

CÂMARA MUNICIPAL DE IGUATU

Rua Santos Dumont, S/ N- Fone: 581.0177

CEP: 63.500-000 Iguatu – Ceará

Lei nº 712/01 , de 22 de maio de 2001.

Ementa: Dispõe sobre as Diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Iguatu e adota outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE IGUATU, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, APROVOU E, EU, **Rossana Coelho da Silva Costa- Presidenta da Câmara Municipal de Iguatu**, COM BASE NOS ARTS. 50, PARÁGRAFO ÚNICO E 51, § 6º, DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE IGUATU, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS CAPÍTULO I DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 1º- A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de princípios e ações que objetivam assegurar a todos o direito à cidade e a integração deste em todo o território municipal.

Art. 2º- O direito à cidade compreende o conjunto de ações que promovem a melhoria das condições de vida, conservem o meio ambiente, a partir da adequada ordenação do espaço urbano e a fruição dos bens, serviços e equipamentos por todos os habitantes da cidade.

Art. 3º- As Diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano- DPDDU- são o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município de Iguatu, fundamentando nos seguintes pressupostos:

I- as relações cidade- campo e sua inserção nos contextos regional e estadual;

II- a estreita interdependência entre o meio ambiente, as atividades econômicas, a cultura e as condições de vida da população que compõem as articulações entre as dimensões em que se organiza a realidade municipal;

III- o crescimento econômico e a expansão urbana ao adequada utilização dos recursos naturais e distribuição mais equitativa de benefícios entre os diversos grupos sociais afetados;

IV- o desenvolvimento como um conjunto de transformações voltadas para a melhoria da qualidade de vida da população como um todo, que não se processam pela simples aplicação de instrumentos administrativos ou legais;

V- a mobilização dos agentes públicos e privados, da sociedade civil, associações representativas de seus diversos segmentos e avaliação de potencialidade e de fatores restritivos ao desenvolvimento como base, para que se construa as condições para a realização das transformações;

VI- a coordenação das ações governamentais como principal papel do planejamento, uma atividade contínua e permanente de tomada das decisões para se alcançar os objetivos da sociedade;

VII- o planejamento como instrumento de democratização das ações do Governo, de modo interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico;

VIII- zoneamento de uso e ocupação do solo- instrumento de planejamento físico utilizado para a organização e a localização das atividades humanas no território municipal.

§ 1º- O Conselho terá composição paritária entre as representações de governo e as representações da sociedade civil.

§ 2º- O Poder Executivo, no prazo de 60 dias a contar da entrada em vigor desta lei, encaminhará projeto de lei regulamentando o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente- COMUM

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

que a população possa se manifestar sobre os problemas locais, participar do processo decisório.

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

Art. 4º. São objetos da política de desenvolvimento urbano:

- I - o direito do indivíduo e da coletividade de conhecer, atuar e utilizar com plenitude a cidade;
- II - a função social da propriedade;
- III - a distribuição eqüitativa dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - o processo de produção do espaço urbano;
- V - a ordenação e o controle do uso, da ocupação e da expansão do solo urbano;
- VI - as interrelações entre os meios urbano e rural;
- VII - construção de valores sociais, atitudes e comportamentos para a conservação do meio ambiente.

Art. 5º. A Política de Desenvolvimento Urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a conservação do meio ambiente, além de garantir o bem-estar de seus habitantes, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I - gestão democrática por meio da participação da sociedade na formulação e execução de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- II - cooperação entre os agentes públicos e privados no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- III - promoção da acessibilidade aos portadores de necessidades especiais;
- IV - planejamento do crescimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e da região sob sua influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários adequados às características sociais, econômicas e culturais locais e aos interesses e necessidades de desenvolvimento da população;
- VI - ordenação e controle do parcelamento, do uso e ocupação do solo, de forma a evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, edificação e uso nocivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego ou de demandas, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a degradação ambiental.
- VII - integração e complementação entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do Município e do território sob a área de influência;
- VIII - compatibilização dos padrões de produção e consumo de bens e serviços e da expansão urbana com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- IX - adequação dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, notadamente quanto ao sistema viário, transporte, habitação e saneamento, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- X - recuperação de investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização dos imóveis urbanos, utilizando os instrumentos da política urbana;
- XI - adequação dos instrumentos de política tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento sustentável;
- XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização: uso, ocupação e edificação e as normas ambientais, consideradas a situação sócio-econômica da população;
- XIV - normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, com vista a viabilizar estabelecimentos urbanos de interesse social;
- XV - garantia de isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de atividades relativas ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

