder Executivo Municipal com instâncias intergovernamentais com representantes da administração direta e indireta do Governo Federal, Estadual e Municipal;
- II - a integração e a racionalização das redes infraestruturais e dos serviços públicos dos municípios da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF);
- III - a constituição de consórcios intermunicipais, câmaras regionais e agências de desenvolvimento regional para a implementação de ações de interesse comum dos municípios consorciados;
- IV - a articulação e a cooperação entre as ações das políticas ambientais na Região Metropolitana, procurando assegurar o desenvolvimento sustentável e a elevação da qualidade do ambiente;
- V - o fortalecimento e qualificação das relações do Município de Fortaleza e de sua Região Metropolitana;
- VI - o desenvolvimento de soluções relacionadas a problemas de interesse comum aos municípios que compõem a RMF;
- VII - a promoção da governança interfederativa com base no Estatuto da Metrópole;
- VIII - participação de representantes da sociedade civil nos processos de planejamento e de tomada de decisão, no acompanhamento da prestação de serviços e na realização de obras afetas às funções públicas de interesse comum.

Art. 68. São objetivos da política de integração metropolitana de Fortaleza:

- I - elaborar e pactuar o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da Região Metropolitana de Fortaleza;
 - II - integrar as gestões públicas dos diversos municípios da RMF, de forma a alinhar perspectivas e unificar ações em prol da melhoria da governança metropolitana;
 - III - implantar processo permanente de planejamento e de tomada de decisão quanto ao desenvolvimento urbano e às políticas setoriais afetas às funções públicas de interesse comum;
 - IV - participar na gestão dos mananciais, instituindo mecanismos de controle dos usos múltiplos das águas daqueles que abastecem Fortaleza, bem como da ocupação de suas áreas de proteção;
 - V - integrar as políticas municipais de habitação do Município de Fortaleza às políticas de habitação e regularização fundiária dos municípios da Região Metropolitana de Fortaleza;
 - VI - articular os Municípios da Região Metropolitana para o tratamento e destinação dos resíduos sólidos;
 - VII - valorizar o turismo, no âmbito metropolitano, considerando o patrimônio natural, cultural e edificado dos municípios;
 - VIII - promover o empreendedorismo, incentivando a exploração dos recursos de novas tecnologias em parceria entre os Municípios e representantes da sociedade;
 - IX - viabilizar um modelo institucional e regulatório de integração do Sistema de Transporte Público de Passageiros da Região Metropolitana, que propicie o equilíbrio financeiro, transparência e a eficácia do serviço;
 - X - dinamizar as relações econômicas para incentivar o desenvolvimento das atividades geradoras de emprego, garantia do trabalho e renda;
 - XI - desenvolver ações coletivas institucionais nos segmentos definidos como de interesse comum, a partir da necessidade dos municípios limítrofes que compõem a região metropolitana.
- Parágrafo único. As ações estratégicas da Política de Integração Metropolitana estão relacionadas no Anexo 2.11.

TÍTULO III

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



SISTEMAS URBANOS

Art. 69. Os Sistemas Urbanos constituem o conjunto integrado dos principais elementos, áreas e funções que organizam o uso, a ocupação e o desenvolvimento socioambiental do território municipal, abrangendo tanto os elementos existentes quanto os propostos, de modo a fornecer bases para a visão de futuro da organização territorial e orientar os investimentos municipais prioritários, a partir de dados georreferenciados e indicadores vinculados à política a que cada um se refere.

Parágrafo único. Os Sistemas Urbanos de Fortaleza visam propiciar uma articulação e aproximação na escala territorial capaz de aprofundar leituras do território, objetivos e instrumentos do Plano Diretor e prioridades, recursos e políticas setoriais, estabelecendo critérios territorializados para questões estratégicas, implementação das ações e seu monitoramento, e integram o Sistema Municipal de Informações – SIM e a Infraestrutura de Dados Espaciais de Fortaleza – IDE Fortaleza.

Art. 70. São disciplinados neste Plano Diretor os seguintes sistemas urbanos:

- I - Sistema Urbano de Áreas Verdes;
- II - Sistema Integrado de Águas Urbanas;
- III - Sistema Urbano de Habitação de Interesse Social;
- IV - Sistema Urbano de Mobilidade, Conectividade e Acessibilidade Urbana;
- V - Sistema Urbano de Patrimônio Cultural;
- VI - Sistema Urbano Integrado de Gestão de Riscos e Desastres;
- VII - Sistema Urbano de Agroecologia;
- VIII - Sistema Urbano de Ciência, Tecnologia e Inovação;
- IX - Sistema Urbano de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular;
- X - Sistema Urbano de Turismo;
- XI - Sistema Urbano de Equipamentos, Infraestrutura e Serviços Públicos.

CAPÍTULO I SISTEMA URBANO DE ÁREAS VERDES

Art. 71. O Sistema Urbano de Áreas Verdes é uma rede integrada de espaços naturais, seminaturais e construídos que incorporam elementos naturais, como cobertura vegetal, fragmentos florestais, dunas e recursos hídricos, cuja finalidade é conectar a natureza, a sociedade e o ambiente urbano, visando fornecer dados para ações de preservação, conservação e restauração de áreas naturais, bem como sua integração à dinâmica urbana e social.

Parágrafo único. O Sistema Urbano de Áreas Verdes visa fomentar a garantia da preservação da biodiversidade e a promoção de um ambiente construído ecologicamente equilibrado, sustentável e saudável, sempre observando a proteção inerente a cada um de seus componentes.

Art. 72. São diretrizes do Sistema Urbano de Áreas Verdes:

- I - promoção da conectividade entre as áreas naturais e o ambiente construído, bem como a integração com a sociedade;
- II - fomento à pesquisa científica, ao monitoramento ambiental e ao uso de indicadores ecológicos para a avaliação contínua do sistema;
- III - envolvimento de comunidades locais e povos tradicionais na gestão e na proteção das áreas inseridas no Sistema Urbano de Áreas Verdes;
- IV - a permanente atualização dos componentes e seus dados quantitativos e qualitativos.

Art. 73. O Sistema Urbano de Áreas Verdes tem como objetivos:

- I - assegurar a conservação da biodiversidade e dos serviços ecossistêmicos;
- II - restabelecer a conectividade entre ecossistemas fragmentados no território municipal;
- III - fomentar o fluxo gênico e a dispersão de espécies da fauna e da flora nos diversos territórios;



- IV - facilitar a gestão e a proteção de mananciais hídricos, zonas úmidas, ecossistemas costeiros e áreas de recarga aquífera;
- V - facilitar, monitorar e fiscalizar o desenvolvimento de estratégias de integração entre Unidades de Conservação, Parques Urbanos, Microparques, Corredores Ecológicos e Conectores Verdes;
- VI - gerar conhecimento acerca dos ativos ambientais da cidade, promovendo educação ambiental e a conservação.

Art. 74. Compõem o Sistema Urbano de Áreas Verdes, entre outros:

- I - as Unidades de Conservação municipais ou estaduais e suas zonas de amortecimento;
- II - os Parques Urbanos Municipais reconhecidos por lei ou decreto municipal;
- III - os Microparques Urbanos e as Praças Públicas;
- IV - os Corredores Ecológicos e os Conectores Verdes;
- V - as Áreas de Preservação Permanente, as Zonas de Preservação Ambiental e demais áreas protegidas previstas em Lei.

Art. 75. A governança do Sistema Urbano de Áreas Verdes será exercida sob a coordenação do órgão municipal competente, observadas as seguintes disposições:

- I - articulação com os órgãos gestores do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e com os órgãos ambientais estadual e federal;
- II - integração às instâncias colegiadas de gestão ambiental e territorial, em especial, conselhos de unidades de conservação, conselhos de meio ambiente e sociedade civil;
- III - promoção de cooperação entre o poder público, a sociedade civil, universidades, setor privado e organizações comunitárias;
- IV - participação da população, especialmente de comunidades locais e dos povos e das comunidades tradicionais, na definição, na implementação e no monitoramento do sistema;
- V - desenvolvimento de mecanismos de monitoramento e de fiscalização dos diversos componentes do sistema.

CAPÍTULO II SISTEMA INTEGRADO DE ÁGUAS URBANAS

Art. 76. O Sistema Integrado de Águas Urbanas compreende a espacialização e a integração dos componentes hídricos da cidade, abrangendo águas superficiais, subterrâneas, pluviais e residuárias, os quais interagem e formam o ciclo hidrológico urbano.

Parágrafo único. O Sistema Integrado de Águas Urbanas tem por finalidade gerar informações para assegurar a inclusão do manejo das águas no planejamento urbano, de modo a reduzir a poluição hídrica, fortalecer a segurança hídrica, aprimorar o manejo das águas pluviais e garantir a destinação ambientalmente adequada das águas residuárias.

Art. 77. São diretrizes do Sistema Integrado de Águas Urbanas:

- I - promoção da gestão integrada e sustentável das águas no território municipal;
- II - articulação do planejamento urbano com o ciclo hidrológico, reconhecendo a água como elemento estruturante da cidade;
- III - mapeamento dos riscos de inundações, alagamentos e contaminações decorrentes da urbanização;
- IV - visualização integrada da gestão das águas às políticas de saúde, meio ambiente, mobilidade, habitação e ordenamento territorial;
- V - participação social, transparência e controle social na gestão das águas urbanas.

Art. 78. São objetivos do Sistema Integrado de Águas Urbanas:

- I - facilitar a ação de redução da poluição dos corpos hídricos urbanos e costeiros;
- II - facilitar a gestão da qualidade da água dos componentes do sistema;



- III - ampliar a eficiência operacional dos sistemas de abastecimento, esgotamento e drenagem;
- IV - facilitar a estruturação de soluções resilientes de manejo de águas pluviais frente a eventos climáticos extremos;
- V - levantar e georreferenciar rios, lagoas, canais e nascentes existentes na malha urbana, facilitando a promoção da segurança hídrica como condição fundamental da resiliência urbana.

Art. 79. Compõem o Sistema Integrado de Águas Urbanas, entre outros:

- I - os recursos hídricos superficiais e subterrâneos;
- II - o manejo e a infraestrutura de drenagem urbana;
- III - o sistema de abastecimento de água e de segurança hídrica;
- IV - o sistema de esgotamento sanitário, incluindo soluções de reúso e tecnologias descentralizadas de tratamento.

Art. 80. A governança do Sistema Integrado de Águas Urbanas será realizada por um colegiado de caráter consultivo e deliberativo composto por representantes do poder público, da sociedade civil, de instituições acadêmicas e de entidades vinculadas à temática ambiental e hídrica, conforme regulamentação específica.

Parágrafo único. Compete ao colegiado promover a atualização dos dados e componentes do sistema, realizar o diálogo intersetorial, propor diretrizes e ações estratégicas, acompanhar projetos e programas relacionados à água, e fomentar a participação social na gestão dos recursos hídricos.

CAPÍTULO III SISTEMA URBANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 81. O Sistema Urbano de Habitação de Interesse Social é formado por uma rede de componentes articulados à política de Habitação de Interesse Social e à Regularização Fundiária, cujo objetivo é facilitar a gestão do conjunto de imóveis destinados à habitação de interesse social, bem como dos territórios já contemplados e daqueles com demanda habitacional potencial, aptos a receber programas, projetos e intervenções relacionadas à política habitacional e à regularização fundiária, de modo a fortalecer a efetivação do direito à moradia digna, além de promover maior transparência e compartilhamento na governança.

Art. 82. São diretrizes do Sistema Urbano de Habitação de Interesse Social:

- I - o monitoramento das ações da Política Habitacional de Interesse Social;
- II - a garantia da gestão dos componentes do sistema urbano de interesse social;
- III - a identificação e a caracterização de imóveis de interesse social;
- IV - a identificação de áreas adequadas para produção de habitação e regularização fundiária;
- V - a disponibilização de informações habitacionais, no que concerne aos territórios já beneficiados e daqueles que apresentam necessidades habitacionais, por meio de cartografias e informações georreferenciadas, com revisões periódicas;
- VI - a disponibilização de plataformas digitais colaborativas para indicação de áreas potenciais para compor os componentes dos sistemas, devendo passar por avaliação com critérios definidos antes de sua inclusão;
- VII - a identificação, o mapeamento, a caracterização e a classificação dos imóveis não utilizados ou subutilizados, edificados ou não edificados, considerando as condições físicas, o tempo de não utilização e a viabilidade física e financeira para compor o sistema de imóveis especiais de interesse social.

Art. 83. São objetivos do Sistema Urbano de Habitação de Interesse Social:

- I - incorporar-se e integrar-se ao Sistema de Informações Habitacionais de Fortaleza;
- II - atualizar o mapeamento dos assentamentos precários e informais de Fortaleza, considerando a análise e o monitoramento do atendimento das necessidades habitacionais;
- III - subsidiar a tomada de decisões na política pública de habitação de interesse social;



IV - facilitar o monitoramento da implementação dos planos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

V - ampliar os mecanismos de decisão no Conselho Municipal de Habitação Popular e no Fórum das ZEIS;

VI - promover a participação cidadã na construção e na atualização da rede de componentes de habitação de interesse social;

VII - orientar a aplicação de incentivos urbanísticos e fiscais para promover a provisão habitacional;

VIII - desenvolver e aperfeiçoar os sistemas de monitoramento e acompanhamento da implementação da Política de Habitação de Interesse Social.

Art. 84. Compõem o Sistema Urbano de Habitação de Interesse Social:

I - os Imóveis Especiais de Interesse Social;

II - os imóveis integrantes do Fundo de Terras;

III - os imóveis inseridos em Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3);

IV - os imóveis objeto de regularização fundiária, englobando as áreas já regularizadas e aquelas destinadas à regularização;

V - os assentamentos precários e informais;

VI - áreas de requalificação inseridas em ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 4.

Art. 85. O Sistema Urbano de Habitação de Interesse Social será gerido pelo órgão municipal responsável pela Política de Habitação de Interesse Social, competindo-lhe a coordenação, o monitoramento e a atualização das informações relativas aos diversos componentes.

§ 1º O monitoramento e a atualização deverão ser compartilhados com o órgão ou entidade de planejamento do município, em especial no que concerne às Zonas Especiais de Interesse Social e aos Imóveis Especiais de Interesse Social.

§ 2º A proposta de caracterização de um bem como Imóvel Especial de Interesse Social poderá ser feita por qualquer pessoa, pelo Conselho Municipal de Habitação Popular, pelos Fóruns Territoriais ou pelo órgão municipal responsável pela Política de Habitação de Interesse Social, nos termos da regulamentação.

§ 3º As sugestões de inclusão de imóveis como Imóveis Especiais de Interesse Social - IEIS no Sistema Urbano de Habitação de Interesse Social deverão passar por análise técnica do órgão municipal competente, o qual deverá verificar o atendimento aos requisitos técnicos para o enquadramento e aprovação pelo Conselho Municipal de Habitação Popular de Fortaleza - COMHAP.

CAPÍTULO IV

SISTEMA URBANO DE MOBILIDADE, CONECTIVIDADE E ACESSIBILIDADE URBANA

Art. 86. O Sistema Urbano de Mobilidade, Conectividade e Acessibilidade Urbana constitui a base estrutural da mobilidade em Fortaleza, organizando a circulação de pessoas, bens e serviços e garantindo deslocamentos eficientes, seguros, inclusivos e ambientalmente sustentáveis.

Art. 87. Compõem o Sistema Urbano de Mobilidade, Conectividade e Acessibilidade:

I - o Sistema Viário Básico;

II - o Sistema de Transporte Público Urbano.

Seção I

Sistema Viário Básico

Art. 88. O Sistema Viário Básico compreende o conjunto de vias que estruturam a mobilidade urbana de Fortaleza, organizando a circulação de pessoas, bens e serviços, articulando o território municipal às centralidades urbanas e à Região Metropolitana.



§ 1º O Sistema Viário Básico tem por finalidade garantir conectividade, acessibilidade universal, eficiência e segurança à circulação urbana, assegurando prioridade ao transporte público coletivo, à mobilidade ativa e à logística urbana sustentável.

§ 2º O Sistema Viário Básico engloba a infraestrutura de circulação e de estacionamentos públicos, constituída pelas vias e logradouros que compõem a malha por onde circulam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento e o canteiro central.

§ 3º O Sistema Viário Básico é constituído pela hierarquia funcional de vias, classificadas conforme a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 89. São diretrizes do Sistema Viário Básico:

I - estruturação da rede viária conforme a hierarquia funcional, assegurando conectividade transversal e longitudinal;

II - compatibilização da rede viária com o Plano de Acessibilidade e Mobilidade Urbana Sustentável de Fortaleza – PASFor e seus instrumentos correlatos;

III - priorização do transporte público coletivo e da mobilidade ativa nas intervenções de infraestrutura viária;

IV - garantia de padrões mínimos de largura, acessibilidade universal e qualidade em calçadas, ciclovias e ciclofaixas;

V - observância aos princípios de segurança viária no planejamento, projeto e execução das vias, com foco na redução de mortes e lesões no trânsito;

VI - promoção da integração do sistema viário às centralidades, polos de serviços, áreas habitacionais e zonas de expansão urbana;

VII - garantia de que as intervenções no sistema viário estejam articuladas às políticas ambientais, de logística urbana e de ordenamento do uso e ocupação do solo.

Art. 90. São objetivos do Sistema Viário Básico:

I - reduzir a radialidade da rede viária, promovendo conexões transversais, axiais e leste-oeste;

II - facilitar os deslocamentos intrabairros, interbairros e metropolitanos, assegurando integração funcional;

III - aumentar a eficiência da circulação viária e da acessibilidade urbana;

IV - ordenar o crescimento urbano, integrando o planejamento viário às políticas de uso e ocupação do solo;

V - apoiar o transporte público coletivo e os modos ativos, mediante infraestrutura adequada e segura;

VI - melhorar a qualidade ambiental e urbana por meio de desenho viário sustentável, acessível e resiliente;

VII - contribuir para a redução das emissões de poluentes e gases de efeito estufa, mediante soluções viárias sustentáveis e de baixa emissão.

Art. 91. Compõem o Sistema Viário Básico:

I - vias de pedestres e espaços de circulação ativa;

II - vias locais, coletoras, comerciais e paisagísticas;

III - vias arteriais de hierarquia I e II;

IV - vias expressas de conexão metropolitana;

V - interseções e obras de arte viária estruturantes, tais como pontes, túneis e viadutos;

VI - projetos, obras e instrumentos correlatos voltados à ampliação, requalificação e manutenção da capacidade viária;

VII - ciclofaixas e ciclovias;

VIII - vias férreas e metroviárias.

Art. 92. A governança do Sistema Viário Básico será coordenada pelo órgão municipal competente, cabendo-lhe as seguintes atribuições:

I - manter atualizado o mapeamento oficial do Sistema Viário Básico;



- II - articular o Sistema Viário Básico às políticas de mobilidade, logística urbana de carga e ordenamento territorial;
- III - assegurar participação social nos processos de revisão, atualização e expansão do sistema;
- IV - integrar o monitoramento e a fiscalização de circulação ao planejamento urbano e de transportes;
- V - garantir transparência e eficiência na aplicação de recursos destinados à manutenção e ampliação da rede viária.

Seção II

Sistema de Transporte Público Urbano

Art. 93. O Sistema de Transporte Público Urbano é composto pela rede de transporte público coletivo de média e alta capacidade, incluindo linhas metroferroviárias, de Veículo Leve sobre Trilhos – VLT e corredores de ônibus municipais e intermunicipais, existentes ou em planejamento.

§ 1º O Sistema de Transporte Público Urbano orienta a estruturação do território, induzindo o adensamento, a diversificação de usos e a dinamização do solo urbano em suas áreas de influência.

§ 2º O Sistema de Transporte Público Urbano tem por finalidade assegurar deslocamentos coletivos acessíveis, eficientes, seguros, integrados e sustentáveis, fortalecendo centralidades, reduzindo desigualdades territoriais e diminuindo a dependência do transporte individual motorizado.

Art. 94. São diretrizes do Sistema de Transporte Público Urbano:

- I - priorização do transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado na hierarquia viária;
- II - integração física, operacional e tarifária de todos os modos de transporte coletivo;
- III - articulação do planejamento do sistema de transportes urbanos ao ordenamento territorial e às centralidades urbanas;
- IV - adoção de veículos acessíveis, sustentáveis e de baixa emissão, favorecendo a transição energética;
- V - promoção da intermodalidade entre metrô, VLT, corredores de ônibus, ciclomobilidade e caminhabilidade;
- VI - requalificação dos entornos de pontos de ônibus, estações, corredores e terminais, consolidando-os como polos de desenvolvimento urbano e inclusão social;
- VII - integração metropolitana, em articulação com os demais municípios e o Governo do Estado.

Art. 95. São objetivos do Sistema de Transporte Público Urbano:

- I - expandir e modernizar a rede de transporte público de média e alta capacidade;
- II - assegurar atendimento universal, acessível e equitativo, com prioridade para áreas de maior vulnerabilidade social;
- III - reduzir tempos de deslocamento e custos operacionais, aumentando a eficiência do sistema;
- IV - promover a integração metropolitana do transporte coletivo, garantindo conectividade entre Fortaleza e os municípios vizinhos;
- V - estimular o adensamento urbano e o uso misto do solo ao longo dos eixos de transporte estruturado;
- VI - consolidar o transporte coletivo como principal meio de deslocamento urbano, em consonância com a política de mobilidade sustentável;
- VII - contribuir para a redução de emissões de poluentes e gases de efeito estufa, por meio da ampliação do transporte público de massa.

Art. 96. Compõem o Sistema de Transporte Público Urbano:

- I - linhas metroferroviárias e de Veículos Leve sobre Trilhos – VLT;
- II - corredores estruturados de ônibus de média e alta capacidade, incluindo BRT e faixas exclusivas;
- III - estações, terminais, paradas e pontos de integração física, operacional e tarifária;
- IV - sistemas de informação, bilhetagem, monitoramento e controle operacional do transporte coletivo;



V - projetos e obras de planejamento, expansão e modernização previstos no PASFor e em instrumentos correlatos.

Art. 97. A governança do Sistema de Transporte Público Urbano será exercida de forma integrada pelos órgãos e entidades municipais competentes, em articulação com órgãos e entidades do Governo do Estado e da Região Metropolitana.

§ 1º Os colegiados relacionados ao Sistema de Transporte Público Urbano deverão assegurar a participação da sociedade civil, de operadores do sistema e de entidades técnicas, garantindo o acesso público e a transparência de informações.

§ 2º Compete à governança acompanhar a operação e as políticas tarifárias, bem como planejar expansões, avaliar resultados, monitorar indicadores e garantir a integração territorial do sistema.

CAPÍTULO V SISTEMA URBANO DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 98. O Sistema Urbano de Patrimônio Cultural é um instrumento de gestão formado por uma rede de identificação, monitoramento, preservação e valorização dos bens culturais materiais, imateriais e arqueológicos da cidade de Fortaleza, objetivando organizar e sistematizar o acervo patrimonial municipal, de modo a fortalecer a memória coletiva e a identidade cultural da cidade, garantindo que o patrimônio cultural municipal seja reconhecido como elemento estratégico de desenvolvimento sustentável.

Art. 99. São diretrizes do Sistema Urbano de Patrimônio Cultural:

- I - a disponibilização ampla das informações dos bens culturais por meio de cartografias;
- II - a promoção de revisões periódicas do acervo patrimonial, de modo a garantir atualização constante;
- III - o monitoramento das ações da Política de Patrimônio Cultural;
- IV - a garantia da gestão dos bens culturais;
- V - o estabelecimento de categorias de preservação e critérios objetivos para cada uma;
- VI - o acompanhamento e a fiscalização periódica das obras aprovadas em bem provisória ou definitivamente protegido, ou em seu entorno;
- VII - a disponibilização de plataformas digitais colaborativas para registro de bens e manifestações;
- VIII - a ocupação, preferencialmente pelo poder público, dos imóveis de interesse patrimonial legalmente protegidos.

Art. 100. São objetivos do Sistema Urbano de Patrimônio Cultural:

- I - identificar, mapear e registrar manifestações culturais e bens imóveis de relevância cultural, histórica, arquitetônica e simbólica para a cidade de Fortaleza, para além dos que estão protegidos por instrumentos de patrimonialização;
- II - classificar tecnicamente os imóveis segundo seu grau de relevância e necessidade de preservação (preservação total, preservação parcial e renovação), orientando intervenções adequadas;
- III - subsidiar políticas públicas de preservação e salvaguarda do patrimônio cultural, que envolvam o acervo sistematizado e participativo de bens de interesse patrimonial municipal;
- IV - ampliar os mecanismos de proteção do patrimônio cultural, por meio do controle de intervenções e da exigência de análise prévia pela SECULTFOR;
- V - promover a participação cidadã na construção e na atualização do acervo patrimonial municipal e de outros bens de interesse cultural;
- VI - fomentar a valorização e a preservação dos bens sistematizados, mediante incentivos urbanísticos e fiscais.



Art. 101. Compõem o Sistema Urbano de Patrimônio Cultural:

I - imóveis tombados: são aqueles submetidos formalmente a um ato jurídico de proteção (tombamento) por parte de um órgão de preservação, seja em nível municipal, estadual ou federal, o qual garante ao bem proteção legal efetiva e obrigatória, bem como do seu entorno, impondo regras específicas para uso, intervenção, conservação e restauro, de modo a assegurar a manutenção de suas características e valores patrimoniais;

II - imóveis inventariados: são aqueles identificados e registrados em cadastros ou inventários de bens culturais, em geral por possuírem valor histórico, arquitetônico, paisagístico ou social, sendo certo que o inventário, de caráter documental e informativo, serve como instrumento de reconhecimento e monitoramento, implica em restrições legais quanto à alteração e demolição do bem e orienta políticas públicas de preservação para subsidiar futuras medidas de proteção mais rígidas;

III - imóveis especiais de preservação (IEP): são edificações ou conjuntos urbanos que, por seu valor histórico, cultural, arquitetônico ou ambiental, recebem um regime diferenciado de proteção e intervenção, subdividindo-se em duas categorias: preservação total e preservação parcial;

IV - saberes e ofícios: conhecimentos tradicionais, técnicas artesanais e modos de fazer;

V - celebrações e rituais: festas populares, cerimônias religiosas e outras práticas festivas;

VI - formas de expressão: danças, músicas, artes cênicas, artes plásticas e outras manifestações culturais;

VII - lugares de memória e referência simbólica: espaços onde práticas culturais coletivas acontecem, como mercados, feiras e santuários, terreiros e praças com usos tradicionais;

VIII - sítios arqueológicos: são os locais onde se encontram vestígios positivos de ocupação humana, os sítios identificados como cemitérios, as sepulturas ou os locais de pouso prolongado ou de aldeamento, "estações" e "cerâmicos", as grutas, as lapas e os abrigos sob rocha, assim como as inscrições rupestres ou os locais com sulcos de polimento, os sambaquis e outros vestígios de atividade humana;

IX - paisagens culturais: porções peculiares do território municipal, representativas do processo de interação do ser humano com o meio natural, às quais a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores.

Art. 102. O Sistema Urbano de Patrimônio Cultural será gerido por meio de plataforma digital, sob a responsabilidade do órgão municipal responsável pela tutela do patrimônio cultural, competindo-lhe a coordenação, o monitoramento e a atualização das informações relativas aos bens culturais nele inseridos.

§ 1º A proposição de inclusão de bens no Sistema Urbano de Patrimônio Cultural poderá ser feita por qualquer pessoa, bem como pelos órgãos e conselhos que tenham relação com a matéria.

§ 2º As sugestões de inclusão de bens deverão ser formalizadas por meio do Sistema Urbano de Patrimônio Cultural, sendo submetidas à análise técnica pelo órgão municipal responsável pela tutela do patrimônio cultural.

§ 3º Concluída a análise técnica, o pedido será encaminhado ao conselho competente, ao qual competirá deliberar, em caráter conclusivo, acerca da inserção do bem no Sistema Urbano de Patrimônio Cultural.

§ 4º Após a aprovação pelo COMPHIC, as informações referentes ao bem serão inseridas no Sistema Urbano de Patrimônio Cultural e disponibilizadas em plataforma digital de acesso público, garantindo-se a transparência e a ampla publicidade dos atos administrativos.

§ 5º Nos casos de imóveis tombados, imóveis especiais de preservação, e outros que tenham procedimentos próprios para aprovação, sua inserção no Sistema Urbano de Patrimônio Cultural ocorrerá com a devida finalização destes.

§ 6º Ficam proibidas as demolições, descaracterizações ou mutilações de bens e áreas históricas inseridos no Sistema Urbano de Patrimônio Cultural, sem a devida análise e aprovação do órgão municipal responsável pela tutela do patrimônio cultural.

CAPÍTULO VI

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



DO SISTEMA URBANO INTEGRADO DE GESTÃO DE RISCOS E DESASTRES

Art. 103. O Sistema Urbano Integrado de Gestão de Riscos e Desastres visa subsidiar a formulação de políticas públicas orientadas à gestão de riscos e desastres, à adaptação às mudanças climáticas e à promoção da resiliência urbana, conforme preconizado pelo Estatuto da Cidade e pela Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

Parágrafo único. O Sistema Urbano Integrado de Gestão de Riscos e Desastres é operacionalizado através de uma plataforma interinstitucional e integrada de identificação, análise e monitoramento dos riscos urbanos, climáticos e ambientais no município de Fortaleza, articulando os dados produzidos por diferentes órgãos técnicos e científicos, com vistas à prevenção de desastres, ao ordenamento territorial e à justiça climática.

Art. 104. Apoiam o Sistema Urbano Integrado de Gestão de Riscos e Desastres, sem prejuízo de outros, as instituições a seguir:

I - Fundação Cearense de Meteorologia e Recursos Hídricos – FUNCEME, fornecendo dados hidrometeorológicos e manchas de inundação pluvial;

II - Instituto de Pesquisa e Planejamento de Fortaleza – IPPLAN, produzindo mapas temáticos urbanos e dando suporte ao planejamento territorial;

III - Instituto de Ciências do Mar – LABOMAR/UFC, elaborando estudos sobre o nível do mar, riscos costeiros, erosão e eventos extremos;

IV - Defesa Civil de Fortaleza – DCFOR, produzindo e compilando dados hidrometeorológicos e manchas de inundação pluvial, direcionando-os na resposta a emergências, cadastro de áreas de risco, vistorias e ações comunitárias.

§ 1º A sociedade civil e particulares poderão fazer solicitações de inclusão de componentes e áreas suscetíveis a risco.

§ 2º O Sistema Urbano Integrado de Gestão de Riscos e Desastres, a ser regulamentado por meio de decreto, contará com um Comitê Técnico de Gestão de Riscos Urbanos, com participação dos órgãos mencionados neste artigo, sob a coordenação do órgão ou entidade competente, para garantir a atualização periódica e a integração interinstitucional.

Art. 105. Compõem o Sistema Urbano Integrado de Gestão de Riscos e Desastres:

I - áreas suscetíveis à inundação por chuvas intensas;

II - identificação de zonas com sobreaquecimento urbano;

III - dados obtidos via sensoriamento remoto, densidade construída e cobertura vegetal;

IV - projeções de áreas sob risco de inundação, em função da elevação do nível do mar e ressacas;

V - cadastro de comunidades vulneráveis a deslizamentos, inundações e ocupações irregulares;

VI - histórico de ocorrências e criticidade.

Parágrafo único. Os elementos do sistema serão analisados e representados em plataforma georreferenciada.

CAPÍTULO VII SISTEMA URBANO DE AGROECOLOGIA

Art. 106. O Sistema Urbano de Agroecologia é composto pelo conjunto de áreas e unidades de apoio à produção, canais de comercialização, áreas potenciais para produção e cadastros georreferenciados dos diversos atores da cadeia da agroecologia do Município, tendo por finalidade facilitar a gestão da política nos diversos territórios da cidade.

Art. 107. O Sistema Urbano de Agroecologia será orientado pelas seguintes diretrizes:

I - monitoramento contínuo da efetividade das ações, utilizando dados para avaliar se políticas e programas estão alcançando os públicos prioritários;

II - implementação de estratégias de comunicação e engajamento culturalmente sensíveis, facilitando o acesso à informação para todos os atores envolvidos;



III - utilização de sistemas digitais e georreferenciados para cadastro, monitoramento, transparência e identificação de produtores(as) prioritários(as) e áreas de atuação, permitindo a priorização de gênero, etnia e diversidade cultural;

IV - garantia de segurança, privacidade e ética no tratamento de dados pessoais e comunitários, respeitando direitos individuais e coletivos.

Art. 108. São objetivos do Sistema Urbano de Agroecologia:

I - mapear e cadastrar iniciativas produtivas de base agroecológica;

II - integrar e georreferenciar as Áreas de produção existentes e as Unidades de apoio por meio do Cadastro Municipal, a fim de articular e fortalecer as iniciativas produtivas do território;

III - identificar, mapear e promover o acesso às Áreas potenciais para agroecologia e permacultura, visando à ampliação de espaços produtivos e comunitários na cidade;

IV - identificar, cadastrar e priorizar produtores(as) do gênero feminino, comunidades afro-brasileiras e povos indígenas, garantindo que suas iniciativas tenham prioridade no acesso a programas, recursos e capacitação técnica;

V - utilizar o Cadastro Municipal como ferramenta central para monitoramento, avaliação e transparência das ações, dados e evolução do sistema;

VI - consolidar as informações de todos os componentes do Sistema Urbano de Agroecologia para subsidiar a elaboração, execução e revisão do Plano Municipal de Agroecologia (PMA).

Art. 109. Compõem o Sistema Urbano de Agroecologia, no mínimo:

I - áreas de produção existentes, como hortas urbanas, agroflorestas, quintais produtivos, roçados comunitários e jardins comestíveis;

II - unidades de apoio à produção, incluindo viveiros, bancos de sementes, centros de formação e estruturas de apoio técnico e logístico;

III - canais de comercialização, como feiras agroecológicas, supermercados, grupos de consumo, compras institucionais e plataformas digitais;

IV - áreas potenciais para agroecologia e permacultura, compreendendo imóveis públicos ou privados ociosos ou subutilizados, com aptidão para uso produtivo sustentável;

V - cadastro municipal de iniciativas e produtores agroecológicos, com funcionalidades de georreferenciamento e indicadores de gênero, etnia e diversidade cultural, permitindo a identificação e priorização de produtores(as) prioritários(as).

Art. 110. A governança do Sistema Urbano de Agroecologia será realizada de forma intersetorial, descentralizada e participativa, observando os seguintes princípios:

I - coordenação por órgão gestor designado pelo Poder Executivo Municipal, com competência para articulação intersetorial e territorial;

II - participação ativa de instância colegiada, como o Conselho Municipal de Agroecologia, fórum territorial ou estrutura equivalente, assegurando representatividade da sociedade civil;

III - garantia de transparência, controle social e atualização periódica dos dados, planos e indicadores;

IV - estabelecimento de metas, prazos e critérios de priorização no Plano Municipal de Agroecologia, articulado ao Sistema Urbano de Agroecologia;

V - integração do Sistema Urbano de Agroecologia a cadastros oficiais já existentes (como o CAF ou equivalentes), assegurando complementaridade e interoperabilidade de dados.

CAPÍTULO VIII SISTEMA URBANO DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO

Art. 111. O Sistema Urbano de Ciência, Tecnologia e Inovação tem por finalidade facilitar a identificação e a visualização espacial dos diversos componentes e da infraestruturas existentes e projetadas para o desenvolvimento da política de CTI, democratizando a produção de informação,



inventários e cadastros, permitindo maior engajamento dos diversos atores da cadeia por meio do acesso às informações em plataforma virtual.

Art. 112. São diretrizes do Sistema Urbano de Ciência, Tecnologia e Inovação:

- I - estabelecimento de parcerias institucionais e organização da rede do ecossistema de ciência, tecnologia e inovação, garantindo ampla participação dos diversos atores das cadeias produtivas e a atualização permanente de dados georreferenciados e cadastros de pessoas físicas e jurídicas;
- II - consulta e articulação do colegiado da Política de Ciência, Tecnologia e Inovação para atendimento das necessidades, apoio às decisões e geração de conhecimentos para os diversos atores do ecossistema;
- III - elaboração de cartografias que apresentem componentes e infraestruturas existentes, necessidades a serem atendidas e em processo de implementação, considerando diferentes esferas de governo e iniciativa privada;
- IV - atualização permanente e disponibilização das cartografias do Sistema Urbano de Ciência, Tecnologia e Inovação em plataformas virtual, como Fortaleza em Mapas ou IDE Fortaleza;
- V - acessibilidade de cadastros e indicadores de resultado por meio de plataformas virtual, incluindo o Observatório de Fortaleza, Plataforma do Plano Diretor de Fortaleza e Canal da Transparência.

Art. 113. São objetivos do Sistema Urbano de Ciência, Tecnologia e Inovação:

- I - facilitar a gestão democrática e a promoção integrada da política de Ciência, Tecnologia e Inovação (CTI), por meio da ampliação e do acesso público a dados e cartografias referentes à rede de equipamentos, infraestruturas, serviços públicos e privados existentes ou em fase de projeto, empresas das cadeias produtivas, instituições de apoio e demais componentes do ecossistema de CTI;
- II - maior integração entre as diversas esferas de governo no atendimento às necessidades de toda a cadeia, respeitando as especificidades dos diversos territórios;
- III - estimular a visualização e monitoramento da CTI nos diversos territórios da cidade, fortalecendo a gestão integrada das diversas políticas de desenvolvimento urbano.

Art. 114. Compõem o Sistema Urbano de Ciência, Tecnologia e Inovação:

- I - rede de incubadoras;
- II - parques tecnológicos e distritos de inovação;
- III - centros e núcleos de pesquisa e inovação;
- IV - instituições de ensino superior;
- V - *coworkings* e espaços de trabalho compartilhados;
- VI - instituições de apoio e fomento para CTI;
- VII - empresas do segmento;
- VIII - redes públicas e privadas de conexões (internet);
- IX - data centers e hubs.

Art. 115. A governança e a atualização dos dados do Sistema Urbano de Ciência, Tecnologia e Inovação ficará a cargo do órgão ou entidade municipal competente, responsável pela Política de Ciência, Tecnologia e Inovação, de forma direta ou com a colaboração de parceiros.

CAPÍTULO IX

SISTEMA URBANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E ECONOMIA CIRCULAR

Art. 116. O Sistema Urbano de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular tem por finalidade facilitar a governança intersetorial responsável por planejar, executar e monitorar a transição do município para um modelo de desenvolvimento regenerativo e circular, articulando os ativos naturais, os fluxos de recursos e os atores econômicos e sociais.

Art. 117. São diretrizes do Sistema Urbano de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular:

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



- I - a articulação contínua entre os órgãos municipais e a cooperação com outras esferas de governo, setor privado, academia e sociedade civil para garantir a coesão das ações;
- II - o ciclo contínuo de planejamento, execução, monitoramento e avaliação, utilizando os dados do metabolismo urbano e do capital natural para ajustar estratégias;
- III - garantia de acesso público aos dados, indicadores e relatórios do Sistema, fortalecendo os mecanismos de controle social e o engajamento da sociedade na tomada de decisão;
- IV - a unificação e a atualização constante das bases de dados geoespaciais e estatísticas relevantes para a gestão do capital natural e da economia circular.

Art. 118. São objetivos do Sistema Urbano de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular:

- I - facilitar a implementação integrada e eficiente da Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular;
- II - subsidiar a tomada de decisão com dados e análises sobre o metabolismo urbano, o fluxo de materiais e o estado de conservação do capital natural, taxa de geração, reciclagem e reaproveitamento de resíduos sólidos;
- III - monitorar o desempenho das ações estratégicas e o alcance das metas de circularidade e regeneração ambiental;
- IV - promover o engajamento e o controle social na gestão do sistema, fortalecendo a governança participativa.

Art. 119. Compõem o Sistema Urbano de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular, entre outros:

- I - polos de economia circular, centrais de triagem, ecopontos, unidades de compostagem, cooperativas de catadores e empresas circulares;
- II - rotas de coleta de lixo domiciliar e especial;
- III - geolocalização e qualificação dos pequenos, médios e grandes geradores de resíduos sólidos;
- IV - dados sobre produção, coleta, transformação, reciclagem, compostagem, reutilização, geração de renda, despesas públicas com sistema de limpeza e indicadores de resultado do sistema de gestão de resíduos sólidos e economia circular, dentre outros.

Art. 120. A governança do Sistema Urbano de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular será exercida por meio de um Comitê Gestor, composto por órgãos gestores da política de desenvolvimento econômico, da política de conservação e serviços públicos, da política de pesquisa e planejamento de Fortaleza, com o apoio dos demais órgãos ou entidades executores e empresas prestadoras de serviços relacionados.

Parágrafo único. O Comitê Gestor terá composição e regulamento a ser definido por meio de decreto.

Art. 121. O Comitê Intersectorial da Política de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular realiza também a articulação, deliberação e monitoramento do Sistema Urbano de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular, com as seguintes competências, além da gestão da política:

- I - propor e aprovar a inclusão, alteração ou exclusão de componentes do Sistema, com base em critérios técnicos e de relevância estratégica;
- II - monitorar a implementação do Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos e Economia Circular e demais planos setoriais vinculados à Política;
- III - validar e acompanhar os indicadores do Índice de Circularidade de Fortaleza;
- IV - articular parcerias com o setor privado, a academia e a sociedade civil para a implementação de estudos complementares para enriquecimento das informações do Sistema Urbano.

CAPÍTULO X SISTEMA URBANO DE TURISMO

Art. 122. O Sistema Urbano de Turismo tem por finalidade a democratização do acesso público a informações e dados georreferenciados dos diversos componentes e infraestruturas turísticas



existentes e projetadas, de maneira a facilitar a gestão compartilhada da Política do Turismo do Município.

Art. 123. São diretrizes do Sistema Urbano de Turismo:

I - disponibilização pública de dados e cartografias, por meio de plataforma virtual de acesso aberto;

II - organização e tratamento das informações provenientes de estudos, pesquisas, levantamentos, inventários participativos e cadastros colaborativos, com representações de fácil compreensão e uso de linguagem simples, devidamente validadas pelos órgãos e entidades competentes;

III - atualização contínua dos dados e cartografias, sob orientação e curadoria do órgão gestor da política de turismo.

Art. 124. São objetivos do Sistema Urbano de Turismo:

I - promover o engajamento dos diversos atores da cadeia produtiva do turismo e subsidiar a gestão compartilhada da Política de Turismo no Município, por meio do acesso a informações qualificadas que orientem a tomada de decisão;

II - possibilitar o monitoramento contínuo dos componentes e infraestruturas turísticas da cidade, identificando carências e oportunidades para o desenvolvimento sustentável da atividade turística.

Art. 125. São componentes do Sistema Urbano de Turismo, dentre outros:

I - rede de hospitalidade ativa, composta por:

a) meios de hospedagem por aplicativos e similares;

b) incentivos fiscais à hotelaria sustentável;

c) áreas de cobertura e proteção de zonas hoteleiras, como a Praia do Futuro e a Beira-Mar;

d) empresas com selo de hotelaria inclusiva e acessível (por exemplo, voltadas a pessoas autistas);

e) identificação de espaços com atendimento bilíngue;

II - rede de gastronomia, compreendendo:

a) todos os mercados públicos municipais e sua integração aos roteiros turísticos;

b) rede de economia criativa da gastronomia;

c) roteiros gastronômicos de bairros periféricos e tradicionais;

d) empresas com certificação “Cozinha Fortaleza”;

e) polos gastronômicos;

f) bares e restaurantes;

g) identificação de espaços com atendimento bilíngue;

III - equipamentos turísticos culturais, incluindo:

a) indicação de horários de funcionamento ampliados e manutenção adequada;

b) prédios históricos, bens tombados e centros culturais requalificados ou não, com ou sem proteção legal;

c) aplicação de incentivos fiscais à conservação de bens de interesse patrimonial legalmente protegidos;

d) museus, ateliês, centros culturais e galerias abertas à visitação;

e) rotas de turismo cultural;

f) identificação de espaços com atendimento bilíngue;

IV - equipamentos e rotas de turismo ecológico, abrangendo:

a) rotas verdes e zonas ecológicas urbanas;

b) cicloturismo (exemplo: ciclovia Mercado dos Peixes – Praia do Futuro);

c) experiências em comunidades costeiras e ribeirinhas (exemplo: Poço da Draga);

d) turismo de base comunitária e de experiência;

e) turismo esportivo e pesca esportiva;

V - infraestrutura logística, compreendendo:

a) portos, marinas, aeroportos, rodoviárias, estações e linhas de metrô e ferroviárias;

b) zoneamento náutico com sinalização e planejamento;



c) cadastro de empresas de traslado, passeios e receptivos turísticos;

d) programação de voos locais, nacionais e internacionais;

VI - rotas turísticas especiais, incluindo:

a) ônibus, vans, saveiros, buggy e outros;

b) “top bus” hop-on/hop-off para turistas;

c) roteiros de buggy urbanos dentro dos limites de Fortaleza;

d) corredores turísticos intermodais (ônibus + bicicleta + micromobilidade);

e) roteiros inclusivos e sensoriais (voltados a pessoas autistas, idosos, etc.);

f) salas multissensoriais e horários adaptados para o público autista;

VII - cadastro de operadores e receptivos turísticos, com integração à plataforma digital de governança turística (SITUR Digital) e ao sistema de avaliação e classificação participativa por turistas e moradores;

VIII - agenda de eventos turísticos, contemplando:

a) eventos tecnológicos, culturais, religiosos, esportivos, feiras, convenções e similares;

b) eventos de bairro e festas populares;

c) eventos realizados em áreas descentralizadas e distritos criativos;

d) certificação de eventos carbono neutro ou sustentáveis;

IX - áreas especiais de interesse turístico (ZEITs), como Beira-Mar, Centro, Praia do Futuro, Sobiaguaba e outras;

X - espaços e equipamentos com sinalização turística inteligente, contendo QR codes, placas toponímicas com conteúdos culturais, textos multilíngues e integração ao mobiliário urbano inteligente;

XI - indicadores e monitoramento digital (SITUR Digital), com dados do fluxo turístico local, nacional e internacional.

Art. 126. A governança do Sistema Urbano de Turismo será exercida pelo órgão municipal incumbido da Política de Turismo, que tratará e disponibilizará os dados relativos aos componentes, infraestruturas, e demais componentes do sistema para acesso público, por meio de plataforma virtual.

§ 1º Para coleta de dados e estruturação do Sistema Urbano de Turismo, o órgão gestor municipal da Política de Turismo deverá firmar parcerias com entidades empresariais, profissionais, instituições de ensino superior, núcleos de pesquisa e demais esferas de governo, se necessário.

§ 2º Os dados contidos no Sistema Urbano de Turismo devem ser apresentados e analisados periodicamente em eventos com ampla participação social, de maneira a ampliar o engajamento dos diversos atores da cadeia do turismo.

CAPÍTULO XI

SISTEMA URBANO DE EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Art. 127. O Sistema Urbano de Equipamentos, Infraestrutura e Serviços Públicos tem por finalidade facilitar a Política de Equidade Territorial na verificação e na mitigação das desigualdades territoriais no que se refere à distribuição de serviços, espaços e equipamentos públicos nos diferentes territórios da cidade, uma vez que áreas desprotegidas e não beneficiadas com a oferta de serviços e equipamentos públicos poderão ser facilmente identificadas, consistindo, portanto, em ferramenta estratégica para a promoção da equidade e de justiça socioespacial.

Art. 128. São diretrizes do Sistema Urbano de Equipamentos, Infraestrutura e Serviços Públicos:

I - realização de mapeamentos e inventários participativos periódicos, por meio de fóruns territoriais, acerca da qualidade dos equipamentos e dos serviços públicos existentes e ofertados e das necessidades de novos equipamentos;

II - estruturação e atualização permanente de mapas distintos para cada tipo de rede de equipamentos, permitindo a distinção do que é existente e o que é necessário implantar, a esfera pública que detém os equipamentos e as demandas de requalificação ou reforma;

III - articulação com demais esferas de governo para realização de manutenção contínua dos dados;



IV - disponibilização dos dados na plataforma IDE Fortaleza e/ou Fortaleza em Mapas, com link de acesso na plataforma virtual do plano diretor.

Art. 129. São objetivos do Sistema Urbano de Equipamentos, Infraestrutura e Serviços Públicos:

- I - promover a equidade territorial através da visualização geoespacial da rede de equipamentos e serviços públicos existente e vazios territoriais a serem atendidos;
- II - facilitar a participação social e gestão compartilhada dos diversos territórios de Fortaleza;
- III - permitir maior integração entre as diversas esferas de governo no atendimento às necessidades das comunidades.

Art. 130. São componentes do Sistema Urbano de Equipamentos, Infraestrutura e Serviços Públicos:

- I - rede de equipamentos públicos do sistema de saúde (municipal, estadual e federal);
- II - rede de equipamentos públicos do sistema de assistência social e segurança alimentar (municipal, estadual e federal);
- III - rede de equipamentos públicos de educação (ensino fundamental, médio e superior);
- IV - rede de equipamentos de educação profissional e juventude;
- V - rede de equipamentos de segurança pública e proteção cidadã (municipal, estadual e federal);
- VI - praças, áreas de lazer, espaços livres e equipamentos esportivos;
- VII - rede de equipamentos culturais (municipal, estadual e federal).

Art. 131. A governança do Sistema Urbano de Equipamentos, Infraestrutura e Serviços Públicos será exercida por meio de ação integrada sob coordenação de órgão e/ou entidade de planejamento urbano municipal, com o devido apoio das demais secretarias municipais e estaduais relacionadas, conselhos territoriais regionais e fóruns territoriais.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 132. A execução da política de desenvolvimento urbano de Fortaleza será realizada por todos os meios legais disponíveis e, notadamente, pelos seguintes instrumentos, sem prejuízo de outros previstos em Lei:

I - instrumentos de planejamento:

- a) Plano de Estruturação Local (PEL);
- b) Plano Diretor Específico (PDE);
- c) Plano Específico de Zona de Preservação de Patrimônio Cultural (PEP);
- d) Planos para as Zonas Especiais de Interesse Social;
- e) Plano de Bairro;
- f) Programas, planos e projetos setoriais e territoriais;
- g) Legislação pertinente ao planejamento urbano, relacionada ao Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como as normas que regulam as edificações, contidas no Código da Cidade e em outros textos legais;
- h) Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), Lei Orçamentária Anual (LOA), Plano Plurianual (PPA), entre outras normas orçamentárias;
- i) Plano de Manejo.

II - instrumentos fiscais e financeiros:

- a) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);
- b) Taxas e tarifas diferenciadas de serviços urbanos;
- c) Mecanismos de Parcerias Público Privadas;
- d) Contribuição de melhoria;
- e) Incentivos e benefícios fiscais;
- f) Fundos Municipais da Política Urbana;
- g) IPTU Verde.

III – instrumentos para a regularização fundiária:

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



- a) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- b) Concessão de direito real de uso;
- c) Concessão de uso especial para fins de moradia;
- d) Usucapião especial de imóvel urbano;
- e) Arrecadação de bens vagos;
- f) Legitimação fundiária e de posse;
- g) Direito de superfície;
- h) Direito de laje;
- i) Autorização de uso;
- j) Cessão de posse;
- k) Doação;
- l) Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS);
- m) Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- n) Consórcio imobiliário.

IV - instrumentos de indução do desenvolvimento urbano:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC);
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) Desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública;
- d) Desapropriação com pagamento em títulos;
- e) Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- f) Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
- g) Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- h) Direito de Preempção;
- i) Convênios e Consórcios Públicos;
- j) Incentivos Urbanísticos para a Sustentabilidade (IUS);
- k) Transferência do Direito de Construir (TDC);
- l) Abandono.

V – instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental:

- a) Estudo Prévio e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA);
- b) Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA);
- c) Pagamento de Serviços Ambientais;
- d) Compensação Ambiental;
- e) Certificações Ambientais;
- f) Estudo Prévio e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV);
- g) Imóvel de Preservação de Área Verde (IPAV);
- h) Relatório de Impacto Sobre Sistemas de Trânsito (RIST);
- i) Biodiversidade líquida e serviços ecossistêmicos.

VI - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural:

- a) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- b) Imóvel Especial de Preservação (IEP);
- c) Inventário participativo do patrimônio cultural;
- d) Área de Relevante Interesse Cultural (ARIC);
- e) Registro das áreas de proteção cultural e territórios de interesse da cultura e da paisagem;
- f) Registro do patrimônio imaterial;
- g) Chancela da paisagem cultural;
- h) Levantamento e cadastro arqueológico.

VII - instrumentos administrativos:

- a) Concessão de serviços públicos;
- b) Servidão administrativa;
- c) Licenciamento;
- d) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional com entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos, nacionais ou internacionais;
- e) Termo de compromisso.



Parágrafo único. A aplicação dos instrumentos listados neste artigo será detalhada nas disposições deste Plano ou, no que couber, em legislação municipal específica.

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC)

Art. 133. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art. 182 da Constituição da República e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas zonas indicadas nesta lei.

§ 1º A regulamentação do instrumento será realizada mediante lei específica, respeitadas as normas gerais previstas nesta seção.

§ 2º Para fins desta Lei, considera-se:

I - imóvel não edificado: o terreno ou gleba com área igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados), quando o Índice de Aproveitamento utilizado for igual a zero;

II - imóvel subutilizado: imóvel edificado em terrenos com área igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados), cujo Índice de Aproveitamento não atinja o mínimo definido para a zona ou que apresente mais de 60% (sessenta por cento) da área construída da edificação ou do conjunto de edificações sem uso há mais de 5 (cinco) anos;

III - imóvel não utilizado: terreno ou gleba edificado cuja área construída não seja utilizada ou esteja desocupada há mais de cinco anos.

§ 3º Nas Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3), deverá ser aplicado o instrumento de que trata o caput deste artigo, independente da zona em que está situada, desde que esta seja dotada de infraestrutura urbana.

Art. 134. Ficam excluídos da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios aqueles lotes ou glebas que, mesmo sendo caracterizados como não edificados, subutilizados ou não utilizados, se enquadrem em pelo menos uma das situações abaixo estabelecidas:

I - se o proprietário não possuir um outro imóvel no município;

II - se o imóvel estiver não edificado, subutilizado ou não utilizado em virtude de litígio judicial;

III - se o imóvel exercer função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

IV - se houver obras inacabadas ou paralisadas há menos de um ano, desde que estejam licenciadas e no prazo do alvará de construção;

V - se a atividade desempenhada no imóvel comprovadamente, por órgão técnico municipal, não necessitar do potencial construtivo mínimo requerido para a zona onde está inserido;

VI - imóveis de interesse histórico-cultural reconhecidos pelo órgão competente.

Art. 135. Os proprietários, titulares de domínio útil ou ocupantes dos imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados serão notificados pelo Município para que promovam o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do imóvel, devendo a notificação ser averbada em cartório de registro de imóveis.

Art. 136. A notificação se fará:

I - por funcionário do órgão competente do Município, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, ou quando no sistema de informação territorial do município, ou similar, inexistirem ou estiverem desatualizados os dados de endereço de correspondência do proprietário.



Art. 137. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de projeto para parcelamento do solo ou edificação.

Parágrafo único. Após a notificação, o responsável somente poderá apresentar dois projetos diferentes para o mesmo lote ou gleba.

Art. 138. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da data da emissão das licenças pertinentes.

Art. 139. Em empreendimentos de grande porte, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, será admitida, excepcionalmente, a execução em etapas.

Art. 140. Para a obrigação de utilizar o imóvel, o prazo será de, no máximo, 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação.

Art. 141. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, previstas nesta seção, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 142. Faculta-se aos proprietários dos imóveis notificados para urbanização compulsória propor ao Município o estabelecimento de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Seção II

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 143. Em caso de descumprimento das obrigações, etapas e prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município deverá aplicar nessas propriedades alíquotas progressivas do IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos e até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento será realizada mediante lei específica, respeitadas as normas gerais previstas nesta seção.

Art. 144. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano não poderá exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 145. O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 146. A aplicação da alíquota progressiva será suspensa, por requerimento do contribuinte, se comprovado o início do processo administrativo de licenciamento da edificação, parcelamento ou comprovação de utilização.

Parágrafo único. Em caso de fraude ou interrupção do cumprimento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a aplicação da alíquota progressiva será restabelecida, sem prejuízo da apuração da responsabilidade penal e civil do contribuinte.

Art. 147. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à aplicação do IPTU progressivo no tempo.

Seção III

Da desapropriação com pagamento em títulos



Art. 148. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, na forma prevista no art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001.

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o art. 135 e seguintes desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 5º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do parágrafo anterior, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

§ 6º - Não cumprindo o adquirente a obrigação do parágrafo anterior no prazo de 5 (cinco) anos, o Município poderá desapropriar o imóvel nos termos do caput.

Art. 149. Os imóveis desapropriados na forma do artigo anterior serão destinados preferencialmente à implantação de projetos de Habitação de Interesse Social ou de equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Os imóveis de interesse histórico e cultural poderão ser destinados conforme o disposto no caput deste artigo, desde que haja manifestação favorável do órgão competente pela sua proteção, atestando a viabilidade de adaptação aos novos usos sem prejuízo à sua integridade, autenticidade e sem implicar apagamento histórico.

Seção IV

Da outorga onerosa do direito de construir (OODC)

Art. 150. A outorga onerosa do direito de construir permite ao Município autorizar a construção acima do índice de aproveitamento básico até o índice de aproveitamento máximo, mediante o pagamento de contrapartida pelo beneficiário, exclusivamente nas zonas indicadas nesta lei.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento será realizada mediante lei específica, respeitadas as normas gerais previstas nesta seção.

Art. 151. A outorga onerosa do direito de construir será concedida mediante os seguintes procedimentos:

I - apresentação do projeto pelo interessado;

II - análise do projeto pelo órgão responsável;

III - recolhimento do valor calculado a título de outorga onerosa do direito de construir como condição para a concessão do alvará de aprovação do projeto.

§ 1º A outorga onerosa do direito de construir não se restringe aos novos empreendimentos, sendo aplicável aos projetos em andamento, às reformas com acréscimo, às ampliações e situações similares, desde que respeitado o índice de aproveitamento máximo da zona.

§ 2º A outorga onerosa do direito de construir não substitui o procedimento de regularização de edificações.

§ 3º Para empreendimentos irregulares, a utilização da outorga necessariamente deve ser condicionada à regularização da edificação.



Art. 152. A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir será calculada segundo a fórmula:

$$VC = [(IApre - IAbás)/Iabás] * Fp * VV \text{ p/m}^2 * AT \text{ m}^2$$

Sendo:

VC: Valor da contrapartida da OODC

IApre: Índice de Aproveitamento Pretendido (respeitando o máximo permitido);

IAbás: Índice de Aproveitamento básico;

Fp: Fator de Planejamento;

VV p/m²: Valor Venal por metro quadrado;

AT m²: Área Total do lote em metros quadrados.

Parágrafo único. O fator de planejamento, definido em função dos objetivos estabelecidos para cada zona, poderá ser ajustado a cada dois anos mediante a aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

Art. 153. Ficam isentos do pagamento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir os empreendimentos públicos das áreas de saúde, educação, lazer, cultura, transporte e mobilidade, bem como repartições e outros equipamentos públicos para atendimento coletivo ou financiados com recursos públicos.

Parágrafo único. Os empreendimentos habitacionais de interesse social ficam isentos do pagamento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 154. Não haverá devolução de valores pagos e não utilizados pelo beneficiário da outorga onerosa do direito de construir, podendo ser utilizados em outra operação, própria ou de terceiros, respeitado o prazo máximo de cinco anos.