TÍTULO II
DAS DIRETRIZES ESPECIAIS
CAPÍTULO I

DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 6º. As Diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – DPDDU tem os seguintes atributos específicos:

I - permitir a compreensão geral dos fatores, econômicos, físico-ambientais, sociais, culturais e político-institucionais que condicionam o processo de desenvolvimento sustentável do Município;

II - estabelecer diretrizes gerais, superiores às de plano de governo, para o processo de desenvolvimento local que garantam a coerência e continuidade de ações, em especial as relativas à base econômica do Município, à localização de atividades, à expansão urbana, à preservação, proteção e conservação do patrimônio cultural e ambiental;

III - constituir-se como documento referência devidamente legitimado para a ação de governo e para que suas determinações possam funcionar como instrumento de controle social sobre a ação do Poder Público no território do Município;

IV - garantir a participação da população na sua elaboração, implementação e complementação, através de várias formas, como conselhos, fóruns ou comissões com representações da sociedade civil, de entidades comunitárias e de profissionais;

V - compreender e equacionar os processos de produção do espaço urbano, buscando a melhoria da qualidade de vida dos habitantes, a redução dos custos da urbanização - notadamente quanto à adequada distribuição de bens, equipamentos e serviços públicos - e a maior eficácia dos investimentos privados, pela sua adequada localização no meio urbano e a racionalidade no processo de incorporação e transformação de áreas rurais em urbanas;

VI - estabelecer regras para priorizar o atendimento à solicitação de serviços ou obras, propiciando a isonomia e proporcionalidade de recursos aplicados e de poder entre os administrados.

Art. 7º. São objetivos do PDDU:

I - reforçar e dinamizar a polarização regional exercida por Iguatu, dotando o Município de infraestrutura para atração de indústria de todos os portes e o fortalecimento da vocação industrial em curso;

II - adequar a utilização dos potenciais ambientais e paisagísticos para atividades de lazer e turismo com sustentabilidade;

III - fortalecer a presença da cultura empreendedora existente no Município;

IV - garantir a universalização dos serviços básicos de educação, saúde, saneamento e lazer;

V - preservar a memória e a identidade cultural do Município;

VI - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes de forma a minimizar e prever os possíveis conflitos de uso e ocupação do solo, de circulação urbana, de oferta de infra-estrutura e serviços, e de preservação das áreas

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

de interesse ambiental, priorizando o atendimento das necessidades da população e o desenvolvimento sustentável;

VII - criar os recursos e instrumentos legais necessários ao planejamento e à gestão do Município com participação da sociedade de modo a garantir o desenvolvimento sustentável;

VIII - dotar o Município de estrutura administrativa e quadro de pessoal com capacidade de realizar as ações e projetos de desenvolvimento sustentável.

Art. 8º. O Poder Executivo Municipal estruturará e implantará processos de planejamento e gestão visando:

I - avaliar as Diretrizes de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para aperfeiçoar suas determinações;

II - harmonizar os planos e ações setoriais com as diretrizes desta lei.

CAPITULO II
DAS DIRETRIZES ESTRATÉGICAS

Art. 9º. São diretrizes estratégicas do PDDU:

I - desenvolvimento de uma política de parcelamento, uso e ocupação do solo da Sede, localidades e distritos, com definição de áreas de uso incentivado, restrito e inadequado e áreas especiais para implantação de equipamentos de grande porte e/ou potencialmente poluidores;

II - orientação do crescimento da Cidade compatibilizando-o com a infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos existentes ou a serem implantados, ocupação de vazios urbanos, zoneamento ambiental, tendências de expansão urbana e relação entre as áreas de uso público e privado.