Art. 155. O pagamento da outorga onerosa do direito de construir é requisito indispensável para emissão do alvará de construção.

Art. 156. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados nas seguintes finalidades:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Os valores correspondentes aos recursos obtidos pela outorga onerosa do direito de construir deverão ser integralmente destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

Seção V

Da outorga onerosa de alteração de uso (OOAU)

Art. 157. A outorga onerosa de alteração de uso (OOAU) consiste no pagamento de contrapartida financeira pelo beneficiário em favor da possibilidade de flexibilização da adequabilidade da atividade e dos parâmetros de uso e ocupação do solo exclusivamente nas zonas indicadas nesta lei.

§ 1º A regulamentação do instrumento será realizada mediante lei específica, respeitadas as normas gerais previstas nesta seção.

§ 2º A outorga onerosa de alteração de uso não se restringe aos novos empreendimentos, sendo aplicável aos projetos em andamento, às reformas com acréscimo, às ampliações e situações similares.



§ 3º A outorga onerosa de alteração de uso não substitui o procedimento de regularização de edificações.

§ 4º Para empreendimentos irregulares, a utilização da outorga necessariamente deve ser condicionada à regularização da edificação.

Art. 158. Ficam isentos do pagamento da contrapartida da outorga onerosa de alteração de uso os empreendimentos públicos das áreas de saúde, educação, lazer, cultura, transporte e mobilidade, bem como repartições e outros equipamentos públicos para atendimento coletivo financiados com recursos públicos.

Parágrafo único. Os empreendimentos habitacionais de interesse social ficam isentos do pagamento da contrapartida da outorga onerosa de alteração de uso.

Art. 159. Não haverá devolução de valores pagos e não utilizados pelo beneficiário da outorga onerosa de alteração de uso, podendo ser utilizados em outra operação, própria ou de terceiros, respeitado o prazo máximo de cinco anos.

Parágrafo único. A transferência do direito de construir não poderá ser utilizada para pagamento da outorga onerosa de alteração de uso.

Art. 160. Todos os processos que envolvam a aplicação do instrumento de outorga onerosa de alteração de uso deverão elaborar estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), detalhando as medidas mitigadoras, bem como obter aprovação do CMDU.

Art. 161. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de alteração de uso serão aplicados nas seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Seção VI

Da transferência do direito de construir (TDC)

Art. 162. A transferência do direito de construir (TDC) é o instrumento que possibilita ao proprietário de imóvel exercer em outro local ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, nas hipóteses previstas neste Plano Diretor ou em lei específica.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento será realizada mediante lei específica, respeitadas as normas gerais previstas nesta seção.

Art. 163. A transferência do direito de construir poderá ser aplicada para os seguintes casos específicos, independente da zona em que se encontrem:

- I - Imóveis Especiais de Preservação (IEP);
- II - Imóveis de Preservação de Área Verde (IPAV);
- III - Imóveis Especiais de Interesse Social (IEIS);
- IV - imóveis destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários públicos;
- V - imóveis sobre os quais incidam diretrizes de prolongamento, modificação ou ampliação de vias integrantes do Sistema Viário Básico (SVB);
- VI - imóveis tombados e aqueles localizados nas poligonais de entorno de bens tombados;
- VII - imóveis localizados na Subzona de Preservação Integral (SPI) da ZPC;



VIII - imóveis destinados à regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social, exceto quando já houver possibilidade de se encontrarem preenchidos, pelos ocupantes, os requisitos da prescrição aquisitiva por usucapião, em qualquer de suas modalidades;

IX - imóveis onde existir interesse público para implementação de novos parques urbanos ou de novas unidades de conservação públicas.

§ 1º A transferência do direito de construir também poderá ser utilizada como forma de indenização, total ou parcial, do valor devido ao proprietário de imóvel urbano submetido à desapropriação.

§ 2º Na hipótese do parágrafo anterior, o potencial construtivo poderá ser utilizado em outras áreas do Município ou, no caso de desapropriação parcial, na área remanescente do imóvel, desde que esta não esteja submetida a limitações ao direito de construir.

Art. 164. A Transferência do Direito de Construir poderá ser concedida em imóveis situados nas Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) instituídas por este Plano, desde que, na legislação anterior, não incidisse sobre eles restrições construtivas de natureza ambiental previstas nas legislações municipais, estaduais e/ou federais.

Parágrafo único. Quando a restrição ambiental prévia incidir apenas sobre parte do imóvel, a Transferência do Direito de Construir será concedida proporcionalmente, desconsiderando-se a área atingida pela restrição.

Art. 165. A emissão da transferência do direito de construir fica limitada ao índice de aproveitamento básico relativo à zona onde o lote ou gleba esteja localizado.

§ 1º As zonas que possuem índice de aproveitamento básico igual a 0 (zero) não geram potencial construtivo, salvo nos casos expressamente previstos em lei, em relação aos quais será admitido, para efeito exclusivo da transferência do direito de construir, índice de aproveitamento básico igual a 1,0.

§ 2º Tratando-se de gleba ainda não parcelada, deverá ser deduzido, do total do potencial construtivo a ser transferido, o equivalente à fração correspondente às áreas públicas que seriam obrigatoriamente doadas ao Município, caso o imóvel fosse submetido a parcelamento do solo.

Art. 166. Para fins de aplicação da transferência do direito de construir, será exigida a doação da totalidade da área atingida ao Município, para os seguintes casos:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - sistema viário;

III - programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

IV - áreas de interesse do Município para fins de implementação de parques urbanos ou de unidades de conservação.

Art. 167. A aplicação da Transferência do Direito de Construir ficará sujeita à comprovação de interesse público, a ser atestado no caso concreto, e ao atendimento de pelo menos uma das hipóteses legalmente previstas.

Art. 168. O potencial construtivo poderá ser transferido para imóveis situados em qualquer zona onde o índice de aproveitamento máximo é superior ao básico, observadas as exigências da lei específica.

§ 1º A edificação decorrente do acréscimo de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos na legislação urbanística para a zona de sua implantação.

§ 2º - O potencial construtivo transferível deve levar em consideração o preço do terreno do imóvel que cede e do terreno que recebe o potencial, conforme fórmula a ser definida em lei específica.

Art. 169. Para a autorização da Transferência do Direito de Construir, o interessado deverá encaminhar requerimento ao órgão competente do Município com a planta de situação e



dimensionamento do imóvel, endereço, número do cadastro imobiliário e matrícula atualizada do bem.

§ 1º Autorizada a Transferência do Direito de Construir, o proprietário do imóvel deverá averbá-la junto ao cartório de registro de imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo transferível.

§ 2º A autorização da Transferência do Direito de Construir será concedida uma única vez para cada imóvel.

§ 3º O processo para emissão do alvará de construção que utilizar potencial construtivo transferido de outro imóvel deverá ser instruído com a autorização da transferência para o imóvel pretendido.

§ 4º A negociação entre particulares da transferência do direito de construir deverá obedecer aos requisitos deste Plano Diretor e da lei específica, dependendo de autorização prévia do Município.

§ 5º O imóvel que cedeu potencial construtivo não recuperará, em nenhuma hipótese, a potencialidade máxima, mesmo que deixem de incidir as limitações ao direito de construir antes vigentes.

Art. 170. O proprietário do imóvel sobre o qual incidirá a transferência do potencial construtivo tem a obrigação de comunicar formalmente ao Município toda e qualquer transferência efetuada em seu imóvel, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e penal.

Art. 171. Deverá ser formado um cadastro do potencial construtivo existente no Município, considerando o potencial proveniente da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir.

Art. 172. As emissões e transações que envolvam a Transferência do Direito de Construir e a Outorga Onerosa do Direito de Construção deverão ser monitoradas permanentemente pelo Executivo Municipal, que tornará públicos os relatórios de monitoramento.

Art. 173. Lei municipal específica deverá estabelecer as condições relativas à aplicação e procedimentos específicos da Transferência do Direito de Construir.

Seção VII

Das operações urbanas consorciadas (OUC)

Art. 174. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 175. As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - melhoria e ampliação das infraestruturas e da rede viária estrutural.

Art. 176. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação dos parâmetros e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;



III - a implementação de planos e projetos estratégicos;

IV - a concessão de incentivos a operações urbanas consorciadas em que sejam utilizadas tecnologias ambientalmente sustentáveis e nas quais seja comprovada a utilização, nas construções e no uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 177. As operações urbanas consorciadas poderão abranger perímetros descontínuos, com o objetivo de viabilizar a captação e a aplicação de recursos entre territórios com diferentes níveis de valorização imobiliária e distintas demandas socioambientais.

Art. 178. A criação de cada operação urbana consorciada deverá ser antecedida da constituição, por meio de decreto, de um Conselho Gestor composto por representantes dos grupos diretamente impactados pela proposta, com participação garantida em todas as etapas de elaboração, implementação, monitoramento e avaliação, cabendo ao decreto definir suas atribuições, formas de funcionamento e critérios de representação equitativa.

Parágrafo único. As Operações Urbanas Consorciadas - OUCs que abrangerem total ou parcialmente áreas de ZEIS deverão incluir, como uma das contrapartidas obrigatórias, a promoção da regularização fundiária e/ou a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), a ser implantada preferencialmente dentro da própria ZEIS ou no seu entorno imediato.

Art. 179. Todas as operações urbanas consorciadas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), como condição para o envio do respectivo projeto de lei à Câmara de Vereadores.

Art. 180. Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que conterá, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e, quando necessário, estudo prévio de impacto ambiental (EIA);

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de reassentar os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;

XI - o índice de aproveitamento máximo na área da operação urbana consorciada.

Art. 181. O estoque de potencial construtivo adicional das áreas abrangidas por operações urbanas consorciadas deverá ter seus critérios e limites estabelecidos nas leis específicas que as instituir e regulamentar.

Art. 182. A lei específica que instituir a operação urbana consorciada poderá autorizar o Município a emitir certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), em quantidade previamente determinada, os quais poderão ser:

I - alienados por meio de leilão público, conforme regulamentação específica;



II - utilizados diretamente para o pagamento de obras e desapropriações necessárias à execução da própria operação urbana consorciada;

III - empregados na aquisição de terrenos destinados à implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) na área de abrangência da OUC, com a finalidade de reduzir o custo final das unidades habitacionais para os beneficiários;

IV - utilizados como garantia para a obtenção de financiamentos destinados à implementação da própria Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. Os CEPACs poderão ser livremente negociados no mercado, mas sua conversão em direito de construir será restrita à área de abrangência da respectiva operação urbana consorciada.

Art. 183. Os recursos obtidos pelo Poder Público com a operação urbana serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

Art. 184. Os empreendedores interessados na operação urbana consorciada poderão oferecer contrapartida em obras e equipamentos públicos para a área, desde que em acordo com o plano de ocupação aprovado para a respectiva operação urbana consorciada.

Art. 185. Não deverá ocorrer remoção de assentamentos informais situados dentro do perímetro das operações urbanas consorciadas, salvo quando estritamente necessário para o desenvolvimento de obras e intervenções urbanísticas de interesse social, definidas expressamente no programa básico de ocupação da área e na legislação específica da operação urbana.

Parágrafo único. Nos casos em que a remoção for estritamente necessária, os reassentamentos deverão, preferencialmente, ocorrer no mesmo bairro, dentro do perímetro da operação urbana consorciada, ou no entorno imediato da área original da comunidade afetada, mediante consulta obrigatória à população atingida.

Art. 186. O Município deverá aplicar, nas fases de elaboração, instituição e implementação das Operações Urbanas Consorciadas, os instrumentos de gestão democrática previstos nesta Lei.

Seção VIII Do direito de preempção

Art. 187. O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, para atender a interesses coletivos, como a função social da propriedade, o desenvolvimento urbano e programas habitacionais.

Art. 188. O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas e imóveis de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 189. Lei municipal específica delimitará as áreas de incidência do instituto, fixando o prazo de vigência e indicando a que finalidade se destina cada área.



Art. 190. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste, por escrito, seu interesse em comprá-lo apresentando os seguintes documentos:

- I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 191. Transcorrido o prazo mencionado, sem manifestação por parte do Município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Art. 192. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Art. 193. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito, podendo o Município adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX Do consórcio imobiliário

Art. 194. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

Parágrafo único. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), nas áreas de incidência de parcelamento, edificação e utilização compulsórias (PEUC) e nas ZEIS 3.

Art. 195. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Art. 196. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de infraestrutura urbana.

Seção X Incentivos urbanísticos para o desenvolvimento sustentável

Art. 197. O Município poderá, por meio de lei específica, instituir incentivos urbanísticos com o objetivo de fomentar a produção de usos e tipologias voltadas à promoção dos serviços ambientais, à Habitação de Interesse Social (HIS), ao uso misto, às construções sustentáveis e resilientes, à manutenção de Áreas de Preservação Permanente, à preservação do patrimônio cultural e paisagístico, entre outros de interesse público.

Art. 198. Os incentivos urbanísticos poderão contemplar:

- I - produção de Habitação de Interesse Social (HIS);



- II - sustentabilidade urbana;
- III - sustentabilidade da construção;
- IV - uso da fachada ativa;
- V - uso misto;
- VI - usos nas centralidades urbanas;
- VII - retrofit para uso residencial ou misto;
- VIII - fruição pública de espaços urbanos;
- IX - preservação da paisagem e do patrimônio cultural.

Art. 199. Os incentivos urbanísticos poderão ser aplicados de forma cumulativa em um mesmo empreendimento, conforme previsto na legislação específica.

Art. 200. Os incentivos urbanísticos voltados à sustentabilidade não conferem direito à utilização de parâmetros construtivos superiores ao limite máximo permitido para cada zona, devendo respeitar integralmente os índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor e pela legislação específica.

Subseção I

Incentivos para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS)

Art. 201. Os incentivos urbanísticos para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) têm como objetivo promover a implantação de empreendimentos habitacionais em áreas com infraestrutura completa e oferta de serviços públicos.

Parágrafo único. Os benefícios poderão ser concedidos ao construtor ou proprietário de imóvel que destine o empreendimento obrigatoriamente ao uso misto - com unidades multifamiliares e atividades comerciais ou de serviços no térreo, observando o percentual mínimo da área computável residencial - e que mantenha a edificação com fachadas ativas.

Art. 202. Poderão ser concedidos, dentre outros, os seguintes incentivos urbanísticos para produção de Habitação de Interesse Social (HIS):

- I - acréscimo ao índice de aproveitamento básico (Iabás);
- II - poderá ser autorizada a utilização da transferência do direito de construir (TDC) referente ao potencial construtivo não utilizado.

Subseção II

Incentivos para a Sustentabilidade Urbana

Art. 203. Os incentivos para a sustentabilidade urbana têm como objetivo estimular o uso de Soluções Baseadas na Natureza (SBN) em novas edificações ou em adaptações de edificações já consolidadas.

Parágrafo único. As Soluções Baseadas na Natureza devem ser localizadas no espaço público de responsabilidade do proprietário do terreno (passeio) ou nas áreas de servidão pública.

Art. 204. Poderão ser concedidos, dentre outros, os seguintes incentivos urbanísticos para a Sustentabilidade Urbana:

- I - aplicação do IPTU Verde;
- II - possibilidade de aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC) referente ao Índice de Aproveitamento Básico não utilizado.

Subseção III

Incentivos para Construções Sustentáveis



Art. 205. Os incentivos urbanísticos para construções sustentáveis têm como objetivo estimular a adoção de soluções e coeficientes nas edificações, tais como reuso de água, utilização de fontes de energia renovável, implantação de paredes e coberturas verdes, práticas de descarbonização da construção e elementos que contribuam para a melhoria da saúde mental por meio da paisagem, incluindo manifestações artísticas que valorizem a cultura local.

Art. 206. Poderão ser concedidos, dentre outros, os seguintes incentivos urbanísticos para construções sustentáveis:

I - aplicação do IPTU Verde;

II - isenção parcial do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Subseção IV Incentivos para o uso da Fachada Ativa

Art. 207. Os incentivos urbanísticos para o uso da fachada ativa têm como objetivo promover a interação entre as atividades instaladas nos pavimentos térreos das edificações e o espaço público, fortalecendo a vida urbana e viabilizando uma interface física qualificada entre as construções e o passeio público.

Subseção V Incentivos para uso misto

Art. 208. Os incentivos urbanísticos para uso misto têm como objetivo promover a diversificação das atividades urbanas, mediante a destinação de percentual da área computável residencial da edificação a usos distintos do uso principal, como comércio, serviços ou equipamentos comunitários.

Art. 209. Poderão ser concedidos, dentre outros, os seguintes incentivos urbanísticos para uso misto:

I - isenção parcial do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

II - desconsideração, para efeito de cálculo do Índice de Aproveitamento (IA), das áreas destinadas ao uso misto, até o limite de percentual da área total do lote.

Subseção VI Incentivos para usos nas centralidades

Art. 210. Os incentivos urbanísticos para usos nas centralidades têm como objetivo estimular empreendimentos voltados à geração de economia e renda, especialmente aqueles relacionados à economia criativa, desenvolvimento tecnológico, saúde, educação, assistência social, cultura, turismo, comércio, serviços e demais atividades estratégicas para o desenvolvimento econômico local.

Art. 211. Poderão ser concedidos, dentre outros, os seguintes incentivos urbanísticos para uso nas centralidades:

I - isenção parcial do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

II - possibilidade de aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC) referente ao Índice de Aproveitamento Básico não utilizado.

Subseção VII Incentivos para o Retrofit para uso residencial ou misto



Art. 212. Os incentivos urbanísticos para retrofit têm como objetivo estimular a adequação e conversão de imóveis existentes para uso residencial ou misto, valorizando suas características arquitetônicas originais e seu potencial cultural.

Subseção VIII Incentivos para a fruição pública

Art. 213. Os incentivos urbanísticos para fruição pública têm como objetivo estimular a criação de áreas acessíveis e qualificadas no interior dos lotes, por meio de pilotis de uso público, espaços de estar e convivência, passagens de conexão entre logradouros ou áreas públicas de interesse, e elementos que promovam permeabilidade visual a partir do espaço público para paisagens urbanas de valor coletivo.

Art. 214. Poderão ser concedidos, dentre outros, os seguintes incentivos urbanísticos para empreendimentos que promovam fruição pública:

- I - isenção parcial do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- II - possibilidade de aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC) referente ao Índice de Aproveitamento Básico não utilizado;
- III - desconsideração, para efeito de cálculo do Índice de Aproveitamento (IA), das áreas destinadas à fruição pública, até o limite definido em regulamentação específica.

Subseção IX Incentivos para a Preservação da Paisagem e do Patrimônio Cultural

Art. 215. Os incentivos urbanísticos para preservação da paisagem e do patrimônio cultural têm como objetivo estimular o restauro integral de imóveis de valor cultural, bem como a manutenção e o reflorestamento de áreas de preservação ambiental, contribuindo para a valorização da memória urbana e da qualidade ambiental.

Art. 216. Poderão ser concedidos, dentre outros, os seguintes incentivos urbanísticos para preservação da paisagem e do patrimônio cultural:

- I - isenção total ou parcial de IPTU e de taxas administrativas e tributárias;
- II - nas Zonas de Preservação Cultural (ZPC), aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC) com fator multiplicador proporcional ao Índice de Aproveitamento Básico;
- III - flexibilização da adequabilidade das atividades permitidas na ZPC, conforme projeto submetido à análise do órgão licenciador e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e pelo Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHC) ou colegiado competente.

Art. 217. Os incentivos urbanísticos para preservação da paisagem e do patrimônio cultural serão aplicados preferencialmente nas zonas delimitadas por esta lei, observando critérios de disponibilidade de infraestrutura urbana, capacidade de suporte do sistema viário e potencial de adensamento compatível com os parâmetros da política urbana municipal.

Subseção X Abandono

Art. 218. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago. Parágrafo único. Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.



Art. 219. No caso de qualquer imóvel se encontrar na situação descrita no artigo anterior, o Município deverá instaurar processo administrativo para a arrecadação do imóvel como bem vago, tendo o proprietário um período de três anos para se manifestar e reverter a situação. §1º Se o proprietário não se manifestar dentro do prazo, o imóvel é incorporado ao patrimônio do Município.

§2º Após a arrecadação, o imóvel poderá ser utilizado para programas de habitação de interesse social, construção de equipamentos públicos ou outras finalidades de interesse social.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 220. A regularização fundiária é compreendida como processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, territorial, cultural, econômico e socioambiental, com o objetivo de legalizar as ocupações de áreas urbanas constituídas em desconformidade com a lei, implicando a segurança jurídica da posse da população ocupante, melhorias no ambiente urbano do assentamento, promoção do desenvolvimento humano e resgate da cidadania.

Art. 221. O Poder Executivo Municipal promoverá a articulação entre os diversos agentes sociais e políticos, direta ou indiretamente, envolvidos no processo de regularização fundiária, visando à agilização desses processos.

Art. 222. Para fins de executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro, fiscalização, regularização das ocupações, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, o Município poderá firmar convênios com a União e o Estado para promover a utilização ordenada dos bens imóveis de domínio da União e do Estado.

Art. 223. O Município prestará, de forma gratuita, assessoria técnica urbanística, arquitetônica, jurídica e social às comunidades e aos grupos sociais em situação de vulnerabilidade, com o objetivo de assegurar o direito à moradia digna e garantir a efetiva defesa de seus direitos.

Seção I

Da concessão de uso especial para fins de moradia e da concessão de direito real de uso

Art. 224. Para fins de regularização fundiária, o Município pode, conforme o caso, outorgar o título de concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso, obedecendo aos requisitos estabelecidos na Lei Complementar Municipal nº 334 de 2022 ou suas posteriores alterações.

Seção II

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 225. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) constitui instrumento da política urbana destinado a viabilizar a urbanização e regularização fundiária plena de áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, priorizando a permanência das famílias e a preservação das características e necessidades de cada comunidade e promover HIS em imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados, por meio do estabelecimento de critérios específicos de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.



Art. 226. O reconhecimento de loteamentos irregulares ou clandestinos como Zona Especial de Interesse Social não eximirá os loteadores das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em lei.

Art. 227. Não são passíveis de regularização fundiária as áreas que estejam integralmente:

- I - sob pontes e viadutos;
- II - sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;
- III - sob redes de alta tensão;
- IV - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente;
- V - em áreas de risco tecnicamente comprovado definidas pelas autoridades competentes;
- VI - no entorno de aeródromos públicos e privados, caso sejam consideradas áreas de risco ou inapropriadas para habitação;
- VII - demais hipóteses previstas em lei.

Parágrafo único. Nos casos de impossibilidade de permanência das famílias no território devidamente justificada, o reassentamento dos ocupantes deverá ocorrer, preferencialmente, em local próximo à área anteriormente ocupada, necessariamente dotado de infraestrutura urbana, sendo garantida a participação da comunidade na solução adotada.

Art. 228. A regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) será orientada por instrumentos de planejamento que visam ao desenvolvimento integral dos territórios, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, ambientais, jurídicos, de infraestrutura, mobilidade e acessibilidade, e compreendem:

- I - Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF), aplicável às ZEIS 1 e ZEIS 2;
- II - Plano de Utilização de Vazios (PUV), aplicável às ZEIS 3;
- III - Plano de Reparação Urbana, Ambiental e Social (PRUAS), aplicável às ZEIS 4.

Parágrafo único. Os instrumentos de planejamento das ZEIS serão elaborados de forma participativa, com a atuação efetiva da população residente, dos grupos sociais organizados e do poder público, com assessoria técnica multidisciplinar, garantindo o diálogo democrático e a construção coletiva das soluções para os problemas do território.

Art. 229. O Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF) é o conjunto de ações integradas que visam ao desenvolvimento global da área, elaborado com efetiva participação das populações ocupantes das ZEIS 1 e ZEIS 2, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana.

Art. 230. São diretrizes para os Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF):

- I - a integração dos assentamentos informais à cidade formal;
- II - a integração do traçado viário das ZEIS com o sistema viário do seu entorno;
- III - a inclusão social, com atenção especial aos grupos sociais vulneráveis;
- IV - a promoção do desenvolvimento humano e comunitário, com a redução das desigualdades de renda e respeito à diversidade de gênero, orientação sexual, raça, idade e condição física;
- V - a articulação das políticas públicas para a promoção humana;
- VI - a qualidade ambiental dos assentamentos;
- VII - o controle do uso e ocupação do solo;
- VIII - o planejamento e a gestão democráticos, com efetiva participação da população diretamente beneficiária;
- IX - o respeito à cultura local e às características de cada assentamento na definição das intervenções específicas;
- X - a melhoria da qualidade de vida das famílias e das condições urbanas e habitacionais.

Art. 231. O Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária possui o seguinte conteúdo mínimo:



- I - plano de participação comunitária;
 - II - diagnóstico da realidade local, com análises das condições socioeconômicas, físico-ambiental, urbanística e fundiária, mapeamento de áreas de risco, identificação da oferta de equipamentos públicos e infraestrutura, caracterização socioeconômica da população e mapeamento das demandas comunitárias;
 - III - normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;
 - IV - plano de urbanização;
 - V - plano de regularização fundiária;
 - VI - plano de desenvolvimento social, comunitário e geração de trabalho e renda.
- § 1º - Os Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRFs) devem ser elaborados com efetiva participação das populações ocupantes das ZEIS, aprovados pelos respectivos Conselhos Gestores e, posteriormente, instituídos por Decreto Municipal.
- § 2º - Os Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRFs) podem abranger mais de 1 (uma) ZEIS, devendo, nesse caso, contar com a participação da população e dos Conselhos Gestores de ambas as áreas.
- § 3º Os Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS localizadas no Macrozoneamento do Ambiente Natural deverão prever parâmetros que respeitem os níveis de fragilidade ambiental, considerando, dentre outros aspectos, a necessidade de redução de densidade construtiva e, sempre que possível, maior permeabilidade.
- § 4º Para as ZEIS 2, os Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRFs) poderão ser elaborados de forma simplificada, sem que sejam atendidos necessariamente todos os conteúdos mínimos previstos no caput do presente artigo.

Art. 232. A normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo constante do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária deve considerar a realidade de cada assentamento, prevendo:

- I - as diretrizes para a definição de índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;
- II - a definição dos índices de controle urbanístico para parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, de acordo com as diretrizes previamente estabelecidas;
- III - a definição do lote padrão e, para os novos parcelamentos, as áreas mínimas e máximas dos lotes;
- IV - as regras relativas ao reparcelamento de lote;
- V - os tipos de uso compatíveis com o residencial e os percentuais permitidos dentro da ZEIS.

Art. 233. O plano de urbanização é o conjunto de ações integradas voltadas ao atendimento das demandas da região por infraestrutura urbana, equipamentos sociais e melhoria das condições habitacionais, devendo conter, no mínimo:

- I - a identificação de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, em especial aqueles com potencial para o uso habitacional;
- II - o mapeamento das áreas não passíveis de ocupação, a fim de evitar futuras situações de risco e de baixa qualidade ambiental para a população residente das ZEIS;
- III - Dimensionamento das necessidades habitacionais, indicando a previsão de novas moradias a serem reassentadas, a demanda por moradia de famílias coabitantes e a necessidade de melhorias habitacionais;
- IV - os projetos e as intervenções de caráter urbanístico necessários à recuperação física da área e à promoção da qualidade ambiental, incluindo a demanda por infraestrutura urbana, para a população residente em conformidade com o diagnóstico produzido previamente e com as demandas comunitárias;
- V - projetos de provisão habitacional, caso seja necessário, com definição dos beneficiários e área de implantação, que deverá, prioritariamente, integrar o perímetro da ZEIS ou estar localizada em área próxima.



Art. 234. O plano de regularização fundiária é compreendido como o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais, que visam à legalização das ocupações existentes em desconformidade com a lei, à melhoria do ambiente urbano e ao resgate da cidadania da população residente no assentamento, devendo possuir, no mínimo, os procedimentos e instrumentos jurídicos aplicáveis para a regularização fundiária.

Art. 235. O plano de desenvolvimento social, comunitário e geração de trabalho e renda é compreendido por um conjunto de soluções e instrumentos para viabilizar aspectos sociais, econômico e comunitários, compatível com as características locais, que poderá ser constituído de:

- I - projetos de capacitação e aperfeiçoamento técnico;
- II - ações de aproveitamento da mão de obra local nas intervenções previstas para a ZEIS;
- III - fomento para o desenvolvimento de cooperativas, associações comunitárias, grupos produtivos locais ou programas de crédito especiais;
- IV - ações voltadas para a formação de redes e parcerias entre os atores públicos e privados que atuam na ZEIS;
- V - capacitação em temáticas de educação ambiental e temas afins;
- VI - Soluções de possíveis mediação de conflitos territoriais.

Art. 236. O plano de participação comunitária será elaborado de forma a garantir a integração entre os conteúdos e as intervenções previstas nos demais planos, com o fim de promover a eficaz participação popular em todas as etapas de desenvolvimento da ZEIS, que poderá ser constituído de:

- I - planejamento da participação e mobilização, incluindo o mapeamento dos diferentes agentes e iniciativas potenciais do território;
- II - formatos a serem utilizados no processo participativo, considerando a diversidade dos atores e especificidades de cada território;
- III - ações de acompanhamento social durante o período de planejamento e implantação das intervenções.

Art. 237. Os projetos para regularização fundiária nas ZEIS 1 e 2 ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas na legislação municipal, observando a normatização especial prevista no Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF), devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

Art. 238. O Plano de Utilização de Vazio (PUV) é aplicado exclusivamente nas ZEIS 3 e deverá ter o seguinte conteúdo:

- I - diagnóstico da realidade local;
- II - intervenções urbanísticas necessárias à qualificação urbana e ambiental para viabilizar o empreendimento de Habitação de Interesse Social;
- III - estudo de implantação habitacional;
- IV - plano de trabalho social;
- V - formas de participação dos beneficiários na implementação da intervenção.

Parágrafo único. O Plano de Utilização de Vazio poderá ser incorporado ao Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF) quando o território a que se refere estiver situado no perímetro ou for contíguo à Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1).

Art. 239. O Plano de Reparação Urbana, Ambiental e Social (PRUAS) é aplicado exclusivamente nas ZEIS 4 e deverá ter o seguinte conteúdo:

- I - diagnóstico urbanístico e social;
- II - plano de reparação contendo intervenções urbanísticas necessárias à qualificação urbana e ambiental;
- III - soluções e instrumentos para viabilizar o desenvolvimento social, geração de trabalho e renda;
- IV - formas de participação popular na elaboração e implementação do plano;
- V - previsão de equipamentos sociais necessários para atendimento da demanda da população.



Subseção I Governança das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 240. A governança das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) constitui um conjunto de mecanismos, princípios, estratégias e instrumentos de controle social que orientam a tomada de decisões sobre essas porções do território, com foco na efetivação dos objetivos definidos neste Plano, especialmente no que se refere à promoção da habitação de interesse social e à regularização fundiária plena.

Parágrafo único. A governança das Zonas Especiais de Interesse Social será exercida prioritariamente pelo Fórum Permanente das ZEIS, pelos Conselhos Gestores e pelas Comissões Gestoras, os quais atuarão de forma integrada e participativa no planejamento, implementação, monitoramento, fiscalização e condução dos Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF), garantindo a representação comunitária e o controle democrático.

Art. 241. O Fórum Permanente das ZEIS constitui instância consultiva e deliberativa de integração e participação popular, composto por representantes do Poder Público, de entidades representativas da sociedade civil e das ZEIS, com a atribuição de propor, articular e acompanhar as políticas públicas a serem implementadas nessas zonas especiais.

§ 1º São objetivos do Fórum Permanente das ZEIS:

I - ampliar os espaços de participação social e articulação institucional para o acompanhamento, monitoramento e debate das políticas urbanas previstas nos Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária, especialmente no que se refere às intervenções em assentamentos informais localizados em ZEIS;

II - reunir representantes dos Conselhos Gestores de ZEIS instituídos, com vistas a fortalecer sua atuação nas demais esferas de participação social e possibilitar a construção de pautas comuns, relacionadas à política habitacional e, em especial, às intervenções em assentamentos precários localizados em ZEIS;

III - orientar o poder público na criação de novas ZEIS e na escolha das ZEIS prioritárias.

§ 2º As atribuições, a composição e o funcionamento do Fórum Permanente das ZEIS serão regulamentados por meio de decreto.

Art. 242. Os Conselhos Gestores constituem a instância local, consultiva, deliberativa e fiscalizadora, de participação popular das Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS1), sendo compostos por representantes eleitos da comunidade e por representantes indicados pelo Poder Público.

§ 1º Os Conselhos Gestores deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF).

§ 2º As atribuições, o processo eleitoral, o mandato, a composição e o funcionamento dos Conselhos Gestores serão regulamentados por meio de decreto.

Art. 243. As Comissões Gestoras constituem a instância local de participação popular das Zonas Especiais de Interesse Social 2 e 4 (ZEIS 2 e ZEIS 4), compostas por representantes eleitos da comunidade e por representantes indicados pelo Poder Público.

§ 1º Os representantes da comunidade serão escolhidos por meio de processo simplificado de eleição, assegurando ampla divulgação e participação.

§ 2º As Comissões Gestoras deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF) e do Plano de Reparação Urbana, Ambiental e Social - PRUAS.

§ 3º Enquanto não instituídos Conselhos Gestores, as Comissões Gestoras poderão funcionar como instância provisória nas ZEIS 1.

§ 4º As atribuições, o processo eleitoral, o mandato, a composição e o funcionamento das Comissões Gestoras serão regulamentados por meio de decreto.



Art. 244. A inexistência de Conselho Gestor ou Comissão Gestora, bem como de Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF), não impede a execução de ações e intervenções que garantam acesso à moradia digna e à infraestrutura básica no território, sendo necessária a participação comunitária.

CAPÍTULO III DOS IMÓVEIS ESPECIAIS

Art. 245. Consideram-se Imóveis Especiais (IE) aqueles que, em razão de suas características peculiares, sejam declarados pelo Município como de interesse coletivo, devendo receber tratamento diferenciado quanto aos parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 246. Os Imóveis Especiais (IE) podem ser:

I - Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS);

II - Imóvel de Proteção de Área Verde (IPAV);

III - Imóvel Especial de Preservação (IEP).

Parágrafo único. Os imóveis especiais podem ser aplicados em todas as zonas.

Seção I Do Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS)

Art. 247. Os Imóveis Especiais de Interesse Social (IEIS) são imóveis públicos ou privados, edificados ou não, não utilizados, subutilizados, ocupados ou não, cujo objetivo é a produção de habitação de interesse social ou a reabilitação de imóvel para a promoção de Habitação de Interesse Social – HIS, com a possibilidade de uso misto.

Art. 248. O reconhecimento de imóveis como Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS) se dará através de Decreto, após avaliação técnica elaborada pelo órgão municipal competente.

Art. 249. Para cada Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS) deverá ser elaborado projeto de intervenção, conforme diretrizes definidas pelo órgão municipal competente, a ser aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação Popular de Fortaleza - COMHAP.

Art. 250. O projeto de intervenção poderá prever a aplicação dos instrumentos urbanísticos definidos neste Plano Diretor, em especial a arrecadação de imóveis vagos, a desapropriação, a dação em pagamento, o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, o IPTU progressivo e o consórcio imobiliário.

Seção II Do Imóvel de Proteção de Área Verde (IPAV)

Art. 251. Consideram-se Imóveis de Proteção de Área Verde aqueles que, isoladamente ou em conjunto, contenham área verde contínua e de relevância para a amenização do clima, a melhoria da qualidade ambiental e paisagística da cidade, cuja preservação atenda ao interesse público e ao bem-estar da coletividade.

Seção III Do Imóvel Especial de Preservação (IEP)



Art. 252. Os Imóveis Especiais de Preservação (IEP) são exemplares isolados de arquitetura significativa para o patrimônio histórico, artístico ou cultural, cuja proteção é dever do Município e da comunidade.

Art. 253. A definição de um imóvel como IEP deverá estar embasada em, pelo menos, um dos seguintes critérios:

I - referência histórico-cultural;

II - relevância para a preservação da paisagem e da memória urbana;

III - importância para a manutenção da identidade do bairro;

IV - valor estético formal ou de uso social, relacionado com a significação para a coletividade;

V - representatividade da memória arquitetônica, paisagística e urbanística.

Parágrafo único. O imóvel será classificado como IEP por meio de decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE AVALIAÇÃO E CONTROLE URBANÍSTICO-AMBIENTAL

Seção I Do pagamento por serviços ambientais

Art. 254. O Município instituirá o pagamento por serviços ambientais, mediante legislação municipal específica, observando as modalidades de serviços ecossistêmicos:

I - serviços de provisão: aqueles que fornecem bens ou produtos ambientais utilizados pelo ser humano para consumo ou comercialização, tais como água, alimentos, madeira, fibras, extratos vegetais, entre outros;

II - serviços de suporte: aqueles que garantem a manutenção da vida na Terra, como a ciclagem de nutrientes, decomposição de resíduos, produção e renovação da fertilidade do solo, polinização, dispersão de sementes, controle de populações de pragas e vetores de doenças, proteção contra radiação ultravioleta e conservação da biodiversidade e do patrimônio genético;

III - serviços de regulação: aqueles que contribuem para a estabilidade dos processos ecossistêmicos, como o sequestro de carbono, purificação do ar, moderação de eventos climáticos extremos, equilíbrio do ciclo hidrológico, prevenção de enchentes e secas, e controle de erosão e deslizamentos;

IV - serviços culturais: aqueles que proporcionam benefícios não materiais oriundos dos ecossistemas, como recreação, turismo, identidade cultural, experiências espirituais e estéticas, e desenvolvimento intelectual.

Seção II Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 255. A aprovação de empreendimentos que causem significativo impacto urbanístico ou na ambiência urbana, conforme definidos no Plano Diretor e em outras legislações municipais, estará condicionada à elaboração e aprovação de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), sem prejuízo do cumprimento das demais exigências previstas na legislação urbanística municipal.

Art. 256. O estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), elaborado por profissional habilitado, deverá avaliar os efeitos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área diretamente afetada e de seu entorno, contemplando, sempre que pertinente, a análise e proposição de medidas mitigadoras ou compensatórias relativas aos seguintes aspectos:

I - os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo;

II - implicações sobre o adensamento populacional;



- III - as alterações no assentamento da população e a garantia de seu direito à cidade;
- IV - as possibilidades de valorização ou desvalorização imobiliária e suas implicações no desenvolvimento econômico e social da cidade;
- V - os impactos na paisagem urbana e nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VI - os impactos na infraestrutura urbana de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgoto, de coleta de lixo, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros;
- VII - os equipamentos urbanos e comunitários existentes e a demanda, especialmente, por equipamentos de saúde, educação, transporte e lazer;
- VIII - os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;
- IX - as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;
- X - a ventilação e a iluminação das novas construções e das construções vizinhas;
- XI - a geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;
- XII - a geração de vibrações;
- XIII - os riscos ambientais e de periculosidade;
- XIV - a geração de resíduos sólidos;
- XV - os impactos socioeconômicos sobre as atividades desenvolvidas pela população residente ou atuante no local.

Art. 257. O estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) será analisado pelo órgão técnico municipal competente, responsável pela verificação de sua conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente.

Parágrafo único. Após a análise técnica, o EIV será submetido à apreciação e deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), como condição para o licenciamento do empreendimento.

Art. 258. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII - produção de habitação de interesse social no entorno;
- VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

Parágrafo único. As exigências mencionadas deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

Art. 259. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 1º - A execução das medidas mitigadoras e corretivas poderá ser efetuada diretamente pelo empreendedor.



§ 2º - O “habite-se” e o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no termo de compromisso.

§ 3º - Na hipótese de evidente impossibilidade de minimização significativa dos impactos urbanos, bem como da geração de incomodidades e interferências no tráfego, após as análises e discussões públicas sobre o empreendimento, o Poder Executivo Municipal, junto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), deverão recusar a aprovação da implantação do empreendimento.

Art. 260. A elaboração do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) não substitui o licenciamento ambiental e os demais licenciamentos de competência municipal, nos termos da legislação pertinente.

Art. 261. Ficam isentos da obrigatoriedade de apresentação de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) os empreendimentos já implantados que, na data de publicação desta Lei, estejam devidamente aprovados e licenciados pelo Município.

Parágrafo único. Será exigido apresentação de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos já implantados quando houver alteração de atividade em imóvel ou empreendimento, desde que a nova atividade se enquadre nos critérios legais que demandem a elaboração do estudo.

Art. 262. Será obrigatória a apresentação de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) nos processos de regularização de empreendimentos implantados em situação irregular, observando-se os parâmetros urbanísticos e ambientais vigentes.

Art. 263. O estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) também será exigido na ocasião do loteamento de acesso controlado, devendo ser elaborado com base em termo de referência específico, definido pelo órgão municipal competente, que considere as peculiaridades desse tipo de empreendimento.

Art. 264. Dar-se-á ampla publicidade ao relatório de estudo prévio de impacto de vizinhança, o qual deverá permanecer disponível para consulta pública, por qualquer interessado, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no órgão competente da Administração Municipal e em seu respectivo sítio eletrônico oficial.

Seção III IPTU verde

Art. 265. O Município poderá, por lei específica, estabelecer desconto no IPTU para os imóveis cujos proprietários, possuidores ou responsáveis a qualquer título, adotem ações e práticas de conservação e preservação do meio ambiente natural.

Art. 266. O cumprimento dos critérios de conservação e preservação do meio ambiente natural para concessão da redução será atestado pelo órgão municipal competente, por meio de certificado, e será válido, para fins tributários, por 3 (três) anos, podendo ser renovado mediante análise do órgão emissor, a requerimento do contribuinte.

Art. 267. O benefício será extinto, em qualquer época, quando:

I - deixar de existir a medida motivadora da concessão do IPTU Verde;

II - ocorrer inadimplemento no pagamento do valor residual do IPTU;

III - o beneficiado não fornecer, no prazo regulamentar, as informações necessárias à manutenção do desconto tributário;

IV - quando expirado o prazo do certificado referido no artigo anterior sem haver pedido de renovação.



CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS PARA A PRESERVAÇÃO, PROTEÇÃO, RECUPERAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL.

Seção I

Do inventário participativo do patrimônio cultural

Art. 268. O inventário participativo do patrimônio cultural consiste na identificação, documentação e avaliação de bens móveis e imóveis, de natureza material ou imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, subsidiando a definição de critérios para as ações e políticas públicas de proteção patrimonial.

Art. 269. São objetivos do inventário participativo do patrimônio cultural:

I - promover a abordagem multidisciplinar nos estudos de pesquisa, inventário e proteção do patrimônio cultural, integrando saberes técnico-científicos e artísticos de diferentes áreas do conhecimento;

II - identificar, proteger e conservar a ambiência dos conjuntos urbanos, a paisagem natural e construída, dos povos originários e comunidades tradicionais, das celebrações, saberes e fazeres, lugares e formas de expressão, além das relações sociais e econômicas inerentes, de relevante interesse cultural;

III - estabelecer práticas para a elaboração das metodologias de inventários, de forma participativa, ampliando a legitimidade dos grupos sociais locais e agentes públicos, bem como facilitar a definição de estratégias de gestão compartilhada do patrimônio cultural material e imaterial;

IV - fortalecer a preservação do patrimônio cultural de povos e comunidades tradicionais, como grupos portadores de referência à identidade, ação e memória;

V - zelar pela conservação, recuperação e restauração dos bens culturais;

VI - ampliar e modernizar os procedimentos de pesquisa, cadastro, registro, descrição, classificação e outras formas de acautelamento e proteção do patrimônio cultural, material e imaterial, do Município;

VII - ampliar e modernizar os serviços de atendimento ao público e de consultoria técnica que envolvem a conservação, recuperação e restauração dos bens tombados, protegidos e declarados;

VIII - ampliar a promoção e a divulgação do patrimônio cultural material e imaterial através de publicações de revistas, livros, participação em eventos científicos, dentre outras formas de comunicação.

Art. 270. A elaboração do inventário participativo do patrimônio cultural, bem como sua implementação, é de responsabilidade do órgão municipal competente.

Art. 271. Após a realização do inventário na Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC), qualquer intervenção física de reformas e ampliações nos imóveis integrantes do inventário participativo do patrimônio cultural devem ser condicionadas à análise e aprovação pelo órgão municipal que coordena a política de cultura e patrimônio.

Art. 272. É vedada a descaracterização, parcial ou total, de imóveis integrantes do inventário participativo do patrimônio cultural, inclusive por meio de abandono ou qualquer outro ato do proprietário, possuidor ou detentor, que comprometa sua integridade.

§ 1º A ocorrência de descaracterização implicará a obrigatoriedade de restauração do imóvel, de modo a restituí-lo à sua condição anterior, sem prejuízo da aplicação de sanções administrativas, civis, penais e financeiras cabíveis.

§ 2º Nos casos em que a descaracterização estiver em curso, as obras deverão ser imediatamente embargadas pelo órgão municipal competente.



§ 3º Comprovada a descaracterização em decorrência de caso fortuito ou força maior, o responsável pelo imóvel ficará obrigado exclusivamente à sua restauração, ficando isento das demais sanções previstas neste artigo.

Art. 273. Sem prejuízo das sanções administrativas e penais cabíveis ao responsável por demolições parciais ou totais realizadas clandestinamente, ou pelo abandono de imóveis integrantes do inventário participativo do patrimônio cultural, terá o índice de aproveitamento básico para novas construções nos respectivos terrenos reduzido em cinquenta por cento em relação ao estabelecido neste Plano Diretor.

§ 1º Esta penalidade impede a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) no referido terreno.

§ 2º Em nenhuma hipótese, a área construída em lote onde houver demolição ou dano significativo a bem tombado poderá exceder a cinquenta por cento da superfície originalmente ocupada pelo bem demolido ou mutilado.

TÍTULO V DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 274. O ordenamento territorial do Município, consoante os objetivos gerais da política urbana, atende às seguintes diretrizes:

I - planejamento, ordenamento e controle do uso do solo e do desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades sociais e econômicas, de modo a evitar:

- a) as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- b) a proximidade e conflitos entre usos e atividades incompatíveis;
- c) uso inadequado dos imóveis urbanos em relação à infraestrutura, à zona urbana, ao meio ambiente e à função social;
- d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura;
- f) o uso inadequado dos espaços públicos;
- g) a poluição e a degradação ambiental.

II - incentivo à multiplicidade e interação de diferentes grupos sociais e de usos nas diversas localidades e bairros do território municipal;

III - indução e promoção de intervenções para o desenvolvimento urbano, ambiental e socioeconômico de todo o Município, com prioridade para as áreas com precárias condições de habitabilidade, ocupadas por população de baixa renda;

IV - indução à intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo nas áreas com disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e com significativa presença de imóveis não utilizados e subutilizados;

V - reconhecimento das áreas de ocupação irregular, precária e em situação de risco, para efeito do planejamento urbano, prevendo a articulação de políticas, programas, projetos, ações e instrumentos de requalificação urbano-ambiental e de regularização urbanística e fundiária, visando à adequação das condições de habitabilidade;

VI - promoção da resiliência urbana e da adaptação da cidade aos efeitos das mudanças climáticas, por meio do ordenamento de áreas seguras para a expansão da ocupação em áreas urbanas e da restrição à ocupação de áreas ambientalmente frágeis e de risco;

VII - proteção, conservação, recuperação e integração da infraestrutura verde e dos serviços ecossistêmicos ao desenho urbano, garantindo a conectividade entre parques, áreas de preservação permanente, unidades de conservação e demais espaços verdes, como elementos essenciais ao equilíbrio climático e à qualidade de vida;

VIII - estímulo a um modelo de desenvolvimento urbano orientado ao transporte sustentável, que priorize a implantação de infraestrutura para pedestres, ciclistas e para o transporte público



coletivo, de modo a reduzir as emissões de gases de efeito estufa e a otimizar o acesso às oportunidades na cidade;

IX - fomento à criação de centralidades de uso misto, que integrem moradia, comércio, serviços e equipamentos públicos, com o objetivo de reduzir a necessidade de grandes deslocamentos e promover a economia local.

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 275. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação específica municipal.

Art. 276. Esta Lei estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos reguladores do parcelamento do solo:

- I - área mínima do lote mínimo definido pela zona;
- II - testada mínima dos lotes por zona;
- III - dimensão da quadra.

Art. 277. O parcelamento do solo deverá priorizar a integração à estrutura urbana existente, mediante conexão e adequação aos Sistemas Urbanos (SU), especialmente ao Sistema Viário Básico e ao Sistema de Transportes Urbanos, existentes ou projetados.

Art. 278. Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - terrenos alagadiços ou sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas;
- II - terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências especificadas pelo órgão municipal competente;
- IV - terrenos em que as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;
- V - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências especificadas pelo órgão municipal competente;
- VII - áreas e zonas com proibição de parcelamento do solo, determinadas nesta Lei ou na legislação específica referente ao parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 279. O parcelamento do solo urbano deverá dispor, no mínimo, da seguinte infraestrutura básica:

- I - sistema de esgotamento sanitário;
- II - sistema de abastecimento de água;
- III - sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV - rede de iluminação pública;
- V - rede de energia elétrica domiciliar;
- VI - arborização de vias e áreas verdes;
- VII - pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo e à função da via;
- VIII - pavimentação e nivelamento dos passeios públicos;
- IX - pavimentação das vias públicas, no mínimo, em pedra tosca;
- X - previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

Art. 280. O parcelamento do solo só será permitido quando abranger a totalidade da gleba titulada.



Art. 281. O percentual da área do loteamento destinado ao Fundo de Terras, para a implantação de programas habitacionais de interesse social, apenas poderá ser oferecido em outro local, desde que atenda às seguintes exigências:

- I - avaliação realizada pelo órgão competente do Município e aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação Popular;
- II - situe-se no Município;
- III - permita implantar um programa habitacional considerando a equivalência da infraestrutura instalada em relação ao terreno original.

Art. 282. Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

Art. 283. Nenhum curso de água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização do Município.

Art. 284. O cruzamento de transposição de fundo de vale não poderá acarretar aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

Art. 285. Em toda nova área loteada em que houver corpo hídrico deverá ser respeitada a Área de Preservação Permanente.

Art. 286. O parcelamento do solo de imóveis ou glebas inseridos nas Zonas de Uso Sustentável, a ser regulamentado na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, deve buscar a consecução dos seguintes objetivos:

- I - priorizar o equilíbrio entre desenvolvimento econômico, bem-estar social e preservação ambiental;
- II - integrar eficiência energética, energias renováveis e uso racional da água considerando o reúso e a captação da água da chuva;
- III - conservar e preservar a biodiversidade;
- IV - adotar princípios de mobilidade ativa e sustentável;
- V - gerir os resíduos sólidos urbanos de forma sustentável e inclusiva.

Art. 287. São diretrizes para o parcelamento do solo para as Zonas de Uso Sustentável:

- I - a ampliação da doação das áreas verdes obrigatórias;
- II - a utilização de Soluções Baseadas na Natureza localizadas nas áreas públicas;
- III - proibição de supressão de vegetação nativa de grande porte;
- IV - recuperação de áreas ambientais degradadas.

Seção I Do loteamento

Art. 288. Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação, alargamento ou ampliação das vias existentes.

Art. 289. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação municipal.

Art. 290. As áreas públicas não podem estar localizadas:

- I - em Área de Preservação Permanente - APP;
- II - sob linhas de alta tensão;
- III - em áreas non aedificandi;
- IV - em áreas de risco de declividade superior a 20%;



V - terrenos alagadiços ou sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas.

Parágrafo único. As áreas públicas decorrentes do parcelamento do solo devem ser de fácil acessibilidade a todos.

Art. 291. Os loteamentos são classificados nas seguintes categorias:

- I - loteamento residencial;
- II - loteamento industrial;
- III - loteamento de acesso controlado;
- IV - loteamento residencial de interesse social.

Art. 292. Considera-se loteamento residencial aquele destinado à implantação das atividades residenciais e das que lhe servem de apoio, como as comerciais e de serviços.

Art. 293. Considera-se loteamento industrial aquele destinado às atividades industrial, de comércio atacadista, de armazenagem e de depósitos.

Art. 294. Considera-se loteamento de acesso controlado aquele em que, além da subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação de uso residencial unifamiliar, haja abertura de novas vias de circulação ou modificação, prolongamento ou ampliação das vias existentes, sendo admitido o controle de acesso, inclusive com fechamento parcial, desde que não implique restrição ao uso comum das áreas públicas.

Parágrafo único. O controle de acesso referido no caput será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado qualquer impedimento ao trânsito de pedestres ou condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 295. O loteamento residencial de interesse social é aquele destinado à implantação das atividades residenciais e das que lhe servem de apoio, como as comerciais e de serviços voltados para população com renda igual ou inferior a três salários mínimos.

Art. 296. O loteamento de interesse social pode ser:

- I - conjunto habitacional de interesse social onde padrões urbanísticos são fixados especialmente para fomentar a construção de habitação para a população de baixa renda;
- II - loteamento destinado ao reassentamento popular.

Art. 297. Nos loteamentos de interesse social a infraestrutura básica consistirá no mínimo de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para abastecimento de água potável;
- IV - solução para esgotamento sanitário; e
- V - solução para energia elétrica domiciliar.

Seção II Do desmembramento

Art. 298. 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.

Parágrafo único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento.

Seção III Da regularização de parcelamentos



Art. 299. A regularização de parcelamentos irregulares ou clandestinos, não enquadrados como Reurb-S ou Reurb-E, conforme estabelecido na legislação municipal e federal referente à regularização fundiária urbana, deverá atender às exigências técnicas e urbanísticas previstas em lei, observando-se, em cada caso, os parâmetros e os percentuais de áreas públicas aplicáveis.

§ 1º Considera-se parcelamento irregular aquele que, aprovado pelo Poder Público, não foi implantado ou executado conforme o projeto ou devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, deixando de atender às exigências legais e técnicas vigentes à época de sua aprovação.

§ 2º Considera-se parcelamento clandestino aquele implantado sem a devida aprovação do Poder Público.

§ 3º No caso dos parcelamentos irregulares, as exigências, para fins de regularização, deverão ser observadas as normas e os parâmetros vigentes à época da aprovação do parcelamento.

§ 4º No caso dos parcelamentos clandestinos, para fins de regularização, deverão ser observadas as normas vigentes na data do protocolo do pedido de regularização ou da determinação administrativa de sua instauração.

§ 5º Equipara-se ao parcelamento clandestino a ocupação irregular de áreas não parceladas.

Art. 300. No caso de não haver no parcelamento áreas suficientes para destinação como áreas públicas, poderá ser autorizada, a critério do órgão municipal competente, a destinação de outras áreas localizadas nas proximidades, de modo a atender às demandas por equipamentos públicos da comunidade envolvida.

Art. 301. Se não for possível o atendimento das exigências das normas e dos parâmetros aplicáveis, após parecer fundamentado do órgão competente para a aprovação, o parcelamento a ser regularizado deverá atender às diretrizes que o Município estabelecer para o caso, principalmente no tocante à destinação de áreas públicas.

Art. 302. As diretrizes de que trata o artigo anterior, confeccionadas pelo órgão responsável pela aprovação do parcelamento, devem vincular ao loteamento obras ou áreas:

I - equivalentes às que seriam exigidas em parcelamentos novos, em caso de parcelamentos clandestinos;

II - equivalentes àquelas que seriam exigidas à época da aprovação do parcelamento, em caso de parcelamentos irregulares.

§ 1º A critério dos órgãos competentes, as obras ou áreas públicas a serem vinculadas ao parcelamento poderão ser previstas em áreas não contíguas, desde que seja comprovada a impossibilidade de implantação ou de doação em área contígua ao parcelamento.

§ 2º Em último caso, as obras e áreas públicas vinculadas ao parcelamento poderão ser convertidas em indenização ao Município, em valor equivalente ao que deveria ter sido executado e doado.

§ 3º Os valores correspondentes às áreas verdes, institucionais e relativos à extrapolação de quadra máxima deverão ser integralmente destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

§ 4º Os valores correspondentes ao fundo de terras deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

Art. 303. No caso de a irregularidade ter sido nociva ao meio ambiente, o valor ou a equivalência das obras e das áreas públicas ou da indenização poderão ser majorados em até duas vezes, mediante parecer técnico do órgão ambiental competente e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

§ 1º A recuperação da área ambiental degradada é obrigatória e será sempre exigida cumulativamente, podendo ser excepcionalmente dispensada mediante a apresentação de



justificativa plausível pelo proprietário que demonstre a impossibilidade da recuperação, a ser aprovada pelo órgão ambiental competente.

§2º. Na hipótese de ser tecnicamente comprovada a impossibilidade de recuperação da área ambiental degradada, o proprietário deverá promover a compensação ambiental correspondente em local indicado pelo Município, conforme parecer técnico do órgão ambiental competente e mediante aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

Art. 304. Todos os custos relativos à regularização fundiária de parcelamentos serão integralmente de responsabilidade do loteador, nos termos da legislação aplicável.

§ 1º Quando o loteador deixar de promover a regularização, o Município somente permitirá ocupações, edificações ou ampliações após a implantação ou adequação da infraestrutura essencial à ocupação do lote, conforme diretrizes do órgão competente.

§ 2º Na hipótese do parágrafo anterior, o interessado poderá executar as obras de infraestrutura indispensáveis à viabilização da ocupação pretendida.

Art. 305. A critério do órgão municipal competente, poderão ser previstas outras medidas de compensação, recuperação ou contribuição vinculadas ao parcelamento a ser regularizado, sem prejuízo das medidas obrigatórias previstas nesta seção.

Art. 306. A regularização do parcelamento do solo, nos termos desta Seção, deverá ser averbada na matrícula do imóvel correspondente, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da regularização.

CAPÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Dos parâmetros urbanísticos

Art. 307. O uso e a ocupação de terrenos localizados no Município de Fortaleza estão condicionados ao prévio licenciamento urbanístico e ambiental, conforme as normas estabelecidas pela legislação vigente.

Art. 308. O Plano Diretor de Fortaleza estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - índice de aproveitamento;
- II - altura máxima da edificação;
- III - taxa de permeabilidade;
- IV - taxa de ocupação;
- V - taxa de ocupação do subsolo.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos relacionados aos recuos e à fração do lote serão regulamentados na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º Em cada zona serão definidos parâmetros específicos conforme os fins urbanísticos almejados.

§ 3º No terreno onde incidam duas ou mais zonas, aplica-se os parâmetros urbanísticos definidos para a zona na qual estiver inserida a maior porcentagem do terreno.

§ 4º Nos casos em que o terreno possuir porções iguais em zonas diferentes, aplicam-se os parâmetros da zona mais restritiva.

§ 5º Nos terrenos lindeiros às vias divisórias das zonas, não há opção de zona, aplicando-se os parâmetros definidos na zona em que o imóvel está inserido.



Art. 309. O índice de aproveitamento é aquele que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção computável, estabelecendo as condições de utilização dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários definidos nesta Lei.

§ 1º Para cálculo do Índice de Aproveitamento para uso Residencial, considera-se Área de Construção Computável o somatório das áreas privativas das unidades autônomas, excluídas as sacadas com largura total máxima de 1.05m (um metro e cinco centímetros) e as áreas destinadas a estacionamento.

§ 2º A área de construção computável de empreendimentos de edifício-garagem corresponde a 90% (noventa por cento) da área total construída.

§ 3º Para cálculo do Índice de Aproveitamento para os outros usos, considera-se Área de Construção Computável 65% da área total construída, excluídas as sacadas com largura total máxima de 1.05m (um metro e cinco centímetros) e as áreas destinadas a estacionamento.