III - reforço da polarização regional exercida pela cidade de Iguatu, melhorando a infra-estrutura básica existente através da implantação de sistema de esgotamento sanitário e drenagem, ampliação dos serviços de abastecimento d'água, requalificação, ou ampliação quando necessário, dos sistemas de energia, iluminação pública e telefonia, e construção de Aterro Sanitário, considerando o adensamento populacional existente e projetado;

IV - fortalecimento e dinamização dos usos habitacional, institucional, comercial e de serviços na zona central, bem como a construção um centro comercial e a estruturação de local apropriado para a realização de feira livre, a fim de requalificar o Centro da Cidade de Iguatu;

44

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- V - compatibilização do desenvolvimento urbano com a proteção do meio ambiente pela utilização racional do patrimônio natural, cultural e construído, sua conservação, recuperação e revitalização;
- VI - desenvolvimento de ações de conservação, proteção e preservação dos recursos hídricos, correntes e dormentes, tanto aqueles utilizados para abastecimento d'água e irrigação - Açude Trussu, como os incidentes em áreas urbanas, Rio Jaguaribe, Lagoa do Cocobó e Lagoa da Bastiana, definindo faixas de proteção e usos recomendáveis com base nas peculiaridades locais e legislações federal e estadual pertinentes;
- VII - melhoria da acessibilidade, da infra-estrutura e dos equipamentos necessários ao desenvolvimento dos setores agropecuário, comercial, turístico, de serviços e principalmente o industrial, de modo à reforçar a polarização regional exercida pelo Município.
- VIII - definição e qualificação do sistema viário como orientador do parcelamento do solo e compatibilizador do uso do solo com o percurso, dimensionando a função da via, desviando o trânsito pesado das CE-060 e CE-282 da área central da cidade, propiciando melhorias das condições das vias de circulação de transporte coletivo e seus pontos de parada e terminais, melhorando as condições de segurança para pedestres nas áreas de conflitos previsíveis e de condições de fluxo e estacionamento para transportes alternativos (bicicleta, carroças e animais), e viabilizando a integração de áreas;
- IX - requalificação do uso da rede de estradas vicinais, melhorando suas condições de tráfego e dotando-as de infra-estrutura de apoio ao transporte de pessoas e carga, visando o fluxo turístico e escoamento da produção a partir do aproveitamento do potencial das áreas férteis do Município;
- X - desenvolvimento de empreendimentos locais, obtenção de incentivos, formação de parcerias, participação em programas e financiamentos governamentais e o acompanhamento e a mobilização política para a implementação do Projeto de Transposição das Águas do Rio São Francisco;
- XI - reconhecimento da família como unidade referencial de planejamento, ampliando e melhorando a rede física de equipamentos de educação, saúde, assistência social, e lazer;
- XII - estabelecer parcerias e incentivar a atuação do grande número de instituições existentes no Município com projetos para crianças, adolescentes, idosos e pessoas com necessidades especiais;

42

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- XIII - ampliação da cobertura de ações de educação, prevenção e de fiscalização relativas a: vigilância sanitária, vigilância epidemiológica, assistência odontológica e assistência à saúde;
- XIV - criação de um sistema de planejamento e gestão participativo que potencialize a cultura pluralista e o movimento comunitário do Município e fortaleça os instrumentos de planejamento setorial existentes nas áreas de Educação, Saúde, Turismo e Assistência Social;
- XV - implantação de programa de atração de investimentos turísticos e subsidiar a capacidade empreendedora local, envolvendo a participação de jovens e aproveitamento das oportunidades existentes;
- XVI - valorização dos órgãos colegiados do município, dentro de padrões que assegurem o seu bom funcionamento, de modo a democratizar a gestão municipal e a contribuir para educar a população para o exercício da cidadania;
- XVII - participação das articulações que visam desenvolver ações de cooperação entre Municípios, para uni-los política e institucionalmente e fortalecê-los no campo econômico.

CAPITULO III
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 10. A propriedade imobiliária urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais das Diretrizes do PDDU, em especial:

- I – democratização das oportunidades de acesso à propriedade urbana e à moradia;
- II – justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
- III – ajustamento da valorização da propriedade urbana às exigências sociais;
- IV – correção das distorções de valorização do solo urbano;
- V – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VI – adequação do direito de construir às normas urbanísticas, aos interesses sociais e aos padrões mínimos de construção estabelecidos em Lei.

Parágrafo Único. Fica proibida a doação ou permuta de imóveis municipais integrantes do patrimônio público, permitida a concessão de uso de áreas institucionais para entidades assistenciais sem fins lucrativos para fins de equipamento comunitário.

CAPITULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE OPERACIONALIZAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 11. Para fins desta lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – Sistema de Planejamento Municipal:

- a) Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano;
- b) Plano de Estruturação Urbana;
- c) Plano Plurianual;
- d) Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- f) Planos e projetos setoriais.

II – Legislação urbanística e ambiental:

- a) Código Florestal nº 4.771/65;
- b) Lei Estadual de Recursos hídricos nº 10.148/77 ;
- c) Lei de Parcelamento;
- d) Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- e) Código de Obras e Posturas.

III – Tributários e financeiros:

- a) Imposto Predial e Territorial Urbano;
- b) taxas ;
- c) Contribuição de melhoria;
- d) Incentivos e benefícios fiscais;
- e) fundos especiais;
- e) tarifas ou preços públicos;

IV – Jurídicos e Administrativos:

- a) desapropriação;
- b) Servidão administrativa;
- c) Limitações administrativas;
- d) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano.
- e) Reserva de área para utilização pública;
- f) Licença para construir e alvará de funcionamento, apoiada em lei de uso e ocupação do solo e em código de obras e posturas.

V - Projetos Urbanísticos;

24

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- VI - Operações Urbanas Consorciadas;
- VII - Regularização Fundiária;
- VIII - Conselhos de participação da sociedade.

Parágrafo Único. Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

SEÇÃO I

DOS PROJETOS URBANÍSTICOS E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS DE IMPACTO URBANO

Art. 12. Os projetos urbanísticos e os equipamentos especiais de impacto urbano possuem uma escala de abrangência além do lote e da quadra, atingindo setores urbanos, e têm como objetivo integrar e harmonizar componentes de estruturação urbana, equipamentos de porte, sistema viário, espaço público e de preservação do patrimônio cultural e natural, bem como de recuperação de áreas degradadas.

Parágrafo Único. Os projetos de que trata este artigo são instrumentos complementares, visando prioritariamente, a ampliação das áreas de espaço público.

Art. 13. Os Projetos Urbanísticos e os Equipamentos Especiais de Impacto Urbano tratam-se de empreendimentos públicos ou privados que interferem na estruturação urbana, incentivando ou desestimulando tendências de ocupação, através de impactos físico-ambientais, provocados por sua natureza ou porte, ou propondo a valorização de áreas que requerem urbanização específica.

Art. 14. São Projetos Urbanísticos aqueles que visam:

- I - a requalificação do espaço;
- II - a preservação do patrimônio edificado e de espaços de valor cultural;
- III - a criação de áreas e equipamentos de uso público; as definições de usos e do sistema de circulação;
- IV - a reserva de áreas para alargamento de vias, o estacionamento e terminais de transporte público de passageiros;
- V - a urbanização de áreas para implantação de projetos habitacionais nas modalidades de conjunto ou de assentamentos de alta densidade.

Art. 15. São Equipamentos Especiais de Impacto Urbano:

- I - Equipamentos geradores de grande número de transeuntes e cuja implantação provoca impacto quanto à saturação da capacidade viária do entorno, à circulação circunvizinha, à acessibilidade da área e à segurança de veículos e pedestres;

45

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

II - Equipamentos que podem sobrecarregar a capacidade da infra-estrutura urbana ou, ainda, provocar danos ao meio ambiente natural ou construído;

III - Equipamentos ou áreas de abastecimento de especial interesse, localizadas em porções do território, adequadas ao desenvolvimento de atividades agropecuárias destinadas ao abastecimento urbano e microrregional, tais como matadouros, mercados, feiras-livres, centrais de abastecimento, parques de exposição, áreas de produção de hortifrutigranjeiros .

SEÇÃO II
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 16. A delimitação de cada área e as condições gerais para aplicação de operações urbanas consorciadas será objeto de lei municipal específica, com base em toda a legislação urbanística em vigor.

Art. 17. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma determinada área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, a valorização e recuperação ambientais.