Art. 310. Para efeito desta Lei, ficam estabelecidos os índices de aproveitamento segundo o que se segue:

I - Índice De Aproveitamento Mínimo: é aquele que determina a área mínima de construção para fins de aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

II - Índice De Aproveitamento Básico: é aquele que determina a área de construção permitida para cada zona da cidade, sem os acréscimos decorrentes de importação de potenciais construtivos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa;

III - Índice De Aproveitamento Máximo: é aquele que determina a área total de construção permitida em cada zona da cidade, sendo o resultado do somatório entre o índice de aproveitamento básico e as áreas de construção acrescidas a partir da transferência do direito de construir e/ou da outorga onerosa.

Art. 311. A altura máxima da edificação é a distância vertical tomada no meio da fachada por onde se localiza o acesso principal, medida a partir da cota altimétrica do passeio até o topo da laje do último pavimento utilizado, excluindo as construções auxiliares como caixas d'água, caixas de escadas e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos de circulação vertical:

I - os elementos de composição de fachada, como platibandas, empenas e frontões, para não serem incluídos no cálculo da altura máxima da edificação, deverão ter extensão vertical máxima correspondente a 80% da altura dos pavimentos tipo da edificação, em valores nunca superiores a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - quando um imóvel fizer frente para 2 (dois) ou mais logradouros públicos, a altura máxima da edificação será medida a partir da cota altimétrica do passeio correspondente à testada do lote com maior dimensão;

III - para os casos de imóvel com desníveis superiores a 2m (dois metros), a altura máxima da edificação será medida a partir da cota altimétrica do ponto médio do passeio correspondente à testada do lote que apresenta o referido desnível.

Art. 312. A taxa de permeabilidade do solo corresponde ao percentual da área total do terreno ou gleba que deve permanecer com o solo em condições naturais, não edificado e sem revestimentos impermeáveis, de modo a permitir a infiltração natural das águas pluviais, podendo estar coberto ou não por vegetação.

Art. 313. A taxa de ocupação do solo é a porcentagem da área do terreno ocupada pela projeção da edificação no plano horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais.

Art. 314. A taxa de ocupação do subsolo é o percentual do terreno utilizado pela maior área de pavimento de subsolo em relação à área total do terreno.



Seção II Dos usos e atividades

Art. 315. Todos os usos poderão ser implantados no território municipal, desde que atendam às condições estabelecidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, observando-se:

- I - a localização em função das vias integrantes do sistema viário;
- II - a zona urbanística em que se inserem;
- III - o potencial de incomodidade do uso;
- IV - a disponibilidade e a capacidade da infraestrutura urbana existente.

Art. 316. O uso do solo classifica-se em:

- I - residencial;
- II - não-residencial;
 - a) comercial;
 - b) serviço;
 - c) comércio e serviço múltiplos;
 - d) industrial;
 - e) institucional;
 - f) urbo-agrário
- III - misto.

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à habitação unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das demais atividades urbanas, seja industrial, comercial, de prestação de serviços ou institucional.

§ 3º. Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um tipo de uso no mesmo imóvel, sendo um deles obrigatoriamente o residencial.

Art. 317. Os usos serão classificados segundo padrões de incomodidade e compatibilidade com a vizinhança e com a adequação ao meio ambiente, podendo ser:

- I - não incômodos: compatíveis com o uso residencial e que não geram impacto nocivo ao meio ambiente natural e urbano;
- II - incômodos: compatíveis com o uso residencial mediante mitigação dos efeitos nocivos ao meio ambiente natural e urbano;
- III - incompatíveis: incômodo ao uso residencial e que causam impacto nocivo ao meio ambiente natural e urbano.

Art. 318. Os padrões de incomodidade deverão ser definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para cada zona, conforme as atividades, considerando os seguintes critérios:

- I - emissão de ruído e vibração;
- II - emissão de odores;
- III - emissão de fumaça, gases e vapores;
- IV - emissão de resíduos líquidos e sólidos;
- V - periculosidade em relação às atividades;
- VI - geração de tráfego.

Seção III Dos empreendimentos geradores de impacto

Art. 319. Consideram-se empreendimentos geradores de impacto aqueles usos ou atividades, públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais, que possam provocar alterações significativas no ambiente natural ou construído, ou ainda gerar sobrecarga relevante na capacidade de atendimento da infraestrutura básica existente.



Art. 320. São considerados empreendimentos geradores de impactos:

- I - as edificações não residenciais situadas em terrenos com área superior a 12.500m² ou com área de construção computável igual ou superior a 10.000m²;
- II - as edificações de uso residencial e misto situadas em terrenos com área superior a 12.500m² ou com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais ou cuja área de construção computável seja igual ou superior a 20.000 m²;
- III - os empreendimentos sujeitos à outorga onerosa de alteração de uso;
- IV - os empreendimentos públicos ou privados que geram:
 - a) sobrecarga da infraestrutura viária, caracterizando-se como um Polo Gerador de Viagens;
 - b) sobrecarga da infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;
 - c) repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;
 - d) alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;
 - e) alteração de propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente;
 - f) prejuízos ao patrimônio paisagístico, histórico e cultural do Município.

Parágrafo único. O órgão municipal competente analisará a incidência das situações previstas no inciso IV deste artigo.

Art. 321. Para fins de análise do nível de incomodidade e/ou de impacto dos empreendimentos geradores de impactos, deverão ser observados os seguintes fatores:

- I - poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;
- II - poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou, simplesmente, lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;
- III - poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;
- IV - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem-estar ou à saúde pública;
- VI - periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;
- VII - geração de tráfego pesado (como Polo Gerador de Viagens): pela operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;
- VIII - geração de tráfego intenso, como Polo Gerador de Viagens: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas ou necessárias;
- IX - conflito de usos: implantação de atividades incompatíveis com a vocação urbanística predominante na vizinhança, gerando incômodo ou insegurança para os usuários e moradores locais;
- X - alteração da dinâmica socioeconômica: impacto relevante sobre o comércio, serviços, emprego e renda da região, seja por sobrecarga de demanda, seja por expulsão de usos existentes, gentrificação ou substituição forçada de moradores.
- XI - adensamento populacional: aumento relevante da densidade de moradores ou usuários em relação à capacidade de suporte da infraestrutura urbana, exigindo ampliação ou requalificação de redes de água, esgoto, energia, telecomunicações, drenagem e equipamentos públicos;



Parágrafo único. A elaboração do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) não substitui a elaboração do estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

Art. 322. Os empreendimentos geradores de impacto serão classificados como:

I - Atividade Geradora de Impacto Urbano (GIU): demanda apresentação de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);

II - Pólo Gerador de Viagens (PGV): atividade Geradora de Impacto sobre o trânsito, recai na obrigatoriedade de apresentação do relatório de impacto sobre o trânsito - RIST;

III - Atividade Geradora de Múltiplos Impactos - GMI, deverão ser exigidos os estudos mitigadores de cada impacto correspondente, EIV e RIST.

§ 1º A emissão de alvará para os empreendimentos classificados como Atividades Geradora de Impacto Urbano (GIU) ou Atividades Geradora de Múltiplos Impactos (GMI) fica condicionada à aprovação do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), destinado a identificar, mensurar e avaliar os efeitos positivos e negativos decorrentes da atividade, bem como a verificar se as medidas propostas são suficientes para prevenir, mitigar ou compensar os impactos identificados, assegurando a compatibilidade do empreendimento com a infraestrutura urbana e a qualidade de vida da população.

§ 2º Deverá ser exigido o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para as atividades classificadas como Polo Gerador de Viagens nos casos previstos em Lei ou caso o órgão responsável pela análise do projeto ou da emissão de alvarás verifique a existência de outros impactos negativos.

§ 3º O estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) deverá ser submetido à apreciação e aprovação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

Art. 323. Em função da análise de cada empreendimento, o órgão licenciador poderá determinar:

I - a execução de medidas necessárias ao controle dos impactos e das incomodidades causados pela implantação e funcionamento do empreendimento;

II - que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento;

III - que seja ouvida a população inserida na área de influência do empreendimento.

Art. 324. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) poderá considerar um empreendimento não previsto nas hipóteses dos artigos anteriores como de relevante interesse para a cidade para fins de exigir o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Seção IV Dos Projetos Especiais

Art. 325. Os Projetos Especiais (PE) são empreendimentos públicos que, em razão de sua natureza ou porte, demandam análise específica quanto à sua implantação no território do Município, mediante a flexibilização dos parâmetros urbanísticos de parcelamento do solo, condicionantes de uso e ocupação, e adequação das atividades, considerando os aspectos relativos à localização, à função urbana e às características do entorno.

§ 1º Excepcionalmente, empreendimentos privados poderão ser enquadrados como Projetos Especiais (PE), quando considerados de interesse público, para fins de flexibilização dos parâmetros urbanísticos de parcelamento do solo, condicionantes de uso e ocupação, e adequação das atividades.

§ 2º Considera-se interesse público para fins deste artigo as estruturas físicas, espaços ou infraestruturas urbanas destinados a servir a comunidade em áreas como educação, saúde, cultura, esporte, lazer, segurança pública e tecnologia.

§ 3º Nos casos de empreendimentos privados classificados como Projetos Especiais (PE), a flexibilização dos parâmetros urbanísticos será condicionada à aplicação de medida



compensatória, definida pelo órgão licenciador, em prestação proporcional ao benefício urbanístico auferido.

§ 4º A flexibilização dos parâmetros no projeto especial (PE) deverá ser analisada e aprovada pelo órgão municipal competente e submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

Art. 326. São classificados como Projetos Especiais:

I - educação e cultura: instituições de ensino de grande porte, universidades, escolas técnicas, bibliotecas, centros culturais e museus públicos, que demandam ampla circulação de estudantes, profissionais e público, gerando impacto sobre o tráfego, transporte público, estacionamento e infraestrutura urbana.

II - esportes e lazer: estádios, ginásios, arenas esportivas e parques urbanos de grande capacidade de público, cujas características e eventos ocasionam aumento temporário ou permanente de tráfego, necessidade de infraestrutura complementar, segurança e gestão do espaço público.

III - administração e serviços públicos: sedes administrativas, centros de governo, delegacias, quartéis e unidades de defesa civil, que exigem flexibilização de parâmetros urbanos para atender funções estratégicas e possibilitar acessibilidade e circulação seguras de servidores e usuários.

IV - infraestrutura urbana e transporte: terminais rodoviários e demais equipamentos de transporte coletivo.

V - habitação social de interesse público: conjuntos habitacionais vinculados a programas de habitação social, cuja localização, densidade e dimensão podem exigir flexibilização de parâmetros urbanísticos para garantir a função social da propriedade e atender às demandas da população de até 3 (três) salários mínimos.

VI - turismo e cultura pública: centros de convenções, teatros, arenas culturais e equipamentos turísticos públicos.

VII - projetos estratégicos de inovação e ciência: centros de pesquisa científica, parques tecnológicos e laboratórios públicos de grande porte, cuja instalação demanda flexibilização de parâmetros urbanos e atendimento a requisitos técnicos específicos, preservando a compatibilidade com o entorno urbano.

VIII - equipamentos de saúde de grande porte: hospitais, centros especializados, unidades de alta complexidade e demais estabelecimentos assistenciais cuja implantação demande análise técnica diferenciada, flexibilização de parâmetros urbanísticos e atendimento a requisitos específicos de infraestrutura, acessibilidade e operação, assegurando a compatibilidade com o entorno urbano e a integração com a rede de serviços públicos.

Art 327. No caso de um empreendimento classificado como Projeto Especial também ser considerado gerador de impactos, a flexibilização de seus parâmetros urbanísticos estará condicionada à apresentação e aprovação do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST), nos termos do art. 322, destinado a avaliar, mitigar e compensar os efeitos decorrentes da atividade sobre o entorno urbano e a qualidade de vida da população.

Parágrafo único. A elaboração do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) não substitui a elaboração do estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

TÍTULO VI MACROZONEAMENTO

Art. 328. O Macrozoneamento estabelece as diretrizes fundamentais para o ordenamento do território municipal, considerando as características dos ambientes natural e construído, especialmente:



- I - os sistemas ambientais constituídos pela rede hídrica, orla marítima, maciços vegetais, remanescentes de vegetação, manguezais, matas ciliares, dunas e de áreas de preservação permanente;
- II - as características morfológicas e tipológicas do ambiente construído;
- III - os sistemas de saneamento ambiental, instalados e projetados;
- IV - o sistema de mobilidade;
- V - as áreas de comércio, serviços e indústria;
- VI - as áreas públicas, verdes e de lazer;
- VII - a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos;
- VIII - as áreas destinadas à habitação.

Art. 329. O território do Município se divide em três macrozonas complementares:

- I - Macrozona do Ambiente Natural (MAN);
- II - Macrozona do Ambiente Construído (MAC);
- III - Macrozona das Centralidades Urbanas (MCE).

§ 1º A localização e os limites das macrozonas são os constantes das delimitações georreferenciadas do Anexo 3 desta Lei.

§ 2º Alterações no zoneamento do Município e nos instrumentos urbanísticos de cada zona somente poderão ser realizadas mediante estudos técnicos prévios, participação social e assegurada total transparência e publicidade dos documentos que fundamentam as propostas.

CAPÍTULO I DA MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL (MAN)

Art. 330. A Macrozona do Ambiente Natural (MAN) é composta por ecossistemas de interesse ambiental, bem como por áreas destinadas à proteção, à preservação, à recuperação ambiental e ao desenvolvimento de usos e atividades sustentáveis.

Art. 331. A Macrozona do Ambiente Natural (MAN) tem como objetivos:

- I - preservar, conservar, proteger, reabilitar, recuperar e monitorar os sistemas ambientais naturais remanescentes;
- II - promover o desenvolvimento urbano de forma sustentável e resiliente, compatível com as características do sítio e dos ambientes naturais;
- III - regular os usos, a ocupação e o desenvolvimento de atividades sustentáveis;
- IV - restringir atividades incompatíveis com a conservação e preservação dos ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem;
- V - promover a qualidade ambiental, garantindo a proteção das espécies ameaçadas de extinção, a qualidade de vida da população e um ambiente urbano equilibrado e saudável.

Art. 332. A Macrozona do Ambiente Natural (MAN) é dividida em 2 (duas) zonas:

- I - Zona de Preservação Ambiental (ZPA);
- II - Zona Ambiental de Uso Sustentável (ZUS);

Parágrafo único. A localização e os limites das zonas que compõem a Macrozona do Ambiente Natural (MAN) são os constantes das delimitações georreferenciadas do Anexo 3 (Mapa do Anexo 3.2) desta Lei.

Art. 333. O regime jurídico de proteção estabelecido para a Macrozona do Ambiente Natural (MAN) não substitui ou exclui outros regimes de proteção ambiental estabelecidos por leis municipais, estaduais e federais.

§ 1º Sempre que ocorrer sobreposição de regimes de proteção em uma mesma área do território municipal, deverá prevalecer aquele que apresentar maior grau de restrição, assegurando a máxima preservação ambiental.



§ 2º No caso de sobreposição da Macrozona do Ambiente Natural (MAN) em Unidades de Conservação, o regramento de uso e ocupação do solo deve ser o estabelecido nos respectivos planos de manejo, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos neste Plano Diretor enquanto não houver plano de manejo aprovado, respeitadas sempre as disposições da Lei Federal nº 9.985/2000, de 18 de julho de 2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

Seção I

Da Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

Art. 334. A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) se destina à preservação dos ecossistemas e dos recursos naturais e compreende as porções do território municipal caracterizadas, especialmente, por:

I - incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP), nos termos da Lei Federal Nº 12.651/2012;

II - presença de remanescentes vegetais de relevante interesse ao serviços ecossistêmicos urbano;

III - predominância de áreas não consolidadas, incluindo os Parques Urbanos Municipais, as Unidades de Conservação de Proteção Integral e as porções das Unidades de Conservação de Uso Sustentável com maior necessidade de proteção.

Art. 335. A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) desempenha função ecossistêmica essencial para garantir o equilíbrio do ecossistema urbano e ambiental, contribuindo para:

I - a regulação do microclima urbano;

II - a remoção e a mitigação dos gases de efeito estufa;

III - a preservação da biodiversidade de fauna e flora, com ênfase em espécies ameaçadas de extinção;

IV - a valorização e a composição da paisagem natural;

V - a conservação e proteção dos recursos hídricos;

VI - a proteção de biomas e elementos naturais remanescentes, como dunas, manguezais e nascentes;

VII - a capacidade adaptativa e resiliência da cidade às mudanças climáticas.

Art. 336. A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) tem como objetivos:

I - assegurar a preservação dos remanescentes de vegetação nativa, garantindo que desempenhem plenamente suas funções ambientais e ecossistêmicas, especialmente aquelas relacionadas à drenagem, ao armazenamento da água, à biodiversidade, à proteção do solo e à estabilidade climática;

II - proteger e preservar os recursos hídricos superficiais e subterrâneos do município, assegurando que cumpram suas funções ecossistêmicas;

III - incorporar ao zoneamento urbano as Unidades de Conservação de Proteção Integral existentes no município, com o propósito de reforçar as estratégias de preservação dos sistemas ambientais e dos sítios naturais;

IV - garantir a recarga dos aquíferos, promovendo a manutenção dos ciclos hidrológicos e a sustentabilidade dos recursos hídricos;

V - assegurar condições adequadas para a existência e reprodução de espécies da flora nativa e da fauna residente ou migratória, contribuindo para a conservação da biodiversidade;

VI - reservar áreas naturais e antropizadas para a expansão de Parques Urbanos Municipais, Unidades de Conservação e demais áreas protegidas, com vistas à melhoria da qualidade ambiental urbana;

VII - reduzir os impactos das ilhas de calor, das inundações, dos alagamentos, da elevação do nível do mar e de outros riscos climáticos, promovendo a resiliência urbana frente à emergência climática.



Art. 337. Não será permitido o parcelamento do solo, tampouco a edificação do solo e do subsolo na Zona de Preservação Ambiental (ZPA).

§ 1º Excetuam-se da vedação as construções diretamente vinculadas às atividades dos Parques Urbanos Municipais, desde que essenciais à sua operação e compatíveis com os objetivos do plano de manejo.

§ 2º A intervenção ou a execução de quaisquer obras, planos, atividades ou projetos de interesse público na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, nos termos da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), devidamente reconhecidas pelo órgão ambiental competente.

Art. 338. São permitidos na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) apenas usos indiretos que não envolvam consumo, coleta, dano ou destruição dos ecossistemas naturais, tais como:

I - estudos e pesquisas científicas;

II - atividades de educação, sensibilização e conscientização ambiental e agroecologia orgânica regenerativa compatível com a conservação;

III - turismo ecológico;

IV - lazer contemplativo e práticas esportivas compatíveis com a conservação ambiental.

Art. 339. A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) se subdivide em:

I - ZPA 1 - Faixas de proteção de recursos hídricos e corpos d'água;

II - ZPA 2 - Unidades de Conservação de Proteção Integral, frações de Unidades de Conservação de Uso Sustentável e as áreas naturais de Parques Urbanos Municipais;

III - ZPA 3 - dunas, morros, faixas de praia;

IV - ZPA 4 - áreas naturais de significativo interesse ambiental.

§ 1º A ZPA 1 corresponde às faixas de proteção de recursos hídricos e corpos d'água, incluindo nascentes.

§ 2º A ZPA 2 - Unidades de Conservação - corresponde aos limites das Unidades de Conservação de Proteção Integral, municipais e estaduais, já instituídas, e às porções das Unidades de Conservação de Uso Sustentável nas quais não é permitido o uso direto dos recursos naturais em razão de seu regime jurídico de proteção mais restritivo, bem como às áreas naturais de Parques Urbanos Municipais.

§ 3º A ZPA 3 - Dunas, morros, faixas de praia - são as porções do território constituídas por dunas, morros e faixas de praia não ocupadas ou não parceladas, que ainda desempenham ativamente suas funções ecológicas.

§ 4º A ZPA 4 - Áreas naturais de significativo interesse ambiental - compreende áreas públicas ou privadas que contenham porções de ecossistemas naturais relevantes, com funções ecossistêmicas preservadas e reconhecidas pelo seu valor ambiental.

Art. 340. Integram a ZPA 2 - Unidades de Conservação de Proteção Integral e frações de Unidades de Conservação de Uso Sustentável não ocupadas:

I - Parque Natural Municipal das Dunas da Sabiaguaba e fração da APA da Sabiaguaba;

II - Parque Estadual do Cocó;

III - Fração da APA da Lagoa da Precabura;

IV - ARIE Municipal das Dunas do Cocó;

V - ARIE Municipal Prof. Abreu Matos;

VI - ARIE Estadual do Sítio Curió;

VIII - Fração da APA Estadual do estuário do Rio Ceará.

Art. 341. Serão aplicados na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) os seguintes instrumentos:

I - instrumentos de planejamento;

II - instrumentos fiscais e financeiros;

III - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;



- IV - plano de manejo;
- V - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e relatório de impacto ambiental (RIMA);
- VI - pagamento de serviços ambientais;
- VII - compensação ambiental;
- VIII - direito de preempção;
- IX - transferência do direito de construir;
- X - operação urbana consorciada.

Art. 342. São parâmetros urbanísticos da Zona de Preservação Ambiental (ZPA):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;
- II - índice de aproveitamento básico: 0,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 0,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 100%;
- V - taxa de ocupação do solo: 0,00;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0,00;
- VII - altura máxima da edificação: 0,00.

Seção II Da Zona Ambiental de Uso Sustentável (ZUS)

Art. 343. A Zona Ambiental de Uso Sustentável (ZUS) compreende porções do território municipal onde incidem Unidades de Conservação de Uso Sustentável e áreas de relevância ambiental com diversidade de formas de ocupação e infraestrutura instalada, exigindo práticas de uso, ocupação e parcelamento compatíveis com o uso sustentável dos recursos naturais.

Art. 344. A Zona Ambiental de Uso Sustentável (ZUS) se subdivide em:

- I - ZUS 1 - Unidades de Conservação de Uso Sustentável;
- II - ZUS 2 - Áreas ocupadas com infraestrutura instalada;
- III - ZUS 3 - Áreas ocupadas sem infraestrutura instalada ou parcialmente instalada;
- IV - ZUS 4 - Áreas com ocupações condicionadas à instalação de infraestrutura.

Subseção I Da ZUS 1 - Unidades de Conservação

Art. 345. A ZUS 1 – Unidades de Conservação – corresponde às Unidades de Conservação de Uso Sustentável municipal e estadual já instituídas.

Art. 346. A ZUS 1 tem por objetivo incorporar ao zoneamento urbano as Unidades de Conservação de Uso Sustentável, visando reforçar as estratégias de conservação dos sistemas ambientais e dos sítios naturais.

Art. 347. São definidas como ZUS 1 – Unidades de Conservação de Uso Sustentável:

- I - APA Municipal da Sabiaguaba;
- II - ARIE Municipal da Matinha do PICI;
- III - APA Municipal da Lagoa da Maraponga;
- IV - APA do Rio Maranguapinho;
- V - APA do Rio Pacoti;
- VI - APA Lagoa da Precabura.

Art. 348. Serão aplicados na Zona de Uso Sustentável 1 (ZUS 1) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - plano de manejo;
- VIII - IPTU verde;
- IX - contribuição de melhoria;
- X - consórcio público;
- XI - pagamento por serviços ambientais;
- XII - compensação ambiental;
- XIII - direito de preempção;
- XIV - transferência do direito de construir;
- XV - operação urbana consorciada;
- XVI - abandono.

Art. 349. São parâmetros urbanísticos da ZUS 1 – Unidades de Conservação de Uso Sustentável:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;
- II - índice de aproveitamento básico: 0,50;
- III - índice de aproveitamento máximo: 0,50;
- IV - taxa de permeabilidade: 60%;
- V - taxa de ocupação do solo: 30%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;
- VII - altura máxima da edificação: 15,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 12,00m;
- IX - área mínima do lote: 300m².

Subseção II

DA ZUS 2 – Áreas ocupadas com infraestrutura instalada.

Art. 350. A ZUS 2 – Áreas ocupadas com infraestrutura instalada – corresponde às porções do território municipal de interesse ambiental que já se encontram ocupadas e dispõem de infraestrutura urbana implantada.

Art. 351. A ZUS 2 – Áreas ocupadas com infraestrutura instalada – tem como objetivo assegurar que o uso, a ocupação e os novos processos de parcelamento do solo ocorram de forma sustentável, condicionados à existência de infraestrutura urbana básica, com foco na conservação dos recursos naturais e na promoção da sustentabilidade socioambiental.

Art. 352. Serão aplicados na Zona de Uso Sustentável 2 (ZUS 2) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - contribuição de melhoria;
- X - consórcio público;
- XI - pagamento por serviços ambientais;
- XII - compensação ambiental;
- XIII - direito de preempção;
- XIV - transferência do direito de construir;



XV - operação urbana consorciada;

XVI - abandono.

Art. 353. São parâmetros urbanísticos da ZUS 2 – Áreas ocupadas com infraestrutura instalada:

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;

II - índice de aproveitamento básico: 1,00;

III - índice de aproveitamento máximo: 1,00 (residencial unifamiliar, não-residencial e misto unifamiliar) e 2,00 (residencial multifamiliar e misto multifamiliar);

IV - taxa de permeabilidade: 40%;

V - taxa de ocupação do solo: 50%;

VI - taxa de ocupação do subsolo: 40%;

VII - altura máxima da edificação: 36,00m;

VIII - testada mínima do lote: 12,00m;

IX - área mínima do lote: 300m²;

X - fator de planejamento: 0,50.

Subseção III

Da ZUS3 – Áreas ocupadas com infraestrutura incompleta

Art. 354. A ZUS 3 – Áreas ocupadas sem infraestrutura instalada ou parcialmente instalada – corresponde às porções do território municipal onde se encontram assentamentos precários, formados predominantemente por população de baixa renda, localizados total ou parcialmente em áreas ambientalmente vulneráveis ou de interesse ambiental, com ausência ou insuficiência de infraestrutura urbana básica.

Art. 355. A ZUS 3 – Áreas ocupadas sem infraestrutura instalada ou parcialmente instalada – tem como objetivo promover a qualificação dos assentamentos existentes, por meio de ações integradas de regularização fundiária e urbanização plena, visando minimizar os impactos ambientais decorrentes da ocupação em áreas de risco ou instabilidade ambiental, e melhorar as condições de vida da população e do meio ambiente natural.

§ 1º Serão adotadas medidas de contenção da expansão e do adensamento construtivo e demográfico no perímetro da ZUS 3.

§ 2º Os processos de regularização fundiária executados em ZUS 3 deverão se fundamentar em estudos ambientais que assegurem o equilíbrio ambiental, garantindo as funções ambientais e ecossistêmicas da área, bem como o atendimento à segurança em face aos eventos extremos decorrentes das emergências climáticas.

Art. 356. Serão aplicados na Zona de Uso Sustentável 3 (ZUS 3) os seguintes instrumentos:

I - instrumentos de planejamento;

II - instrumentos fiscais e financeiros;

III - instrumentos para a regularização fundiária;

IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;

V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;

VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);

VII - IPTU verde;

VIII - contribuição de melhoria;

IX - pagamento por serviços ambientais;

X - compensação ambiental;

XI - direito de preempção;

XII - transferência do direito de construir;

XIII - operação urbana consorciada;

XIV - abandono.



Art. 357. São parâmetros urbanísticos da ZUS 3 – Áreas ocupadas sem infraestrutura instalada ou parcialmente instalada:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 40%;
- V - taxa de ocupação do solo: 50%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;
- VII - altura máxima da edificação: 15,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m².

Subseção IV

Da ZUS 4 – Áreas com ocupações condicionadas a instalação de infraestrutura

Art. 358. A ZUS 4 - Áreas com ocupações condicionadas a instalação de Infraestrutura corresponde às porções do território municipal desprovidas de infraestrutura urbana instalada, cuja ocupação resultou na perda ou comprometimento de atributos ambientais relevantes, exigindo ações voltadas à requalificação urbanística e ambiental.

Art. 359. A ZUS 4 - Áreas com Ocupações Condicionadas à Instalação de Infraestrutura tem por objetivo regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizar o desenvolvimento urbano com a recuperação e conservação dos atributos ambientais comprometidos pela ocupação.

Art. 360. Na ZUS 4 - Áreas com Ocupações Condicionadas à Instalação de Infraestrutura as novas ocupações do solo ficam condicionadas à implantação de infraestrutura urbana básica e à adoção de medidas de requalificação ambiental, de modo a assegurar a diversidade ecológica, a recuperação do ambiente natural degradado, o uso equilibrado dos recursos naturais, o equilíbrio socioambiental e a melhoria das condições de vida da população residente.

Art. 361. Serão aplicados na Zona de Uso Sustentável 4 (ZUS4) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - contribuição de melhoria;
- X - pagamento de serviços ambientais;
- XI - compensação ambiental;
- XII - direito de preempção;
- XIII - transferência do direito de construir;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - abandono.

Art. 362. São parâmetros urbanísticos da ZUS 4 – Áreas com ocupações condicionadas à instalação de infraestrutura instalada:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;
- II - índice de aproveitamento básico: 0,50;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,00;



- IV - taxa de permeabilidade: 50%;
- V - taxa de ocupação do solo: 40%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;
- VII - altura máxima da edificação: 15,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 12,00m;
- IX - área mínima do lote: 300,00m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

CAPÍTULO II

DA MACROZONA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO (MAC)

Art. 363. A Macrozona do Ambiente Construído (MAC) corresponde às porções do território municipal com predominância de edificações e infraestrutura urbana instalada, caracterizadas por diferentes intensidades e padrões de uso e ocupação do solo, bem como por acentuada desigualdade socioespacial decorrente dos processos históricos de urbanização e apropriação do espaço.