Parágrafo Único. O equilíbrio patrimonial será observado entre o poder público e o particular em consórcio.

Art.18. Dentre outros aspectos, poderão ser previstos nas operações urbanas consorciadas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Parágrafo Único. As propostas de operação urbana consorciada, originadas de Poder Público ou de iniciativa privada, deverão receber parecer do órgão técnico Municipal e submetido ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente- COMUM.

Art. 19. Na lei específica que aprovar a operação urbana consorciada, constarão:

I – a definição e delimitação da área atingida;

II – as finalidades da operação;

III – a proposta de uso e ocupação do solo;

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

IV – a proposta de sistema viário básico;

V – os indicadores urbanísticos;

VI – a origem dos recursos públicos e da contrapartida de terceiros;

VII – a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no incisos I e II do artigo anterior.

Parágrafo Único. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal serão aplicados exclusivamente na própria área de operação consorciada.

SEÇÃO III
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 20. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, apresentado pelo interessado, será executado de forma a contemplar os efeitos positivos ou negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise:

I – adensamento populacional;

II – equipamento urbano e comunitário;

III – geração de tráfego;

IV – ventilação e iluminação;

V – paisagem urbana e patrimônio cultural;

VI – acessibilidade e segurança;

VII - poluição sonora.

§1º. No processo de Estudo de Impacto de Vizinhança, garantir-se-á a audiência da comunidade afetada pelo empreendimento ou atividade.

§2º. Dar-se-á ampla publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 21. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, apresentado pelo interessado, não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental, requeridas nos termos da legislação ambiental.

TITULO III
CAPÍTULO I
DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 22. A estruturação urbana da Cidade de Iguatu promoverá a compatibilização de usos, diversificará atividades e estimulará sua complementaridade em determinada fração do território, evitando-se estabelecer zonas com uso específico.

Art. 23. Cada bairro ou conjunto de bairros poderá desenvolver-se adequando e implantando usos diversificados.

Art. 24. A segregação de usos só será admitida como medida extrema, nos casos de atividades inadequadas ao meio urbano, nocivas à saúde ou desagradáveis à coletividade, comprometendo os níveis adequados de segurança e conforto das pessoas.

Art. 25. As atividades urbanas poderão implantar-se em todo território da cidade, adequando-se às limitações impostas pela preservação do meio ambiente, pelos impactos urbanísticos, provocados por sua natureza ou porte, e pelo sistema viário.

Art. 26. A população e as atividades econômicas, sociais, culturais e institucionais serão distribuídas conforme os seguintes componentes de estruturação urbana:

- I - perímetro urbano;
- II - bairros;
- III - zoneamento de uso e ocupação do solo;
- IV- parcelamento do solo;
- V- indicadores urbanísticos;
- VI - equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - projetos urbanísticos e equipamentos especiais de impacto urbano;
- VIII - sistema viário básico.

SEÇÃO I
DO ZONEAMENTO

Art. 27. O zoneamento do uso do solo da Cidade de Iguatu compõe-se das seguintes áreas:

- I - ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - ZDU;
- II - ZONAS DE EXPANSÃO URBANA - ZEU;
- III - ZONAS DE TRANSIÇÃO - ZT;
- IV - ZONAS DE USOS ESPECIAIS - ZUE.

48

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Parágrafo Único. Para fins de planejamento das ações municipais, dentro do perímetro urbano, as zonas denominadas no *caput* deste artigo são delimitadas com base nas seguintes características:

- I - topografia;
- II - condições ambientais e de infra-estrutura especialmente saneamento básico;
- III - disponibilidade de equipamentos e serviços urbanos;
- IV - ocupação urbana existente.

Art.28. As Zonas de Desenvolvimento Urbano compreendem as áreas com infra-estrutura destinadas as atividades eminentemente urbanas, com predominância para os usos e equipamentos adequado à função habitar.

Art.29. As Zonas de Expansão Urbana são aquelas com baixa densidade de ocupação, reduzida infra-estrutura e extensas áreas ainda por serem parceladas, constituindo-se de reserva para o crescimento urbano com parâmetros adequados às densidades e compatíveis com o crescimento demográfico previstas no Plano Estratégico para as próximas décadas.

Art.30. As Zonas de Transição compreendem as áreas que fazem mediação entre a atividades urbanas e rurais. São área de pequena vocação para o abrigo de atividades urbanas, desprovida de infra-estrutura, onde ainda encontram-se presentes atividade agropecuárias, além de sítios e chácaras de lazer.

Art. 31. As Zonas de Usos Especiais - ZUE – são aquelas que, por suas peculiaridades de caráter social, urbanístico, ambiental, paisagístico, histórico ou cultural, exigem tratamento diferenciado em relação às demais áreas, através de normas e padrões específicos.

§ 1º. As Zonas de Usos Especiais – ZUE - dividem-se nas seguintes áreas :

- I - Áreas de Preservação Ambiental – APAM ;
- II - Áreas de Proteção Urbana – APUR ;
- III - Área Central – AC ;
- IV - Áreas Industrial – AI ;
- V - Áreas de Uso Institucional – AUI ;
- VI - Áreas de Interesse Social – AIS.

§ 2º. Os espaços públicos decorrentes de parcelamentos, conforme estabelece a Lei de Parcelamento do Solo, enquadraram-se também como Usos Especiais e constituem-se em:

- I - Áreas Livres de Uso Público;
- II - Áreas para implantação de Equipamentos Comunitários e Urbanos;
- III - Áreas de Circulação Urbana.

SEÇÃO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 32. O parcelamento do solo processar-se-á por meio da implantação de projetos de loteamento ou desmembramento, que subdivide glebas pertencentes ao perímetro urbano em lotes, criando novas vias e quadras, no primeiro caso, ou simplesmente utilizando o sistema viário existente, no caso dos desmembramentos.

Art. 33. Na estruturação urbana, o parcelamento do solo cumpre o papel de ordenar a expansão e consolidar a malha urbana, através de projetos de loteamento ou desmembramento, adequando-se às condicionantes físico-ambientais e urbanísticas incidentes nas glebas onde pretende-se o parcelamento, considerando:

- I - O tipo de solo, o relevo e sua circunvizinhança como condicionantes da tipologia do desenho urbanístico e das edificações e da forma de ocupação e utilização do espaço;
- II - A rede hidrográfica compreendida por bacias e sub-bacias, regimes de drenagem existentes e planejados que interfere na gleba em estudo;
- III - A vegetação da gleba e seu papel no equilíbrio do meio ambiente urbano e no ambiente regional;
- IV - Aspectos relacionados à poluição ambiental passíveis de equacionamento com adoção de medidas no projeto;
- V - Compatibilização do projeto com as normas e padrões urbanísticos gerais que definem os indicadores urbanos e usos previstos para o local do parcelamento;
- VI - Compatibilização do sistema viário do projeto ao sistema viário básico existente ou projetado pelo Poder Público, que deverá ser definido através de seu traçado, dimensionamento, acesso à gleba, percurso de transportes coletivos, prestação de serviços públicos e do equacionamento dos conflitos entre pedestres/veículos e veículos/veículos.
- VII - Estudo e previsão de área "*non aedificandi*" ao longo dos cursos d'água e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, viadutos e demais serviços públicos previstos;
- VIII - Localização de áreas livres de uso público reservadas para a construção de praças, parques e jardins públicos;
- IX - Localização de áreas reservadas para a construção de equipamentos urbanos e comunitários;
- X - As áreas para a circulação urbana.

SEÇÃO III
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 34. No perímetro urbano da Cidade de Iguatu, as atividades serão classificadas conforme os seguintes usos urbanos e seus respectivos grupos, assim relacionados:

- I - Residencial - Grupo de atividades relacionadas às formas de morar pessoas ou grupos de pessoas, em caráter permanente;
- II - Comercial - Grupo de atividades econômicas voltadas especificamente para troca de bens;
- III - De Serviços - Grupo de atividades econômicas voltadas para a prestação de serviços de qualquer natureza;
- IV - Industrial - Grupo de atividades, adequadas ou inadequadas ao meio urbano, voltadas para extração ou transformação de substâncias ou produtos em novos bens ou produtos;
- V - Institucional - Grupo de atividades de caráter cultural, artístico, social, recreacional, governamental instituídas pelo Poder Público ou pelo Setor Privado;
- VI - Extrativista/Agropecuário - Grupo de atividades voltadas para a exploração do solo com finalidade de atender as necessidades, quer seja de matéria-prima ou para subsistência.