Art. 364. A Macrozona do Ambiente Construído (MAC) tem como objetivos:

- I - compatibilizar a intensidade do uso e ocupação do solo com a capacidade de oferta de infraestrutura, serviços urbanos e a manutenção da qualidade do meio ambiente natural;
- II - promover o adensamento qualificado das áreas urbanas com infraestrutura instalada, incentivando o uso habitacional em regiões com concentração de empregos e a instalação de usos mistos;
- III - qualificar o ambiente construído, reconhecendo os assentamentos existentes e priorizando intervenções em áreas que demandem consolidação urbanística ou apresentem risco à vida;
- IV - assegurar a permanência da população de baixa renda nos territórios, por meio da regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários e garantia de acesso a serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;
- V - induzir a produção imobiliária com oferta diversificada de unidades habitacionais, especialmente aquelas voltadas ao Interesse Social e ao Mercado Popular, condicionando o desenvolvimento urbano à adequação das áreas;
- VI - ampliar e integrar os sistemas de transporte público, articulando-os aos modos não motorizados de deslocamento, com foco na mobilidade sustentável;
- VII - recuperar, preservar e proteger imóveis e conjuntos urbanos de interesse do patrimônio cultural;
- VIII - promover a ocupação planejada de áreas urbanas degradadas, subutilizadas e vazias urbanas, articulando-as ao desenvolvimento urbano sustentável.

Art. 365. A Macrozona do Ambiente Construído (MAC) é dividida em 4 zonas:

- I - Zona de Intensificação do Ambiente Construído (ZIN);
- II - Zona de Qualificação do Ambiente Construído (ZOQ);
- III - Zona de Estruturação do Ambiente Construído (ZOE);
- IV - Zona de Interesse Social (ZIS);

Art. 366. A localização e os limites das zonas que compõem a Macrozona de Ambiente Construído (MAC) são os constantes das delimitações georreferenciadas do Anexo 3 (Mapa do Anexo 3.3) desta Lei.

Seção I

Da Zona de Intensificação do Ambiente Construído (ZIN)

Art. 367. A Zona de Intensificação do Ambiente Construído (ZIN) corresponde às porções do território municipal com maior disponibilidade, qualificação e consolidação de infraestrutura



urbana, serviços públicos e acessibilidade local e intraurbana, caracterizando-se por baixa vulnerabilidade ambiental e elevada concentração de atrativos econômicos e indicadores socioeconômicos positivos.

Art. 368. A Zona de intensificação do Ambiente Construído (ZIN) tem como objetivo promover o adensamento construtivo e populacional por meio da intensificação do uso e da ocupação do solo, visando o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, a diversidade social e o equilíbrio entre oferta de empregos e moradia.

Art. 369. A Zona de intensificação do Ambiente Construído (ZIN) se subdivide em:

- I - Zona de Intensificação do Ambiente Construído 1 (ZIN 1);
- II - Zona de Intensificação do Ambiente Construído 2 (ZIN 2).

Subseção I

Da Zona de Intensificação do Ambiente Construído 1 (ZIN 1)

Art. 370. A Zona de Intensificação do Ambiente Construído 1 (ZIN 1) corresponde a porções do território que apresentam melhores indicadores socioeconômicos, baixa vulnerabilidade ambiental e adensamento consolidado ou em consolidação, onde a intensificação do uso do solo está condicionada à capacidade dos sistemas urbanos existentes.

Art. 371. Serão aplicados na Zona de Intensificação do Ambiente Construído 1 (ZIN 1) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - outorga onerosa de alteração de uso;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - consórcio imobiliário;
- XVI - direito de preempção;
- XVII - abandono.

Art. 372. São parâmetros urbanísticos da Zona de Intensificação do Ambiente Construído 1 (ZIN 1):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,40;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,5;
- III - índice de aproveitamento máximo: 3,0;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 72,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,0m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.



Subseção II

Da Zona de Intensificação do Ambiente Construído 2 (ZIN 2)

Art. 373. A Zona de Intensificação do Ambiente Construído 2 (ZIN 2) corresponde a porções do território que apresentam bons indicadores socioeconômicos e processo de adensamento em consolidação, com morfologia predominantemente horizontal, possuindo maior volume de imóveis não utilizados e subutilizados, com possibilidade de intensificação do uso do solo, condicionada à capacidade dos sistemas urbanos.

Art. 374. Serão aplicados na Zona de Intensificação do Ambiente Construído 2 (ZIN 2) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - outorga onerosa de alteração de uso;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - consórcio imobiliário;
- XVI - direito de preempção;
- XVII - abandono.

Art. 375. São parâmetros urbanísticos da Zona de Intensificação do Ambiente Construído 2 (ZIN 2):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,40;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 72,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,0m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Seção II

Da Zona de Qualificação do Ambiente Construído (ZOQ)

Art. 376. A Zona de Qualificação do Ambiente Construído (ZOQ) corresponde a porções do território com uso e ocupação consolidados, marcadas pela presença de favelas, vazios urbanos e infraestrutura urbana parcialmente instalada, apresentando média ou baixa atratividade econômica, resultando em indicadores socioeconômicos médios ou baixos.

Art. 377. A Zona de Qualificação do Ambiente Construído (ZOQ) tem como objetivos:



- I - promover o uso e a ocupação do solo de maneira sustentável, promovendo a diversidade social e de seus usos por meio de políticas públicas e gestão responsável do solo urbano;
- II - incentivar a instalação de novas atividades vinculadas ao comércio e serviços;
- III - reforçar as dinâmicas econômicas existentes;
- IV - reconhecer os processos de uso e ocupação já instalados, favorecendo a inclusão socioeconômica e cultural.

Art. 378. A Zona de Qualificação do Ambiente Construído (ZOQ) se subdivide em:

- I - Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1);
- II - Zona de Qualificação do Ambiente Construído 2 (ZOQ 2).

Subseção I

Da Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1)

Art. 379. A Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1) caracteriza-se pela alta densidade demográfica e presença de grande vulnerabilidade social e desequilíbrio entre provimento de equipamentos públicos e demanda social, bem como pela presença de infraestrutura urbana, porém, não compatível com a demanda.

Art. 380. Serão aplicados na Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - operação urbana consorciada;
- XIV - consórcio imobiliário;
- XV - direito de preempção;
- XVI - abandono.

Art. 381. São parâmetros urbanísticos da Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,30;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 48,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,0m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,75.

Subseção II

Da Zona de Qualificação do Ambiente Construído 2 (ZOQ 2)

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



Art. 382. A Zona de Qualificação do Ambiente Construído 2 (ZOQ 2) caracteriza-se como área com maior vulnerabilidade ambiental alinhada a vetores de expansão imobiliária e processos de adensamento populacional. Tendencialmente são áreas que apresentam perspectiva de crescimento econômico em razão da presença de eixo de conexão metropolitana e áreas ainda não parceladas.

Art. 383. Serão aplicados na Zona de Qualificação do Ambiente Construído 2 (ZOQ 2) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - operação urbana consorciada;
- XIV - consórcio imobiliário;
- XV - direito de preempção;
- XVI - abandono.

Art. 384. São parâmetros urbanísticos da Zona de Qualificação do Ambiente Construído 2 (ZOQ 2):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,30;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,50;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 48,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,0m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,75.

Seção III

Da Zona de Estruturação do Ambiente Construído (ZOE)

Art. 385. A Zona de Estruturação do Ambiente Construído (ZOE) corresponde às porções do território em processo de consolidação da ocupação, marcadas pela precariedade de infraestrutura e serviços urbanos essenciais, presença de glebas não parceladas e assentamentos precários, além de baixos indicadores socioeconômicos e limitada diversidade de empreendimentos geradores de emprego e renda.

Art. 386. A Zona de Estruturação do Ambiente Construído (ZOE) tem como objetivos:

- I - promover a estruturação territorial com uso e ocupação do solo sustentáveis, incentivando a instalação de atividades econômicas voltadas à geração de emprego e renda;



II - implantar e qualificar as infraestruturas urbanas essenciais, especialmente as sanitárias, de mobilidade e de serviços públicos, com atenção à acessibilidade universal e à integração entre os diferentes sistemas de transporte;

III - controlar os processos de adensamento construtivo, evitando sobrecargas no sistema viário local e prejuízos à dinâmica urbana, considerando a distância aos sistemas de transporte coletivo de massa;

IV - ampliar e qualificar os espaços públicos e coletivos, incluindo equipamentos culturais, áreas verdes e espaços livres, como catalisadores de trabalho, lazer, esporte e cultura;

V - promover a regularização urbanística e fundiária, com prioridade para as ZEIS, articulando programas de Habitação de Interesse Social e Mercado Popular à provisão de infraestrutura, mobilidade e serviços urbanos;

VI - incentivar soluções baseadas na natureza e tecnologias sustentáveis para o tratamento dos espaços construídos e livres, públicos e privados;

VII - preservar e proteger o patrimônio ambiental e cultural, conter a ocupação em áreas ambientalmente sensíveis e orientar o uso das demais áreas à instalação prévia das infraestruturas necessárias;

VIII - minimizar os riscos geológico-geotécnicos, de inundações e de solos contaminados, prevenindo novas ocupações em situações de vulnerabilidade;

IX - aproveitar a conexão metropolitana como vetor de dinamização territorial e integração regional.

Art. 387. A Zona de Estruturação do Ambiente Construído (ZOE) é subdividida em:

I – Zona de Estruturação do Ambiente Construído 1 (ZOE 1);

II – Zona de Estruturação do Ambiente Construído 2 (ZOE 2).

Subseção I

Da Zona de Estruturação do Ambiente Construído 1 (ZOE 1)

Art. 388. A Zona de Estruturação do Ambiente Construído 1 (ZOE 1) corresponde a porções do território com alta densidade populacional, elevada vulnerabilidade social, infraestrutura urbana precária ou insuficiente — especialmente de saneamento ambiental —, carência de equipamentos culturais e espaços públicos urbanizados e significativa presença de núcleos habitacionais precários de interesse social localizados próximos a recursos hídricos.

Art. 389. Serão aplicados na Zona de Estruturação do Ambiente Construído 1 (ZOE 1) os seguintes instrumentos:

I - instrumentos de planejamento;

II - instrumentos fiscais e financeiros;

III - instrumentos para a regularização fundiária;

IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;

V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;

VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);

VII - IPTU verde;

VIII - operação urbana consorciada;

IX - outorga onerosa do direito de construir;

X - consórcio imobiliário;

XI - direito de preempção;

XII - abandono.

Art. 390. São parâmetros urbanísticos da Zona de Estruturação do Ambiente Construído 1 (ZOE 1):

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;

II - índice de aproveitamento básico: 1,00;



- III - índice de aproveitamento máximo: 1,50;
- IV - taxa de permeabilidade: 40%;
- V - taxa de ocupação do solo: 50%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;
- VII - altura máxima da edificação: 36,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,0m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,75.

Subseção II

Da Zona de Estruturação do Ambiente Construído 2 (ZOE 2)

Art. 391. A Zona de Estruturação do Ambiente Construído 2 (ZOE 2) corresponde a porções do território municipal com infraestrutura e serviços urbanos precários ou insuficientes — especialmente de saneamento ambiental — e com a marcante presença de glebas não parceladas ou ainda não utilizadas.

Art. 392. Serão aplicados na Zona de Estruturação do Ambiente Construído 2 (ZOE 2) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - outorga onerosa do direito de construir;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - direito de preempção;
- XII - abandono.

Art. 393 São parâmetros urbanísticos da Zona de Estruturação do Ambiente Construído 2 (ZOE 2):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,50;
- IV - taxa de permeabilidade: 40%;
- V - taxa de ocupação do solo: 50%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;
- VII - altura máxima da edificação: 15,00m.
- VIII - testada mínima do lote: 5,0m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,75.

Seção IV

Da Zona de Interesse Social (ZIS)

Art. 394. A Zona de Interesse Social (ZIS) corresponde às áreas da Macrozona do Ambiente Construído que refletem as projeções das ZEIS 1, 2 e 3, nas quais serão aplicados os parâmetros urbanísticos específicos de cada categoria de ZIS.

Art. 395. A Zona de Interesse Social (ZIS) é subdividida em:

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



- I - Zona de Interesse Social 1 (ZIS 1);
- II - Zona de Interesse Social 2 (ZIS 2);
- III - Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3).

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos das ZIS 1 e ZIS 2 poderão ser modificados mediante a aprovação dos respectivos Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRFs).

Subseção I

Da Zona de Interesse Social 1 (ZIS 1)

Art. 396. A Zona de Interesse Social 1 (ZIS 1) corresponde a projeção da poligonal de ZEIS 1 na Macrozona do Ambiente Construído.

Art. 397. A Zona de Interesse Social 1 (ZIS 1) tem como objetivos:

- I - estabelecer parâmetros urbanísticos mais adequados à realidade dos assentamentos precários inseridos em ZEIS 1;
- II - assegurar maior proteção ao instrumento ZEIS até a aprovação dos Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRFs).

Art. 398. Serão aplicados na Zona de Interesse Social 1 (ZIS 1) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - direito de preempção;
- XI - abandono;
- XII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- XIII - IPTU progressivo;
- XIV - desapropriação por título da dívida pública;
- XV - direito de superfície.

Art. 399. São parâmetros urbanísticos da Zona de Interesse Social 1 (ZIS 1):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,5;
- II - índice de aproveitamento básico: 2,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 20%;
- V - taxa de ocupação do solo: 80%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;
- VII - altura máxima da edificação: 6,00m, para imóveis localizados em vias com caixa menor que 11,00m e 12,00m, para imóveis localizados em vias com caixa igual ou superior a 11,00m;
- VIII - área mínima do lote: 60m²;
- IX - testada mínima do lote: 4,00m.

Art. 400. Em imóveis existentes, para efeito de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reub-s), nas Zona de Interesse Social 1 (ZIS 1), até a elaboração dos PIRFs, aplicam-se os seguintes parâmetros:

- I - área mínima do lote: 30,00m² ;
- II - área máxima do lote 250,00 m²;



III - testada mínima do lote: 3,00m;

IV - altura da edificação: 9,00m.

Parágrafo único - As edificações que não atenderem aos parâmetros mínimos estabelecidos no *caput* podem receber regularização fundiária com intervenções planejadas, desde que garantidas as condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural.

Subseção II Da Zona de Interesse Social 2 (ZIS 2)

Art. 401. A Zona de Interesse Social 2 (ZIS 2) corresponde a projeção da poligonal de ZEIS 2 na Macrozona do Ambiente Construído.

Art. 402. A Zona de Interesse Social 2 (ZIS 2) tem como objetivos:

I - estabelecer parâmetros urbanísticos mais adequados à realidade dos imóveis inseridos em ZEIS 2;

II - assegurar maior proteção ao instrumento ZEIS até a aprovação dos Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF).

Art. 403. Serão aplicados na Zona de Interesse Social 2 (ZIS 2) os seguintes instrumentos:

I - instrumentos de planejamento;

II - instrumentos fiscais e financeiros;

III - instrumentos para a regularização fundiária;

IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;

V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;

VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);

VII - transferência do direito de construir;

VIII - operação urbana consorciada;

IX - consórcio imobiliário;

X - direito de preempção;

XI - abandono;

XII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);

XIII - IPTU progressivo;

XIV - desapropriação por título da dívida pública;

XV - direito de superfície.

Art. 404. São parâmetros urbanísticos da Zona de Interesse Social 2 (ZIS 2):

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,50;

II - índice de aproveitamento básico: 2,00;

III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;

IV - taxa de permeabilidade: 20%;

V - taxa de ocupação do solo: 80%;

VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;

VII - altura máxima da edificação: 6,00m, para imóveis localizados em vias com caixa menor que 11,00m e 12,00m, para imóveis localizados em vias com caixa igual ou superior a 11,00m;

VIII - testada mínima do lote: 4,0m;

IX - área mínima do lote: 60m².

Art. 405. Em imóveis existentes, para efeito de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reub-s), nas Zona de Interesse Social 2 (ZIS 2), até a elaboração dos PIRFs, aplicam-se os seguintes parâmetros:

I - área mínima do lote: 30,00m² ;



- II - área máxima do lote 250,00 m²;
- III - testada mínima do lote: 3,00m;
- IV - altura da edificação: 9,00m.

Parágrafo único - As edificações que não atenderem aos parâmetros mínimos estabelecidos no *caput* podem receber regularização fundiária com intervenções planejadas, desde que garantidas as condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural.

Subseção III

Da Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3)

Art. 406. A Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3) corresponde a projeção da poligonal de ZEIS 3 na Macrozona do Ambiente Construído.

Art. 407. A Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3) tem como objetivo promover a Habitação de Interesse Social (HIS) nos vazios urbanos delimitados na Macrozona do Ambiente Construído, mediante aplicação de parâmetros urbanísticos adequados que assegurem qualidade de vida e acesso à moradia digna.

Parágrafo único - Nos terrenos com área maior que 25.000 m² localizados em ZIS 3, poderão ser destinados até 20% (vinte por cento) do potencial construtivo a equipamentos de apoio à Habitação de Interesse Social.

Art. 408. Serão aplicados na Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- VII - IPTU progressivo no tempo;
- VIII - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IX - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- X - transferência do direito de construir;
- XI - operação urbana consorciada;
- XII - consórcio imobiliário;
- XIII - direito de preempção;
- XIV - abandono.

Art. 409. São parâmetros urbanísticos da Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,50;
- II - índice de aproveitamento básico: 2,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 20%;
- V - taxa de ocupação do solo: 80%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;
- VII - altura máxima da edificação: 12m;
- VIII - testada mínima do lote: 4m;
- IX - área mínima do lote: 60m².

CAPÍTULO III

DA MACROZONA DAS CENTRALIDADES URBANAS (MCE)

Art. 410. A Macrozona das Centralidades Urbanas (MCE) corresponde a porções do território que desempenham, ou têm potencial para desempenhar, papel estratégico na distribuição de



oportunidades, em razão da concentração de atividades comerciais e de serviços, da boa acessibilidade, da infraestrutura urbana consolidada e do elevado acesso ao transporte público, incluindo os eixos estruturantes e as obras previstas de mobilidade que representam oportunidades para o desenvolvimento da cidade de Fortaleza.

Art. 411. A Macrozona de Centralidades Urbanas (MCE) tem como objetivos:

I - fortalecer as centralidades existentes e fomentar novas, ampliando a oferta de empregos, bens e serviços, aproximando moradia e trabalho, e promovendo o desenvolvimento estratégico e estrutural do território;

II - incentivar o adensamento populacional em áreas com infraestrutura instalada, otimizando o aproveitamento do espaço urbano e diversificando as formas de implantação das edificações, com fachadas ativas e maior fruição pública;

III - estimular o uso de modos ativos e coletivos de mobilidade, qualificar e ampliar calçadas, espaços livres, áreas verdes e permeáveis, e melhorar a macroconectividade por meio de corredores de desenvolvimento integrado;

IV - promover a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, turístico e paisagístico da cidade;

V - ampliar a produção de Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular, condicionada à oferta de infraestrutura, mobilidade e serviços urbanos;

VI - recuperar parte da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, destinando-a ao financiamento de melhorias e benefícios coletivos;

VII - implantar mercados populares com áreas destinadas ao comércio ambulante e usos complementares, especialmente em locais com grande circulação de pedestres e proximidade de estações de transporte público.

Art. 412. Na Macrozona de Centralidades Urbanas (MCE) será incentivado:

I - o uso misto e a diversidade de tipologias habitacionais;

II - o usufruto público de espaços livres de propriedade privada, ampliando a fruição coletiva no território;

III - o alargamento e a qualificação das calçadas, com foco na caminhabilidade e acessibilidade;

IV - o desestímulo à criação de vagas de estacionamento, visando à priorização de modos ativos e coletivos de mobilidade.

Art. 413. A Macrozona de Centralidades Urbanas (MCE) é dividida em 5 zonas:

I - Zona de Centralidades Polo (ZCP);

II - Zona de Centralidades Eixo (ZCE);

III - Zona de Centralidade Orla (ZCO);

IV - Zona de Centralidade Multifuncional (ZCM);

V - Zona de Preservação de Patrimônio Cultural (ZPC).

Art. 414. A localização e os limites das zonas que compõem a Macrozona de Centralidades Urbanas (MCE) são os constantes das delimitações georreferenciadas do Anexo 3 (Mapa do Anexo 3.4) desta Lei.

Seção I Da Zona de Centralidade de Polo (ZCP)

Art. 415. A Zona de Centralidade de Polo (ZCP) corresponde a porções do território com concentração de atividades, equipamentos e intervenções urbanas consolidadas ou com potencial de crescimento e boas condições de acessibilidade e infraestrutura, desempenhando papel estratégico na distribuição de oportunidades na cidade.

Art. 416. A Zona de Centralidade de Polo (ZCP) tem como objetivos:



- I - consolidar os polos de desenvolvimento urbano, incentivando a intensificação da ocupação e a diversificação das atividades econômicas, com prioridade para serviços, comércios e equipamentos comunitários;
- II - promover o aproveitamento de terrenos vazios, não utilizados ou subutilizados, estimulando usos econômicos e não residenciais que reforcem a dinâmica local, gerem empregos e aproximem moradia e trabalho;
- III - contribuir para o desenvolvimento de uma cidade policêntrica, com distribuição equilibrada de funções urbanas e fortalecimento das centralidades existentes;
- IV - manter a atratividade econômica e a permanência da população, por meio da oferta de oportunidades, infraestrutura urbana e vitalidade nos espaços públicos;
- V - estimular o adensamento populacional viável, com diversidade social e equilíbrio entre oferta de moradia e empregos, respeitando a capacidade do sistema viário e restringindo usos incompatíveis com áreas residenciais;
- VI - incentivar a implantação de usos mistos no térreo das edificações e a fruição pública dos espaços urbanos, ampliando a convivência e a vitalidade local;
- VII - preservar e ampliar áreas verdes significativas, promovendo infraestrutura ambiental, qualidade de vida e bem-estar urbano.

Art. 417. A Zona de Centralidade de Polo (ZCP) se subdivide em:

- I - Zona de Centralidades Polo 1 - Consolidada (ZCP 1);
- II - Zona de Centralidades Polo 2 - Secundária (ZCP 2);
- III - Zona de Centralidades Polo 3 - Potencial (ZCP 3).

Art. 418. Para cada Zona de Centralidade Polo (ZCP) deverá ser elaborado um Plano de Estruturação Local (PEL), contendo ações concretas compatíveis com suas especificidades territoriais e objetivos definidos no planejamento urbano.

§ 1º O Plano de Estruturação Local (PEL) deverá ser elaborado com participação social, assegurada total transparência e publicidade dos documentos que fundamentam as propostas.

§ 2º O Plano de Estruturação Local (PEL) deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

§ 3º O Plano de Estruturação Local (PEL) deverá ser elaborado e ter sua implementação iniciada no prazo de até 3 (três) anos, contados a partir da publicação desta lei.

Art. 419. Os Planos de Estruturação Local (PEL) devem ser elaborados atendendo as seguintes diretrizes:

- I - fortalecimento da dinâmica econômica local e promoção da diversidade de usos, incrementando a oferta de empregos, serviços e equipamentos para as populações de baixa renda;
- II - estímulo à diversidade de usos com vistas ao equilíbrio sustentável de oportunidades e moradia;
- III - incentivo a melhores condições de caminhabilidade e acessibilidade aos pedestres, por meio da melhoria da qualidade das calçadas, incluindo aspectos como revestimentos, arborização, iluminação e sinalização adequados;
- IV - cumprimento das normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, de acordo com a legislação federal pertinente.

Subseção I

Da Zona de Centralidades Polo 1 - Consolidada (ZCP 1)

Art. 420. A Zona de Centralidade Polo 1 – Consolidada (ZCP 1) corresponde a porções do território com infraestrutura urbana qualificada e consolidada, boa acessibilidade local e



intraurbana, baixa vulnerabilidade ambiental e padrão de uso e ocupação do solo já consolidado, caracterizando-se pela diversificação de atividades econômicas voltadas ao comércio e serviços, ainda que com pontos de saturação em determinadas áreas.

Art. 421. A Zona de Centralidade Polo 1 – Consolidada (ZCP 1) se subdivide em:

- I - Zona de Centralidade Polo 1 - Consolidada ZCP 1 - Aldeota/Meireles;
- II - Zona de Centralidade Polo 1 - Consolidada ZCP 1 - Parquelândia;

Art. 422. Serão aplicados na Zona de Centralidade Polo 1 - Consolidada (ZCP 1) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - outorga onerosa de alteração de uso;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - consórcio imobiliário;
- XVI - direito de preempção;
- XVII - abandono.

Art. 423. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidades Polo 1 - Consolidada (ZCP 1):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,50;
- II - índice de aproveitamento básico: 2,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 4,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 70%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 72,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,50.

Parágrafo único. A altura máxima da edificação na Zona de Centralidades Polo 1 - Consolidada da Aldeota/Meireles será de 95,00m.

Subseção II

Da Zona de Centralidades Polo 2 - Secundária (ZCP 2)

Art. 424. A Zona de Centralidades Polo 2 - Secundária (ZCP 2) corresponde a porções do território com uso e ocupação consolidados, mas com infraestrutura e serviços urbanos parcialmente instalados, caracterizando-se pela concentração de favelas, assentamentos precários informais e vazios urbanos.



Art. 425. Serão aplicados na Zona de Centralidade Polo 2 – Secundária (ZCP 2) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - outorga onerosa de alteração de uso;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - consórcio imobiliário;
- XVI - direito de preempção;
- XVII - abandono.

Art. 426. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidades Polo 2 - Secundária (ZCP 2):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,40;
- II - índice de aproveitamento básico: 2,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 3,50;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 70%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 72,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Subseção III Da Zona de Centralidades Polo 3 - Potencial (ZCP 3)

Art. 427. A Zona de Centralidades Polo 3 - Potencial (ZCP 3) corresponde a porções do território em processo de consolidação da ocupação, com infraestrutura e serviços urbanos ainda precários, presença de glebas não parceladas, assentamentos informais, baixos indicadores socioeconômicos e pouca diversidade de empreendimentos que gerem emprego e renda.

Art. 428. Serão aplicados na Zona de Centralidade Polo 3 - Potencial (ZCP 3) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;



- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - outorga onerosa de alteração de uso;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - consórcio imobiliário;
- XVI - direito de preempção;
- XVII - abandono.

Art. 429. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidades Polo 3 - Potencial (ZCP 3):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,30;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,50;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,50;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 70%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 48,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Seção II

Da Zona de Centralidades de Eixos (ZCE)

Art. 430. A Zona de Centralidades de Eixos (ZCE) corresponde a porções do território definidas a partir dos eixos estruturais do sistema de transporte coletivo e suas áreas de influência, caracterizadas pelo elevado acesso ao transporte público, sendo aptas ao adensamento construtivo e populacional, bem como ao incentivo ao uso misto.

Art. 431. A Zona de Centralidades de Eixos (ZCE) tem como objetivos:

- I - criar e qualificar centralidades urbanas ao longo dos corredores de transporte público, fortalecendo conexões urbanas por meio de terminais e estações como indutores de mobilidade;
- II - promover o adensamento populacional e construtivo de forma sustentável, respeitando a capacidade de suporte dos sistemas urbanos e compatibilizando o crescimento com a preservação ambiental e do patrimônio histórico-cultural;
- III - estimular a implantação de usos mistos, incluindo comércio, serviços, logística e Habitação de Interesse Social (HIS), nas proximidades da infraestrutura de transporte coletivo, com diversidade populacional, funcional e tipológica;
- IV - incentivar a criação de polos de emprego em áreas intermediárias, equilibrando oferta de trabalho e moradia, e reduzindo deslocamentos diários;
- V - ampliar e qualificar a acessibilidade urbana, priorizando a circulação de pedestres, a integração dos modos de transporte não motorizados, a melhoria das calçadas e o aterramento da fiação;
- VI - reduzir a dependência do transporte motorizado individual, por meio do adensamento urbano orientado ao transporte público e da promoção de fachadas ativas e áreas verdes;
- VII - recuperar os investimentos públicos e garantir a permanência da população de baixa renda no território, promovendo inclusão social e valorização dos recursos naturais e culturais.

Art. 432. A Zona de Centralidade de Eixos (ZCE) se subdivide em:

- I - Zona de Centralidade de Eixo 1 - Intensificação (ZCE 1);
- II - Zona de Centralidade de Eixo 2 - Qualificação (ZCE 2).

Subseção I

Da Zona de Centralidade de Eixo 1 (ZCE 1)



Art. 433. A Zona de Centralidade de Eixo 1 (ZCE 1) corresponde a porções do território influenciadas por eixos estruturantes, com infraestrutura, serviços urbanos e acessibilidade local e intraurbana consolidados, baixa vulnerabilidade ambiental, elevada atratividade econômica, bons indicadores socioeconômicos, padrão de uso e ocupação do solo já estabelecido e diversificação de atividades econômicas voltadas ao comércio e aos serviços, apresentando alguns pontos de saturação.

Art. 434. Serão aplicados na Zona de Centralidade de Eixo 1 (ZCE 1) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - outorga onerosa de alteração de uso;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - consórcio imobiliário;
- XVI - direito de preempção;
- XVII - abandono.

Art. 435. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Eixo 1 (ZCE 1):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,50;
- II - índice de aproveitamento básico: 2,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 4,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 70%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 72,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Subseção II Da Zona de Centralidade de Eixo 2 (ZCE 2)

Art. 436. A Zona de Centralidade de Eixo 2 (ZCE 2) corresponde a porções do território influenciadas por eixos estruturantes, com uso e ocupação consolidados, infraestrutura e serviços urbanos parcialmente implantados, presença de vazios urbanos, significativa concentração de favelas e assentamentos precários informais, apresentando média a baixa atratividade econômica.

Art. 437. Serão aplicados na Zona de Centralidade de Eixo 2 (ZCE 2) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);



- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - outorga onerosa de alteração de uso;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - consórcio imobiliário;
- XVI - direito de preempção;
- XVII - abandono.