SEÇÃO IV
DOS INDICADORES URBANÍSTICOS

Art. 35. Os indicadores urbanísticos constituem instrumentos de controle da ocupação do solo, assim definidos:

- I - Taxa de Permeabilidade – percentual da área lote ou gleba, totalmente livre de qualquer edificação, destinada a permitir a infiltração de água;
- II - Taxa de Ocupação – no plano horizontal, é o percentual da área do lote ou gleba ocupada pela projeção do edifício;
- III - Índice de Aproveitamento – é quociente entre a soma das áreas parciais de todos os pavimentos do edifício e a área do terreno.

Art. 36. Os valores destes indicadores deverão estimular ou inibir a ocupação urbana da seguinte forma:

- I - Nas Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU e de Expansão Urbana -ZEU, os valores destes indicadores deverão estimular a ocupação urbana de forma compatível com a infra-estrutura existente e/ou projetada, garantindo o bem-estar da população e a preservação dos recursos naturais;

67

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

II - Nas Zonas de Transição - ZT, estes indicadores deverão inibir a ocupação e o desenvolvimento de atividades urbanas.

§1º. O adensamento das Zonas de Desenvolvimento Urbano visa otimizar a infra-estrutura e diminuir os custos da urbanização, garantindo o bem-estar da população.

§2º. Nas Áreas de Usos Especiais, estes indicadores serão calculados conforme a peculiaridade ambiental e urbanística de cada área que a compõe.

§3º. A quantificação destes indicadores será discriminada nos anexos das leis de parcelamento de uso e ocupação do solo.

TÍTULO IV
DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

CAPÍTULO I
DOS EQUIPAMENTOS URBANOS

Art. 37. São considerados equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, drenagem urbana, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 38. São objetos da política de implementação dos equipamentos urbanos:

- I - O sistema de abastecimento de água potável;
- II - O sistema de esgotamento sanitário;
- III - Os sistemas de macro e micro drenagem;
- IV - O sistema de coleta e destinação dos resíduos sólidos;
- V - O sistema viário e de transporte.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal para prover os equipamentos urbanos (infra-estrutura e serviços públicos) poderá, obedecidas as diretrizes estabelecidas nesta Lei, conceder sua plantação e/ou a prestação dos respectivos serviços a empresas públicas ou privadas, de acordo com legislação vigente.

Art. 39. A política de saneamento básico implementará a melhoria das condições sanitárias do município, com prioridade para as Zonas de Desenvolvimento Urbano e Áreas Especiais, mediante o elemento da infra-estrutura e dos serviços públicos, visando solucionar de forma integrada as ciências da macro e micro drenagem; do abastecimento de água e esgotamento sanitário; da coleta e lianação dos resíduos sólidos.

§1º. A política do saneamento complementar as atividades de recuperação e preservação do ambiente, atuando de forma integrada em suas ações.

62

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

§2º. O Poder Executivo Municipal poderá, quando necessário atuar conjuntamente com os municípios vizinhos para atender o disposto no "caput" deste artigo.

Art. 40. A política de saneamento básico será implementada através de instrumentos normativos e executivos que terão diretrizes específicas estabelecidos na presente Lei.

Art. 41. São diretrizes para o sistema de abastecimento d'água:

I - Fornecimento de serviços de qualidade, objetivando o atendimento integral da população residente, compatibilizando as densidades projetadas do sistema de abastecimento com o zoneamento do solo;

II - Instalação e manutenção de tratamento de água, objetivando a eliminação de doenças transmitidas pela inadequabilidade ou inexistência de tratamento;

III - Justa distribuição e tarifação de serviços;

IV - Educação ambiental para a população quanto ao controle na utilização da água, evitando desperdícios e poluição dos mananciais;

V - Estabelecimento de mecanismos de controle e preservação de mananciais.

Art. 42. São diretrizes para o sistema de esgotamento sanitário:

I - Implantação do sistema de coleta e tratamento de esgotos de modo a atender integralmente a população local, priorizando as áreas mais adensadas