Art. 438. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Eixo 2 (ZCE 2):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,40;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,50;
- III - índice de aproveitamento máximo: 3,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 70%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 48,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Seção III

Da Zona de Centralidades de Orla (ZCO)

Art. 439. A Zona de Centralidades de Orla (ZCO) corresponde a porções do território contíguas às faixas de praia, com características de solo, paisagem, vocação turística e função urbana distintas, onde o poder público deve implementar ações voltadas à melhoria da qualidade socioambiental da orla marítima e da balneabilidade das praias, especialmente para fins de lazer, turismo, valorização do patrimônio histórico-cultural e ambiental e promoção da educação ambiental.

Art. 440. A Zona de Centralidades de Orla (ZCO) tem como objetivos:

- I - promover a melhoria da qualidade socioambiental da orla marítima, incluindo a balneabilidade das praias, a requalificação de áreas públicas e a ampliação da infraestrutura sanitária;
- II - fomentar o turismo histórico, cultural, ecológico e gastronômico, integrado à Economia do Mar, com geração de renda sustentável e valorização do patrimônio natural e cultural;
- III - apoiar e fortalecer comunidades tradicionais e atividades como a pesca artesanal e esportiva, garantindo a permanência da população de baixa renda no território;
- IV - viabilizar a ocupação do solo com prioridade para Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), respeitando as restrições ambientais e o controle do adensamento e do gabarito existente;
- V - eliminar e regularizar ligações clandestinas de esgoto, assegurando a proteção dos sistemas de drenagem e a recuperação da cobertura vegetal arbórea;
- VI - garantir acesso público à praia e promover travessias viárias seguras para pedestres, com prioridade para a circulação não motorizada e integração dos modos de transporte;
- VII - estimular atividades econômicas sustentáveis, como comércio, serviços e logística, especialmente nas áreas intermediárias e nas proximidades da infraestrutura urbana existente;
- VIII - mitigar os impactos das atividades de tancagem e substituir áreas degradadas por novas ocupações planejadas, com equipamentos públicos, arborização e uso racional do solo;



IX - assegurar instrumentos legais para a implementação, gestão e atualização do Projeto Orla, promovendo governança territorial e integração entre os diferentes setores da administração pública.

Art. 441. A Zona de Centralidade de Orla (ZCO) se subdivide em:

- I – Zona Centralidade de Orla 1 - ZCO 1 – Grande Pirambu;
- II – Zona Centralidade de Orla 2 - ZCO 2 – Leste/Oeste;
- III – Zona Centralidade de Orla 3 - ZCO 3 – Meireles/Mucuripe;
- IV – Zona Centralidade de Orla 4 - ZCO 4 – late Clube;
- V – Zona Centralidade de Orla 5 - ZCO 5 – Cais do Porto;
- VI – Zona Centralidade de Orla 6 - ZCO 6 – Vicente Pinzón;
- VII – Zona Centralidade de Orla 7 - ZCO 7 – Praia do Futuro.

Subseção I

Da Zona Centralidade de Orla 1 - ZCO 1 – Grande Pirambu

Art. 442. A Zona de Centralidade de Orla 1 – ZCO 1 – Grande Pirambu corresponde a porções do território com urbanização consolidada ao longo da faixa de orla, predominância de ocupações horizontais, elevada incidência de assentamentos informais e infraestrutura de saneamento ambiental precária.

Art. 443. Serão aplicados na Zona de Centralidade Orla 1 (ZCO 1) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - operação urbana consorciada;
- XIII - consórcio imobiliário;
- XIV - direito de preempção.

Art. 444. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Orla 1 (ZCO 1):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,50;
- II - índice de aproveitamento básico: 2,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 10%;
- V - taxa de ocupação do solo: 80%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;
- VII - altura máxima da edificação: 12,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 4,00m;
- IX - área mínima do lote: 60m².

Subseção II

Da Zona Centralidade de Orla 2 - ZCO 2 – Leste/Oeste



Art. 445. A Zona de Centralidade de Orla 2 – ZCO 2 – Leste/Oeste corresponde a porções do território localizadas ao longo da Avenida Leste-Oeste, caracterizadas pela significativa presença de equipamentos públicos e privados em seu entorno.

Art. 446. Serão aplicados na Zona de Centralidade Orla 2 (ZCO 2) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - operação urbana consorciada;
- XIV - consórcio imobiliário;
- XV - direito de preempção.

Art. 447. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Orla 2 (ZCO2):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,30;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,50;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 12,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,75.

Subseção III

Da Zona Centralidade de Orla 3 - ZCO 3 - Meireles/Mucuripe

Art. 448. A Zona de Centralidade de Orla 3 – ZCO 3 – Meireles/Mucuripe corresponde a porções do território com urbanização consolidada, elevada densidade e verticalização, cuja linha de praia está associada a obras de engenharia costeira, como a construção de espigões de proteção.

Art. 449. Serão aplicados na Zona de Centralidade Orla 3 (ZCO 3) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;



- XIII - outorga onerosa de alteração de uso;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - consórcio imobiliário;
- XVI - direito de preempção.

Art. 450. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Orla 3 (ZCO 3):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,50;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 4,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 72,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 2,00.

Subseção IV Da Zona Centralidade de Orla 4 - ZCO 4 - late Clube

Art. 451. A Zona de Centralidade de Orla 4 – ZCO 4 – late Clube corresponde a porções do território com urbanização caracterizada por ocupações que interferem na dinâmica das ondas e marés, além de restringirem o acesso público à faixa de praia.

Art. 452. Serão aplicados na Zona de Centralidade Orla 4 (ZCO 4) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - outorga onerosa de alteração de uso;
- XIV - operação urbana consorciada;
- XV - consórcio imobiliário;
- XVI - direito de preempção.

Art. 453. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Orla 4 (ZCO 4):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,30;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 4,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;
- VII - altura máxima da edificação: 72,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 2,00.



Subseção V **Da Zona Centralidade de Orla 5 - ZCO 5 - Cais do Porto**

Art. 454. A Zona de Centralidade de Orla 5 – ZCO 5 – Cais do Porto corresponde a porções do território situadas nas proximidades do Porto de Mucuripe, caracterizadas pela presença de equipamentos de tancagem de combustível, elevado adensamento populacional e ocorrência de assentamentos informais.

Art. 455. Serão aplicados na Zona de Centralidade Orla 5 (ZCO 5) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - operação urbana consorciada;
- XIV - consórcio imobiliário;
- XV - direito de preempção.

Art. 456. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Orla 5 (ZCO 5):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,30;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 36,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,00.

Subseção VI **Da Zona Centralidade de Orla 6 - ZCO 6 - Vicente Pinzón**

Art. 457. A Zona de Centralidade de Orla 6 – ZCO 6 – Vicente Pinzón corresponde a porções do território marcadas pela presença de residências e pelo início do processo de verticalização das construções, que se estendem ao longo da Praia do Futuro.

Art. 458. Serão aplicados na Zona de Centralidade Orla 6 (ZCO 6) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;



- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - operação urbana consorciada;
- XIV - consórcio imobiliário;
- XV - direito de preempção.

Art. 459. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Orla 6 (ZCO 6):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,30;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,50;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 48,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,00.

Subseção VII

Da Zona Centralidade de Orla 7 - ZCO 7 - Praia do Futuro

Art. 460. A Zona de Centralidade de Orla 7 – ZCO 7 – Praia do Futuro corresponde a porções do território com urbanização consolidada e desordenada, marcada pelo adensamento de construções irregulares, continuidade do processo de verticalização até as proximidades da desembocadura do rio Cocó e presença de vazios urbanos.

Art. 461. Serão aplicados na Zona de Centralidade Orla 7 (ZCO 7) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - contribuição de melhoria;
- XII - outorga onerosa do direito de construir;
- XIII - operação urbana consorciada;
- XIV - consórcio imobiliário;
- XV - direito de preempção.

Art. 462. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Orla 7 (ZCO 7):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,30;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,50;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;



- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 48,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,00.

Seção IV Da Zona de Centralidade Multifuncional

Art. 463. A Zona de Centralidade Multifuncional corresponde à porção do território formada por grandes terrenos consolidados, públicas ou privadas, destinados a atividades estratégicas para a cidade, com organização interna própria, acesso eventualmente controlado em razão de suas funções, regida por Plano Diretor Específico (PDE) e voltada à preservação de usos institucionais, logísticos, educacionais e industriais.

Parágrafo único. O Plano Diretor Específico (PDE) não é exigível para a Zona de Centralidade Multifuncional 2.2 - Logística.

Art. 464. São objetivos das Zonas de Centralidade Multifuncional (ZCM):

- I - ordenar e adequar o uso e a ocupação do solo, assegurando a preservação da função principal de cada tipologia;
- II - elaborar e revisar o Plano Diretor Específico (PDE) a cada 10 anos, definindo diretrizes de uso, parcelamento e circulação;
- III - preservar áreas verdes e superfícies permeáveis, mitigando impactos sobre a mobilidade urbana e o meio ambiente;
- IV - promover o ordenamento das grandes infraestruturas logísticas da cidade.

Art. 465. A Zona de Centralidade Multifuncional (ZCM) subdivide-se em:

- I - Zona de Centralidade Multifuncional 1 – Educacional;
- II - Zona de Centralidade Multifuncional 2 – Logística;
- III - Zona de Centralidade Multifuncional 3 – Institucional;
- IV - Zona de Centralidade Multifuncional 4 – Industrial

Subseção I Da Zona de Centralidade Multifuncional 1 – Educacional

Art. 466. A Zona de Centralidade Multifuncional 1 – Educacional corresponde a porção do território ocupada por instituições de ensino e pesquisa, públicas ou privadas, dotadas de infraestrutura própria e voltadas à formação, capacitação e produção de conhecimento, com possibilidade de acesso controlado em razão da natureza de suas atividades.

Art. 467. A Zona de Centralidade Multifuncional 1 – Educacional tem os seguintes objetivos:

- I - garantir espaço adequado para atividades educacionais e científicas;
- II - assegurar acessibilidade universal e conforto ambiental a usuários e visitantes;
- III - promover a integração com o entorno, preservando o meio ambiente e mantendo a acessibilidade.

Art. 468. Serão aplicados na Zona de Centralidade Multifuncional 1 – Educacional os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;



- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - direito de preempção.

Art. 469. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade Multifuncional 1 – Educacional:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 50%;
- V - taxa de ocupação do solo: 40%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 20%;
- VII - altura máxima da edificação: 36,00m;
- VIII - testada mínima do lote: N/A;
- IX - área mínima do lote: N/A.

Subseção II

Da Zona de Centralidade Multifuncional 2 – Logística

Art. 470. A Zona de Centralidade Multifuncional 2 – Logística corresponde a porção do território destinada a atividades estratégicas de armazenagem, transporte e distribuição de mercadorias, incluindo centros de abastecimento, portos, terminais logísticos e o Aeroporto Internacional de Fortaleza.

Art. 471. A Zona de Centralidade Multifuncional 2 – Logística tem os seguintes objetivos:

- I - otimizar operações logísticas e fortalecer conexões metropolitanas;
- II - garantir infraestrutura adequada e reduzir impactos ambientais e de tráfego.

Art. 472. A Zona de Centralidade Multifuncional 2 (ZCM 2) subdivide-se em:

- I - Zona de Centralidade Multifuncional 2.1 – Logística;
- II - Zona de Centralidade Multifuncional 2.2 – Logística.

Art. 473. Serão aplicados na Zona de Centralidade Multifuncional 2 – Logística os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - direito de preempção;
- X - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e/ou relatório de impacto ambiental (RIMA).

Art. 474. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade Multifuncional 2.1 – Logística:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 50%;
- V - taxa de ocupação do solo: 40%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 20%;
- VII - altura máxima da edificação: 24,00m;



VIII - testada mínima do lote: N/A

IX - área mínima do lote: N/A

Art. 475. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade Multifuncional 2.2 – Logística:

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;

II - índice de aproveitamento básico: 1,00;

III - índice de aproveitamento máximo: 1,50;

IV - taxa de permeabilidade: 30%;

V - taxa de ocupação do solo: 70%;

VI - taxa de ocupação do subsolo: 0%;

VII - altura máxima da edificação: 36,00m;

VIII - testada mínima do lote: 5,00m;

IX - área mínima do lote: 125m²;

X - fator de planejamento: 1,00.

Subseção III

Zona de Centralidade Multifuncional 3 – Institucional

Art. 476. A Zona de Centralidade Multifuncional 3 – Institucional corresponde a porção do território destinada à prestação de serviços à comunidade e ao exercício de funções da administração pública, abrigando atividades administrativas, de segurança, culturais, esportivas e de lazer.

Art. 477. A Zona de Centralidade Multifuncional 3 - Institucional tem os seguintes objetivos:

I - manter e qualificar estruturas de interesse público;

II - assegurar acesso controlado quando necessário, preservando a função original.

Art. 478. Serão aplicados na Zona de Centralidade Multifuncional 3 – Institucional os seguintes instrumentos:

I - instrumentos de planejamento;

II - instrumentos fiscais e financeiros;

III - instrumentos para a regularização fundiária;

IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;

V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;

VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);

VII - IPTU verde;

VIII - operação urbana consorciada;

IX - direito de preempção.

Art. 479. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade Multifuncional 3 – Institucional:

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;

II - índice de aproveitamento básico: 1,00;

III - índice de aproveitamento máximo: 1,00;

IV - taxa de permeabilidade: 50%;

V - taxa de ocupação do solo: 40%;

VI - taxa de ocupação do subsolo: 20%;

VII - altura máxima da edificação: 36,00m;

VIII - testada mínima do lote: N/A;

IX - área mínima do lote: N/A.

Subseção IV

Zona de Centralidade Multifuncional 4 - Industrial



Art. 480. A Zona de Centralidade Multifuncional 4 – Industrial corresponde a porção do território ocupada por indústrias de grande impacto ambiental e social já instaladas, sujeita a regulamentação mais rigorosa quanto ao uso e à ocupação do solo, bem como à sua relação com as áreas de entorno.

Art. 481. A Zona de Centralidade Multifuncional 4 - Industrial tem os seguintes objetivos:

I - controlar os efeitos negativos da emissão de poluentes, ruído, uso de recursos e infraestruturas;

II - condicionar a permanência das áreas já implantadas ao uso mais equilibrado do espaço urbano, considerando contrapartidas urbanísticas e ambientais, além de comprovação de inexistência de risco à saúde e à vida da comunidade decorrente do uso de insumos inflamáveis e da poluição do ar e do ambiente natural.

Art. 482. A permanência de empreendimentos que desenvolvam atividades nocivas ou perigosas ao meio urbano está condicionada à elaboração e aprovação de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), bem como à eliminação/mitigação de eventuais riscos identificados.

Art. 483. Serão aplicados na Zona de Centralidade Multifuncional 4 – Industrial os seguintes instrumentos:

I - instrumentos de planejamento;

II - instrumentos fiscais e financeiros;

III - instrumentos para a regularização fundiária;

IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;

V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;

VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);

VII - IPTU verde;

VIII - operação urbana consorciada;

IX - direito de preempção.

Art. 484. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade Multifuncional 4 - Industrial:

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;

II - índice de aproveitamento básico: 1,00;

III - índice de aproveitamento máximo: 1,00;

IV - taxa de permeabilidade: 50%;

V - taxa de ocupação do solo: 40%;

VI - taxa de ocupação do subsolo: 20%;

VII - altura máxima da edificação: 24,00m;

VIII - testada mínima do lote: N/A;

IX - área mínima do lote: N/A.

Seção V

Da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC)

Art. 485. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC) corresponde a porções do território destinadas à valorização do patrimônio cultural de Fortaleza, por meio da promoção, incentivo, preservação, conservação e restauro de bens e conjuntos de valor arquitetônico, artístico, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico, considerados representativos e significativos da memória local.

Art. 486. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC) se subdivide em:

I - Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 1 (ZPC 1) – CENTRO;

II - Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC 2) – PRAIA DE IRACEMA;

III - Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 3 (ZPC 3) – JACARECANGA;



- IV - Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 4 (ZPC 4) – ALDEOTA;
- V - Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 5 (ZPC 5) – BENFICA;
- VI - Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 6 (ZPC 6) – PARANGABA;
- VII - Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 7 (ZPC 7) – JOSÉ DE ALENCAR;
- VIII - Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 8 (ZPC 8) – MONDUBIM.

Art. 487. As Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC) são subdivididas em até 3 subzonas com parâmetros específicos, de acordo com a ambiência da área de valor patrimonial:

I - Subzona de Preservação Integral (SPI): corresponde a conjuntos urbanos ou arquitetônicos que tendem à uniformidade morfológica, tipológica e estilística, alto grau de preservação dos elementos patrimoniais e ambiência original perceptível em escala, materialidade e/ou usos, exigindo tratamento urbanístico e normativo voltado à conservação integral do tecido urbano, com restrição a alterações volumétricas e incentivo ao restauro criterioso dos imóveis;

II - Subzona de Preservação Parcial (SPP): corresponde a porções do território cujo acervo patrimonial mantém significativa expressividade, ainda que coexistente com intervenções contemporâneas ou alterações que comprometem parcialmente sua integridade, exigindo diretrizes voltadas à recomposição da ambiência urbana, à preservação dos elementos remanescentes e ao controle de novas inserções e intervenções arquitetônicas, de modo a respeitar a ambiência predominante;

III - Subzona de Integração Patrimonial (SIP): corresponde a porções do território com bens de interesse patrimonial dispersos ou parcialmente descaracterizados, inseridos em tecido urbano intensamente transformado, onde as estratégias devem priorizar ações de recuperação, requalificação e reconexão simbólica e morfológica com áreas vizinhas, fortalecendo vínculos identitários e fomentando usos compatíveis com a preservação.

Art. 488. A alteração e a criação de Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC) deverá ser precedida de estudos técnicos e poderá ser proposta por munícipes, entidades representativas da sociedade civil ou pelo órgão municipal competente, sendo submetida à apreciação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural de Fortaleza - COMPHIC e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

Art. 489. Os projetos de novos empreendimentos e/ou reformas em imóveis localizados na Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC) serão submetidos ao órgão licenciador competente, devendo ser necessariamente analisado pelo órgão municipal responsável pela formulação e coordenação de políticas públicas de cultura.

Art. 490. Para cada Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC) deverá ser elaborado um Plano Específico de Preservação da ZPC, entendido como um conjunto de ações articuladas, voltadas à conservação, restauração ou reabilitação dessas porções do território, compatibilizando-as, sempre que possível, com outros usos e formas de ocupação urbana.

Art. 491. O Plano Específico de Preservação da ZPC será elaborado em parceria entre o Município e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura, jurídicos, ambientais, de mobilidade e acessibilidade urbana, sempre respeitando os parâmetros máximos definidos neste plano e contendo, no mínimo:

- I - diagnóstico da ZPC;
- II - inventário dos bens de valor patrimonial;
- III - definição dos perímetros de cada subzona;
- IV - definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada subzona;
- V - indicação dos instrumentos urbanísticos pertinentes;
- VI - ações de preservação;
- VII - ações de desenvolvimento econômico e estratégias para captação de recursos para intervenção na zona;



VIII - definição do modelo de gestão e planejamento da ZPC.

§ 1º Os planos específicos de preservação da ZPC serão instituídos por Decreto Municipal.

§2º Enquanto não forem elaborados os Planos Específicos de Preservação da ZPC e suas respectivas subzonas serão regidas pelos parâmetros e requisitos urbanísticos definidos neste Plano Diretor.

Art. 492. As solicitações de demolição de imóveis localizados nas Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC) devem ser submetidas à análise do órgão licenciador competente, sendo obrigatória a manifestação do órgão municipal de tutela do Patrimônio Cultural.

Art. 493. A concessão de incentivos fiscais relativos aos tributos municipais dependerá de lei específica, nos termos do art. 150, § 6º, da Constituição Federal, e estará condicionada à efetiva restauração, conservação e manutenção dos imóveis, bem como à preservação de suas características essenciais, devidamente atestadas pelo órgão municipal competente.

Subseção I

Da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 1 (ZPC 1) – Centro

Art. 494. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 1 (ZPC 1) – Centro corresponde à porção do território que mais contribui para a cultura, história, economia e memória de Fortaleza, por constituir a área de origem da ocupação da cidade.

Art. 495. Serão aplicados na Subzona de Preservação Integral e da Subzona de Preservação Parcial da ZPC 1 – Centro, os seguintes instrumentos:

I - instrumentos de planejamento;

II - instrumentos fiscais e financeiros;

III - instrumentos para a regularização fundiária;

IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;

V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;

VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);

VII - IPTU verde;

VIII - operação urbana consorciada;

IX - consórcio imobiliário;

X - direito de preempção.

Art. 496. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Integral da ZPC 1 – Centro:

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;

II - índice de aproveitamento básico: 2,00;

III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;

IV - taxa de permeabilidade: N/A;

V - taxa de ocupação do solo: N/A;

VI - taxa de ocupação do subsolo: N/A;

VII - altura máxima da edificação: 9,00m;

VIII - testada mínima do lote: 5,00m;

IX - área mínima do lote: 125m².

Art. 497. São parâmetros da Subzona de Preservação Parcial da ZPC 1 – Centro:

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;

II - índice de aproveitamento básico: 2,00;

III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;

IV - taxa de permeabilidade: N/A;

V - taxa de ocupação do solo: N/A;

VI - taxa de ocupação do subsolo: N/A;



- VII - altura máxima da edificação: 24,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m².

Art. 498. Serão aplicados na Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 1 – Centro, os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - outorga onerosa de alteração de uso;
- X - operação urbana consorciada;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - direito de preempção;
- XIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

Art. 499. São parâmetros da Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 1 – Centro:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 2,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 3,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 20%;
- V - altura máxima da edificação: 48,00m;
- VI - testada mínima do lote: 5,00m;
- VII - área mínima do lote: 125m²;
- VIII - fator de planejamento: 1,0.

Parágrafo único. Os parâmetros de taxa de ocupação do solo e do subsolo serão objeto de análise técnica pelo órgão municipal de tutela do Patrimônio Cultural, que avaliará sua adequação conforme as características urbanísticas, ambientais e patrimoniais da área.

Subseção II

Da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 2 (ZPC 2) - Praia de Iracema

Art. 500. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC 2) – Praia de Iracema corresponde a porção do território que abriga locais de relevante importância para a história, memória e cultura de Fortaleza, cuja preservação e conservação são indispensáveis, destacando-se por sua ambiência associada à arquitetura tradicional fortalezense.

Art. 501. Serão aplicados Subzona de Preservação Integral e na Subzona de Preservação Parcial (ZPC 2) – Praia de Iracema os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;



X - direito de preempção.

Art. 502. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Integral da ZPC 2 – Praia de Iracema:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,15;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 9,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,50.

Art. 503. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Parcial da ZPC 2 – Praia de Iracema:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 12,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,50.

Art. 504. Serão aplicados na Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 2 – Praia de Iracema, os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - operação urbana consorciada;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - direito de preempção;
- XII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

Art. 505. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 2 – Praia de Iracema:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 15,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;



IX - área mínima do lote: 125m²;
X - fator de planejamento: 1,50.

Subseção III

Da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 3 (ZPC 3) – Jacarecanga

Art. 506. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC 3) – Jacarecanga possui um conjunto edificado, notadamente residencial, das três primeiras décadas do século XX, compreendendo locais fundamentais para a história de Fortaleza e do bairro.

Art. 507. Serão aplicados Subzona de Preservação Integral (ZPC 3) – Jacarecanga os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - direito de preempção.

Art. 508. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Integral da ZPC 3– Jacarecanga:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,15;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 9,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m².

Art. 509. Serão aplicados na Subzona de Preservação Parcial (ZPC 3) – Jacarecanga os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - operação urbana consorciada;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - direito de preempção.

Art. 510. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Parcial da ZPC 3 - Jacarecanga:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;



- III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 12,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,00.

Art. 511. Serão aplicados na Subzona de Integração Patrimonial (ZPC 3) – Jacarecanga os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - outorga onerosa de alteração de uso;
- X - operação urbana consorciada;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - direito de preempção;
- XIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

Art. 512. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 3 – Jacarecanga:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 3,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 36,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,00.

Subseção IV

Da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 4 (ZPC 4) – Aldeota

Art. 513. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC 4) – Aldeota corresponde à porção do território da antiga Aldeota, outrora caracterizada como reduto de chácaras e sítios assentados em amplos terrenos, onde ainda se observam residências remanescentes com características arquitetônicas de expressão neocolonial, além de exemplares ecléticos e modernistas.

Art. 514. Serão aplicados Subzona de Preservação Integral e na Subzona de Preservação Parcial (ZPC 4) – Aldeota os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;



- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - direito de preempção.

Art. 515. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Integral da ZPC 4 – Aldeota:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,15;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 9,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m².

Art. 516. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Parcial da ZPC 4 - Aldeota:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,5;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 12,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m².

Art. 517. Serão aplicados Subzona de Integração Patrimonial (ZPC 4) – Aldeota os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - outorga onerosa de alteração de uso;
- X - operação urbana consorciada;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - direito de preempção;
- XIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

Art. 518. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 4 – Aldeota:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 2,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 4,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 48,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;



IX - área mínima do lote: 125m²;
X - fator de planejamento: 1,50.

Subseção V

Da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 5 (ZPC 5) - Benfica

Art. 519. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC 5) – Benfica constitui porção do território caracterizada por uma ocupação marcada por exemplares da arquitetura moderna cearense, além de edificações remanescentes da arquitetura residencial tradicional fortalezense.

Art. 520. Serão aplicados na Subzona de Preservação Integral da ZPC 5 – Benfica os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - direito de preempção.

Art. 521. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Integral da ZPC 5 – Benfica:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,15;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 9,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Art. 522. Serão aplicados na Subzona de Preservação Parcial da ZPC 5 – Benfica os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - operação urbana consorciada;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - direito de preempção.

Art. 523. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Parcial da ZPC5 – Benfica:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,00;



- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 18,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Subseção VI

Da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 6 (ZPC 6) - Parangaba

Art. 524. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC 6) – Parangaba corresponde à porção do território que abriga patrimônios relevantes para a cidade de Fortaleza, muitos deles tombados ou em processo de tombamento, expressivos de sua identidade cultural e memória urbana, e que se relacionam à formação da antiga Vila de Arronches.

Art. 525. Serão aplicados na Subzona de Preservação Integral e na Subzona de Preservação Parcial 6 (ZPC 6) – Parangaba os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - direito de preempção.

Art. 526. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Integral da ZPC 6 – Parangaba:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,15;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,5;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 9,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m².

Art. 527. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Parcial da ZPC 6 – Parangaba:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,5;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 12,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m².



Art. 528. Serão aplicados na Subzona de Integração Patrimonial ZPC 6 – Parangaba os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - outorga onerosa de alteração de uso;
- X - operação urbana consorciada;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - direito de preempção;
- XIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

Art. 529. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 6– Parangaba:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,5;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 24,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Subseção VII

Da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 7 (ZPC 7) - José de Alencar

Art. 530. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC 7) – José de Alencar corresponde ao perímetro da atual Área de Proteção de Entorno da Casa de José de Alencar.

Art. 531. Serão aplicados na Subzona de Preservação Integral da (ZPC 7) – José de Alencar os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - direito de preempção.

Art. 532. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Integral da ZPC 7 – José de Alencar:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;
- II - índice de aproveitamento básico: 0,5;
- III - índice de aproveitamento máximo: 0,5;



- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 9,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m².

Art. 533. Serão aplicados na Subzona de Preservação Parcial da (ZPC 7) – José de Alencar os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - operação urbana consorciada;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - direito de preempção.

Art. 534. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Parcial da ZPC 7– José de Alencar:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,15;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 12,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,00.

Art. 535. Serão aplicados na Subzona de Integração Patrimonial da (ZPC 7) – José de Alencar os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - outorga onerosa de alteração de uso;
- X - operação urbana consorciada;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - direito de preempção;
- XIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

Art. 536. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 7 – José de Alencar:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;



- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 24,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 1,00.

Subseção VIII

Da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 8 (ZPC 8) – Mondubim

Art. 537. A Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPC 8) – Mondubim corresponde à porção do território caracterizada pela presença de exemplares de valor patrimonial em seu tecido urbano e pela relevância cultural do território, observada tanto nos remanescentes arquitetônicos de estilo eclético quanto na valorização da arte e da cultura local.

Art. 538. Serão aplicados na Subzona de Preservação Integral da (ZPC 8) – Mondubim os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - direito de preempção.

Art. 539. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Integral da (ZPC8) – Mondubim:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,15;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,0;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 9,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Art. 540. Serão aplicados na Subzona de Preservação Parcial da (ZPC 8) – Mondubim os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;



- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - operação urbana consorciada;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - direito de preempção.

Art. 541. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Preservação Parcial da ZPC 8 – Mondubim:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 12,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

Art. 542. Serão aplicados na Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 8 – Mondubim os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - outorga onerosa de alteração de uso;
- X - operação urbana consorciada;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - direito de preempção.

Art. 543. São parâmetros urbanísticos da Subzona de Integração Patrimonial da ZPC 8 – Mondubim:

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- II - índice de aproveitamento básico: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 2,0;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação do solo: 60%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
- VII - altura máxima da edificação: 36,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 5,00m;
- IX - área mínima do lote: 125m²;
- X - fator de planejamento: 0,50.

CAPÍTULO IV DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 544. As Zonas Especiais são porções do território com características singulares e finalidades específicas, que demandam tratamento diferenciado de uso e ocupação do solo, governança e planejamento, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II - Zona Especial de Comunidades e Povos Tradicionais (ZECT).

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100

Parágrafo único. A localização e os limites das zonas especiais são os constantes das delimitações georreferenciadas do Anexo 3 (Mapa do Anexo 3.5) desta Lei.

Seção I

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 545. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, caracterizadas pela existência de favelas e comunidades urbanas surgidas de forma espontânea ou não, destinadas prioritariamente à habitação da população de baixa renda, com o objetivo de promover a regularização fundiária plena dos assentamentos informais e desenvolvimento de programas habitacionais de produção e melhoria de moradia.

§ 1º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) estão sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º Enquanto não definidos os critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicam-se às ZEIS que se sobrepõem à Macrozona do Ambiente Construído os índices e parâmetros definidos para as respectivas Zonas de Interesse Social - ZIS.

§ 3º No caso de sobreposição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) com a Macrozona do Ambiente Natural, admite-se a manutenção das comunidades, desde que estudo técnico comprove que as intervenções de regularização fundiária resultarão em melhoria das condições ambientais em relação à situação da ocupação informal preexistente.

Art. 546. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) tem como objetivos:

- I - reconhecer a cidade existente, integrando as favelas e comunidades ao contexto urbano, de modo a assegurar que os moradores tenham acesso a infraestrutura básica e a equipamentos públicos;
- II - garantir o direito à moradia digna;
- III - garantir, prioritariamente, a permanência das famílias em suas moradias;
- IV - promover a regularização fundiária plena dos assentamentos precários e irregulares;
- V - cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade.

Art. 547. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é subdividida em:

- I - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1);
- II - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2);
- III - Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3);
- IV - Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS 4).

Art. 548. A instituição de novas Zonas Especiais de Interesse Social será realizada por meio de lei específica, mediante estudos que comprovem o cumprimento dos critérios estabelecidos neste Plano, podendo ser objeto de iniciativa popular, e deverá ser, obrigatoriamente, precedida de um amplo processo de participação da comunidade diretamente interessada.

Parágrafo único. A proposta deve ser necessariamente submetida à consulta do Fórum Permanente das Zonas Especiais de Interesse Social.

Subseção I

Das Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1)

Art. 549. As Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) são porções do território compostas por assentamentos informais (favelas e comunidades urbanas), constituídos por população de baixa renda e uso predominantemente residencial, com precariedades e irregulares do ponto de vista urbanístico, fundiário e habitacional, destinados à urbanização e regularização fundiária, urbanística e ambiental.

Art. 550. A Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) tem como objetivos:



- I - efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II - promover a regularização fundiária plena;
- III - combater o déficit habitacional qualitativo e quantitativo;
- IV - executar melhorias habitacionais;
- V - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas;
- VI – ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, garantindo a qualidade ambiental aos seus habitantes.

Art. 551. Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- V - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - direito de preempção;
- XI - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- XII - IPTU progressivo;
- XIII - desapropriação por título da dívida pública;
- XIV - direito de superfície.

Art. 552. As condições de uso, ocupação e parcelamento do solo de cada Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) serão definidas por meio de Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF).

Subseção II Das Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2)

Art. 553. As Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) são porções do território compostas por mutirões e conjuntos habitacionais irregulares, bem como loteamentos clandestinos ou irregulares, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental.

Art. 554. A Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) tem como objetivos:

- I - efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II - promover a regularização fundiária plena dos loteamentos clandestinos e irregulares, dos mutirões e dos conjuntos habitacionais ocupados pela população de baixa renda;
- III - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas;
- IV - promover melhorias edilícias e urbanísticas necessárias;
- V - ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários.

Art. 555. Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;



- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - direito de preempção;
- XI - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- XII - IPTU progressivo;
- XIII - desapropriação por título da dívida pública;
- XIV - direito de superfície.

Art. 556. As condições de uso, ocupação e parcelamento do solo de cada Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) serão definidas por meio de Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária (PIRF).

Subseção III Das Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3)

Art. 557. As Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3) são porções do território compostas por áreas públicas ou privadas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos, que apresentam concentração de terrenos não edificados, ou de imóveis subutilizados ou não utilizados, destinadas à provisão de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 558. A Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3) tem como objetivos:

- I - ampliar o acesso à terra para a moradia destinada à população de baixa renda em áreas com infraestrutura e bem localizadas;
- II - resguardar áreas para a promoção ou ampliação de empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como aos demais usos e atividades complementares à habitação social;
- III - reduzir o déficit habitacional quantitativo através da promoção de habitação de interesse social;
- IV - induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social;
- V - atender prioritariamente demandas de reassentamento de famílias oriundas das ZEIS 1, quando for o caso, considerando a proximidade.

Art. 559. Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC);
- VII - IPTU progressivo no tempo;
- VIII - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IX - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- X - transferência do direito de construir;
- XI - operação urbana consorciada;
- XII - consórcio imobiliário;
- XIII - direito de preempção;
- XIV - direito de superfície.



Art. 560. A demarcação de novas Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3) observará os seguintes critérios:

- I - área dotada de infraestrutura urbana;
- II - existência de imóvel não edificado, parcialmente edificado, subutilizado ou não utilizado que permita a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- III - não estar localizada em áreas de risco;
- IV - estar integralmente localizada nas macrozonas de ambiente construído e centralidade e nas zonas do uso sustentável, da macrozona do ambiente natural.

Subseção IV Das Zonas Especiais de Interesse Social 4 (ZEIS 4)

Art. 561. As Zonas Especiais de Interesse Social 4 (ZEIS 4) são porções do território destinadas à reparação de danos, nas quais se inserem grandes conjuntos habitacionais regularizados, ocupados por população de baixa renda, localizados em áreas periféricas e que demandam a formulação de políticas voltadas à melhoria das condições sociais e de habitabilidade.

Art. 562. A Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS 4) tem como objetivos:

- I - reparação de danos sociais e urbanísticos;
- II - redução de riscos sociais;
- III - complementação de equipamentos públicos, serviços sociais e urbanos.

Art. 563. Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 4 (ZEIS 4) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - direito de preempção.

Seção II Da Zona Especial de Comunidades e Povos Tradicionais (ZECT)

Art. 564. A Zona Especial de Comunidades e Tradicionais (ZECT) compreende as áreas em ambiente com marcante presença de remanescentes de vegetação nativa, onde encontram-se assentamentos habitacionais (moradias) de populações tradicionais – grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tal, que ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para a sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, utilizando conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição.

Art. 565. A Zona Especial de Comunidades e Povos Tradicionais (ZECT) tem como objetivo reconhecer e garantir a existência das comunidades e povos tradicionais no território do Município de Fortaleza, buscando preservar suas tradições e assegurar a reprodução física e cultural das comunidades, melhoria de infraestrutura e serviços básicos e integração entre preservação ambiental e condições de vida, garantido suas práticas culturais para as gerações presentes e futuras.

Art. 566. São definidas como Zona Especial de Comunidades e Povos Tradicionais (ZECT):

- I - Boca da Barra;
- II - Casa de Farinha;
- III - Olho d'Água.



Art. 567. Novas Zonas Especiais de Comunidades e Povos Tradicionais (ZECT) poderão ser reconhecidas por meio de lei específica.

Parágrafo único. A solicitação para criação de novas ZECTs, feita por comunidade tradicional ou terceiros, deverá ser apresentada ao órgão gestor competente, fundamentada em relatório contendo informações históricas, antropológicas e ambientais, e será submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, o qual avaliará sua viabilidade e a necessidade de informações e estudos técnicos complementares.

Art. 568. Aprovada a criação da ZECT, será preparado, de forma participativa, um termo de compromisso específico para a situação de cada comunidade, a ser firmado entre o órgão gestor responsável e a comunidade tradicional residente.

§1º. O termo de compromisso de que trata o *caput* deverá:

I - estabelecer as condições de uso, manejo ambiental e moradia;

II - garantir a conservação da biodiversidade; e

III - assegurar a reprodução física e cultural do modo de vida tradicional da comunidade, bem como suas características socioeconômicas.

§2º Serão admitidas adequações e substituições das edificações e das infraestruturas existentes, desde que compatíveis com as finalidades do zoneamento ambiental, voltadas à preservação dos recursos naturais e em conformidade com as restrições estabelecidas pela legislação federal, pelos Planos de Manejo e/ou pelos Termos de Compromisso.

§3º O Termo de Compromisso de que trata o *caput* tem por conteúdo mínimo:

I - o cadastro de pessoas e a definição das condições de sua atualização periódica;

II - a definição das condições e periodicidade de sua atualização;

III - a lista de todas as edificações já existentes que sejam utilizadas como moradia ou para o exercício de atividades necessárias a sua reprodução física e cultural, indicando a necessidade de adequações e substituições das edificações e das infraestruturas existentes, bem como a construção de novas edificações, que devem ser compatíveis com as finalidades do zoneamento ambiental; e

IV - o descritivo do limite da área de moradia (ZECT), que será encaminhado pelo órgão gestor para registro como logradouro oficial, a ser designado com o mesmo nome da comunidade.

§4º As infraestruturas existentes deverão incorporar mecanismos apropriados de melhoria urbanística, especialmente nas áreas de saneamento ambiental, mobilidade, acessibilidade e serviços comunitários, dando preferência à soluções sustentáveis e respeitando as especificidades locais e as restrições ambientais vigentes.

Art. 569. É vedada a edificação e o uso das áreas nas Zonas Especiais de Comunidades Tradicionais (ZECT) por iniciativa ou para o uso de terceiros, não cadastrados e não reconhecidos como parte da comunidade, com o objetivo de resguardar as áreas ambientalmente protegidas em que estão inseridas as comunidades tradicionais.

Art. 570. As ZECTs localizadas em Unidades de Conservação (UC) deverão observar as diretrizes e restrições estabelecidas nos respectivos Planos de Manejo.

§1º Na ausência de Plano de Manejo, aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos neste Plano Diretor.

§2º Na hipótese do *caput*, tratando-se de Unidade de Conservação Estadual ou Federal, o Termo de Compromisso será preparado e referendado com a participação da respectiva instância gestora.

Art. 571. A governança das Zonas Especiais de Comunidades e Povos Tradicionais (ZECT) será composta pelo Conselho de cada ZECT e pelo Fórum das ZECTs, responsáveis pelo acompanhamento da realização e implementação do Plano Integrado Local, cujos regimes de composição e funcionamento deverão ser definidos em Decreto.



Art. 572. Serão aplicados na Zona Especial de Comunidades e Povos Tradicionais (ZECT) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- IV - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- V - plano de manejo;
- VI - termo de compromisso;
- VII - pagamento de serviços ambientais;
- VIII - plano Integrado Local Participativo;

TÍTULO VII DO SISTEMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA

Art. 573. Fica criado o Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano e Participação Democrática, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam a permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Parágrafo único. Os processos de construção e gestão da política urbana municipal deverão ocorrer de forma democrática e transparente, com a participação efetiva da sociedade civil por meio dos canais estabelecidos pelo Plano Diretor, bem como de outros existentes ou que vierem a ser criados.

Art. 574. São objetivos do Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano e Participação Democrática:

- I - instituir canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II - buscar a transparência e a democratização dos processos de tomadas de decisão sobre assuntos de interesse público;
- III - instituir um processo permanente e sistemático de discussões públicas para o detalhamento, a atualização e a revisão dos rumos da política urbana municipal e do seu instrumento básico, o Plano Diretor;
- IV - atuar na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão das políticas, programas, projetos e ações concernentes ao planejamento e à gestão urbana com suas respectivas estratégias e instrumentos;
- V - fomentar o controle social sobre a implementação dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, bem como sobre a execução orçamentária correspondente;
- VI - promover a capacitação e a formação da sociedade civil para a participação qualificada nos processos de planejamento e gestão urbana, disponibilizando as informações necessárias em linguagem acessível;
- VII - assegurar a diversidade e a representatividade dos diferentes segmentos sociais, culturais, econômicos e territoriais nas instâncias de participação democrática;
- VIII - garantir a articulação e a integração das políticas de desenvolvimento urbano com as demais políticas públicas setoriais, como as de meio ambiente, habitação, mobilidade, saúde, assistência social e educação;
- IX - utilizar e disseminar o uso de tecnologias da informação e comunicação como ferramentas para ampliar e democratizar o acesso à informação, o debate público e a participação social.

Art. 575. O Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano e de Participação Democrática é composto pelos órgãos, entidades e colegiados do Poder Público Municipal responsáveis pela execução de políticas públicas correlacionadas, bem como pelos instrumentos de gestão



democrática e de parcelamento, ordenamento do uso e ocupação, fundos municipais correlacionados, planos, políticas setoriais e de desenvolvimento urbano, sistemas urbanos, sistema de informações municipais e sistema de monitoramento deste Plano.

§ 1º Os Conselhos Municipais e os Fundos Municipais que compõem o Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano e Participação Democrática deverão respeitar as diretrizes e os princípios da política urbana, garantindo a gestão democrática por meio da participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade em suas respectivas gestões.

§ 2º Será instituída a Plataforma Digital de Monitoramento (PDM), em ambiente virtual e de amplo acesso, para efetivo e transparente acesso de informações e avaliação estruturada das ações, programas e políticas relacionadas ao Plano Diretor, a partir de indicadores e metas de desempenho.

CAPÍTULO I DO MONITORAMENTO DO PLANO

Art. 576. Os objetivos deste plano diretor deverão ser devidamente monitorados, inclusive com a participação da sociedade civil, e seus respectivos resultados avaliados por meio de indicadores e metas definidos em decreto.

Art. 577. As avaliações do cumprimento dos objetivos deste plano diretor devem ser publicizadas em linguagem simples e com amplo acesso à população no intervalo de, no mínimo, dois anos.

Art. 578. No caso de não atingimento dos objetivos deste plano, deverá ser feita a revisão das estratégias adotadas para a consecução dos resultados pretendidos, com ampla participação da população, por meio de audiências públicas e conferências.

CAPÍTULO II DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 579. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é um órgão colegiado, permanente, autônomo e de composição paritária entre o poder público municipal e a sociedade civil, responsável por deliberar, consultar e propor diretrizes para a política urbana.

§ 1º Lei específica disporá sobre a composição, atribuições, organização e funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º O processo de elaboração do projeto de lei do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano CMDU deverá garantir a participação da sociedade civil organizada e dos movimentos populares.

§ 3º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) tem por atribuições acompanhar, avaliar e atualizar a política municipal de desenvolvimento urbano, objeto deste Plano Diretor.

CAPÍTULO III DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - FUNDURB

Art. 580. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) constitui-se em instrumento financeiro do Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano e de Participação Democrática e é composto por receitas provenientes da aplicação dos instrumentos urbanísticos, tributários e financeiros, dentre outras que lhe sejam destinadas.

Parágrafo único. Lei específica municipal deverá regulamentar o uso e procedimentos do Fundurb e do seu conselho gestor.

CAPÍTULO IV



DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PARTICIPATIVA

Art. 581. São instrumentos de gestão participativa:

- I - Audiências Públicas;
- II - Debates;
- III - Consultas Públicas;
- IV - Conferência Municipal da Cidade;
- V - Iniciativa Popular, Veto Popular, Plebiscito e Referendo;
- VI - Gestão Orçamentária Participativa;
- VII - Conselhos Municipais de Política Urbana.

Seção I

Audiências, debates e consultas públicas

Art. 582. A audiência pública é uma instância de discussão, na qual os cidadãos são convidados a exercer o direito à informação e à manifestação, que tem por finalidade informar e esclarecer dúvidas sobre planos e projetos que possam atingir, direta ou indiretamente, os interesses da sociedade.

Art. 583. Os debates referentes à política urbana consistem na exposição de razões e argumentos sobre um determinado tema, possibilitando um exame conjunto, podendo ser realizados para esclarecimentos não esgotados na audiência pública.

Art. 584. A consulta pública é uma instância consultiva que poderá ocorrer na forma de assembleias, nas quais a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

Art. 585. A convocação para a realização de audiências públicas referentes às questões urbanas serão realizadas com antecedência de 15 (quinze) dias, mediante ampla divulgação.

§ 1º Todos os documentos relacionados aos temas das audiências públicas, incluindo estudos, plantas, planilhas e projetos, deverão ser disponibilizados a qualquer interessado, para consulta e obtenção de cópias, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da respectiva audiência.

§ 2º As audiências públicas deverão ocorrer em local acessível e horário apropriado, de forma a possibilitar a ampla participação do público destinatário do ato, podendo ser realizada fora do horário normal de expediente.

§ 3º Ao final de cada reunião será lavrada uma ata contendo os pontos discutidos, que será anexada ao processo correspondente.

§ 4º A ata de cada audiência pública servirá de base para subsidiar as decisões referentes às temáticas nelas expostas.

§ 5º As audiências poderão ser registradas mediante gravação de áudio e vídeo e transmitidas por meio da rede mundial de computadores.

Seção II

Conferência Municipal da Cidade

Art. 586. Fica instituída a Conferência Municipal da Cidade como instância máxima de participação, consulta e deliberação da política urbana municipal.

Parágrafo único. A Conferência Municipal da Cidade integra o sistema do Conselho Nacional das Cidades e constitui a etapa preparatória para as conferências estadual e nacional.

Art. 587. A Conferência Municipal da Cidade tem por objetivos:

- I - avaliar a política urbana municipal em execução, analisando seus resultados e impactos no desenvolvimento social, econômico e ambiental do Município;



II - propor diretrizes para o aperfeiçoamento e a formulação de políticas, programas e ações de desenvolvimento urbano.

Art. 588. A Conferência Municipal da Cidade será o fórum central para nortear os debates acerca das políticas, programas e ações urbanas, promovendo a articulação entre os interesses do Município e as diretrizes estaduais e nacionais.

§ 1º A convocação e a realização da Conferência Municipal da Cidade seguirão o cronograma e as diretrizes estabelecidas para a Conferência Nacional das Cidades.

§ 2º A organização e o regimento interno da Conferência serão definidos por ato do Poder Executivo, garantida a ampla participação da sociedade civil.

Seção III

Da iniciativa popular, do veto popular, do plebiscito e do referendo

Art. 589. A iniciativa popular, o veto popular, o plebiscito e o referendo são formas de assegurar a efetiva participação popular nas definições das questões fundamentais da política urbana de interesse da coletividade.

§ 1º Para a iniciativa popular de projetos de lei é exigida a assinatura de 5% (cinco por cento) do eleitorado do Município.

§ 2º Para a iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, no âmbito do Poder Executivo Municipal, é exigida a assinatura de 5% (cinco por cento) do eleitorado do Município, podendo ser dos eleitores inscritos no bairro ou distrito quando se tratar de interesse específico, no âmbito daquele bairro ou distrito.

§ 3º Para o veto popular de planos e projetos, é exigida a assinatura de 5% (cinco por cento) do eleitorado do Município, nos termos do art. 61 da Lei Orgânica do Município.

Seção IV

Do orçamento participativo

Art. 590. A gestão orçamentária participativa incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas para viabilizar a participação popular na elaboração, definição e acompanhamento do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO V

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS (SIM)

Art. 591. O Sistema de Informações Municipais (SIM), vinculado à entidade ou órgão municipal responsável pela geração de conhecimento, avaliação de políticas e planejamento municipal, tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo de sua implementação.

§ 1º O Sistema de Informações Municipais (SIM) deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º Os dados e informações que compõem o conteúdo utilizado no Sistema de Informações Municipais (SIM) serão estabelecidos por meio de Decreto, devendo ser atualizados pelos órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta do Município responsáveis por sua coordenação, os quais serão responsáveis por sua veracidade.

§ 3º Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados do Sistema de Informações Municipais (SIM), nos princípios da Lei de Acesso à Informação, por intermédio do sítio eletrônico do Município, bem como por outros meios úteis a tal finalidade, em linguagem simples e acessível à população.

§ 4º O Sistema de Informações Municipais (SIM) deverá integrar as diversas plataformas georreferenciadas de Fortaleza compondo o IDE Fortaleza.

Art. 592. O Sistema de Informações Municipais (SIM) promoverá a integração de cadastros públicos, em ambiente corporativo e com a utilização de recursos tecnológicos adequados, articulando o acesso às informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive aquelas sobre planos, programas e projetos.

Art. 593. O órgão ou entidade responsável deverá contar com o devido apoio dos órgãos responsáveis pelo cadastro multifinalitário, canal da transparência, IDEs de políticas específicas, dentre outros sistemas de informações criados e gerenciados pelos diversos órgãos e entidades do executivo municipal.

Art. 594. Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no Município, deverão fornecer ao Município, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

Parágrafo único. Deverá ser solicitado das pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado, para que forneçam informações para compor o Sistema de Informações Municipais (SIM).

Art. 595. O Sistema de Informações Municipais (SIM) obedecerá aos seguintes princípios:

- I - simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicidade de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II - transparência, publicidade e disponibilização das informações, em especial, as relativas ao processo de implementação, controle das ações e avaliação do Plano Diretor e respectivos Sistemas Urbanos;

Art. 596. O Sistema de Informações Municipais (SIM) buscará, progressivamente, conter, no mínimo:

- I - o mapeamento do uso e ocupação da terra, de seus usos predominantes, e da distribuição espacial dos parâmetros urbanísticos como índices de aproveitamento aprovados;
- II - o cadastro e mapeamento de licenciamentos de projetos, programas e empreendimentos públicos e privados com sua localização geográfica e em seus estágios de aprovação, execução e sua conclusão;
- III - as informações habitacionais de interesse social vinculada às ZEIS, bem como os empreendimentos executados e em processo de licenciamento nessas áreas;
- IV - os Termos de Compromisso, de Ajuste de Conduta ou documentos similares e os processos de licenciamento e fiscalização urbana e ambiental;
- V - os dados e as cartografias dos Sistema Urbanos listados no presente Plano Diretor;
- VI - as publicações relacionadas ao PPA e LOA Municipal;
- VII - as agendas territoriais;
- VIII - as Metas e os indicadores de resultados de ODS, Plano de Gestão, Planos Estratégicos, Plano Diretor, PPA;
- IX - o monitoramento das ações de Planos Setoriais, Planos Estratégicos, bem como as ações estratégicas das Políticas Setoriais e Política de Desenvolvimento Urbano elencadas no presente Plano Diretor.

Art. 597. O Sistema de Informações Municipais (SIM) adotará a divisão administrativa do Município, para a organização de todos os dados, indicadores e cadastros relativos ao território municipal, devendo, quando possível, dispor de informações desagregadas por setor censitário, quadra e/ou lote.



Parágrafo único. O Município promoverá entendimento para que o Estado, a União e outras instituições públicas, como Cartórios Eleitorais, Correios e Poder Judiciário, adotem os distritos, subdistritos e bairros como unidade básica do território municipal para fins de organização de dados, indicadores e cadastros, assim como para a gestão dos serviços.

Art. 598. O Sistema de Informações Municipais (SIM) deverá oferecer, por distritos, subdistritos e por bairros, indicadores dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente atualizados e publicados nas plataformas virtuais disponíveis.

Parágrafo único. Os indicadores de monitoramento de que trata o caput serão definidos por meio de Decreto.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 599. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, a partir da entrada em vigor desta Lei, os seguintes instrumentos normativos:

I - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no prazo de até 1 (um) ano;

II - lei municipal específica que regulamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, no prazo de até 1 (um) ano;

III - lei municipal específica que regulamente o parcelamento e a edificação compulsórios e o IPTU progressivo no tempo, no prazo de 1 (um) ano.

Art. 600. A compatibilização e a adequação dos parâmetros, indicadores e atributos previstos na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, com as novas regras estabelecidas no presente Plano deverão ser realizadas por meio de decreto, a ser editado até o início da vigência deste Plano.

Parágrafo único. O regramento a ser definido terá caráter transitório e valerá até a promulgação da Nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 601. Os cones de aproximação e a área especial aeroportuária (ruído) do Aeroporto Internacional Pinto Martins estão sujeitas aos condicionantes do uso e da ocupação do solo a serem previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e nas normas estabelecidas pela Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).

Art. 602. Os sistemas urbanos descritos neste Plano deverão ser representados em mapas georreferenciados, a serem elaborados e publicados pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A elaboração e a publicação dos mapas de que trata o *caput* deste artigo deverão ser concluídas até o início da vigência deste Plano.

Art. 603. Quando da definição de parâmetros para as zonas especiais, devem ser observadas as restrições estabelecidas para a Zona de Preservação Ambiental (ZPA), nos casos em que haja conflito de perímetros.

Art. 604. Ficam recepcionados e ratificados os Planos Integrados de Regularização Fundiária anteriores ao início da vigência da presente Lei Complementar, aprovados por decreto, bem como as leis específicas que instituíram as suas normatizações específicas.

Parágrafo único. Os imóveis que não atenderem aos parâmetros mínimos definidos nas leis específicas podem receber melhorias habitacionais, com intervenção planejada junto aos moradores e assistência técnica gratuita de responsabilidade do poder público municipal, de modo que sejam atendidas as condições mínimas de habitabilidade.

Art. 605. Ficam recepcionadas e ratificadas as Operações Urbanas Consorciadas aprovadas por lei específica anterior ao início da vigência da presente Lei Complementar.



Parágrafo único. Em caso de incompatibilidade de algum artigo de lei específica relativa à Operação Urbana Consorciada com os ditames da presente Lei Complementar, prevalecerá a lei específica da OUC.

Art. 606. Resolvida a questão dominial por meio de acordo ou decisão judicial, será permitido o uso e a ocupação das barracas de praia da Praia do Futuro, reconhecidas como patrimônio cultural brasileiro, em razão de sua relevância cultural, social e econômica, bem como por sua contribuição para a identidade local e nacional, desde que exercidos de modo sustentável, com a garantia da preservação do meio ambiente, e que seja assegurado, sempre, livre e franco acesso.

Art. 607. Não será permitida, em nenhuma hipótese, a permanência de Indústrias Nocivas ou Perigosas ao Meio Urbano não incluídas no perímetro da Zona de Centralidade Multifuncional 4 - Industrial (ZCM 4 Industrial) para além do prazo previsto no art. 77 da Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017.

Parágrafo único. O disposto no “caput” abrange a operação de tancagem para armazenamento de combustíveis, cuja vedação permanece em vigor nos termos deste artigo.

Art. 608. O Município deverá, no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de publicação da lei específica, realizar a identificação dos imóveis passíveis de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, bem como estabelecer os critérios de priorização para sua efetiva implementação.

Art. 609. Enquanto não for regulamentado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, as competências previstas nesta lei serão exercidas pela Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD), nos termos do seu regramento específico.

Art. 610. Consideram-se caducos os projetos de loteamento aprovados que não forem implantados dentro do prazo previsto no cronograma das obras ou, no máximo, em até 4 (quatro) anos, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

Art. 611. Os pedidos de licença ambiental, de qualquer natureza, e de alvarás de construção, cujos requerimentos vierem a ser protocolizados até a publicação deste Plano, desde que encaminhados juntamente com os projetos necessários à sua análise, poderão, à opção do interessado, reger-se pela legislação vigente à época do protocolo.

§ 1º Para os fins deste artigo, é vedada a alteração do projeto que implique em modificação dos parâmetros urbanísticos relevantes.

§ 2º A alteração do projeto com modificação dos parâmetros urbanísticos relevantes implicará a perda do direito de opção previsto no *caput*, submetendo a análise do requerimento à aplicação integral das normas deste Plano.

§ 3º As licenças ambientais expedidas e válidas até a data de publicação deste Plano terão seus processos de licenciamento continuados e poderão ser renovadas, desde que cumpridas as condicionantes estabelecidas nos atos anteriores, observando-se, para fins de renovação, a legislação vigente à época da emissão da licença.

§ 4º Os alvarás de funcionamento expedidos e válidos, até a data de publicação deste Plano, terão seus processos de renovação assegurados, desde que não haja alteração na atividade, na área construída, na localização ou nas condições de operação do estabelecimento.

§ 5º É vedada a aplicação combinada de disposições deste Plano com as da legislação anterior, devendo o interessado optar pela aplicação integral de um único regime normativo.

Art. 612. Fica vedada a aprovação de projetos de forma tácita, por decurso de prazo ou por qualquer outro meio, que não pela expressa análise e aprovação do Município.



Art. 613. As concessionárias, empresas e órgãos públicos responsáveis pelos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gás encanado, telecomunicações, energia elétrica e drenagem urbana deverão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da publicação desta Lei, disponibilizar ao órgão municipal de meio ambiente o cadastro técnico atualizado, contendo mapas digitalizados e georreferenciados com informações sobre o uso da superfície aérea, do solo e do subsolo, bem como das respectivas redes e infraestruturas já implantadas.

§ 1º As informações deverão ser fornecidas em formato compatível com os sistemas de geoinformação utilizados pelo Município, permitindo sua integração aos instrumentos de planejamento territorial e ambiental.

§ 2º As entidades mencionadas no caput deverão, obrigatoriamente, atualizar e comunicar ao órgão municipal, a cada 6 (seis) meses, os dados referentes a planos de expansão, intervenções programadas e obras de infraestrutura que impactem o território urbano, ou sempre que houver alterações significativas em suas redes e serviços

Art. 614. O Poder Executivo e a Câmara Municipal de Fortaleza promoverão a ampla divulgação desta Lei.

Art. 615. Integram a presente Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo 1 – Dicionário de Termos;
- II - Anexo 2 - Ações das Políticas Setoriais;
- III - Anexo 3 – Mapas do Ordenamento Territorial;
- IV - Anexo 4 – Parâmetros Urbanísticos.

Art. 616. O art. 2º da Lei Municipal nº 10.333/2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 2º. Poderão transferir o potencial construtivo os imóveis enquadrados nas hipóteses expressamente previstas no Plano Diretor Participativo e Sustentável (PDPS).

Art. 617. O art. 8º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 10.333/2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo único. Nas hipóteses expressamente previstas no Plano Diretor Participativo e Sustentável (PDPS), quando o Índice de Aproveitamento Básico (IAb) for menor que 1 (um), para efeito da aplicação da fórmula constante no caput deste artigo o IAb será considerado 1 (um).

Art. 618. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

- I - a Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009;
- II - art. 154, §1º, da Lei Complementar 0270, de 02 de agosto de 2019 (Código da Cidade).

Art. 619. Esta Lei entra em vigor após 120 (cento e vinte) dias da data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL DE FORTALEZA, AOS DE DE 2025.

**Evandro Sá Barreto Leitão
PREFEITO DE FORTALEZA**



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número PW6VGEEA

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4818085 e código PW6VGEEA

Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>

ASSINADO POR: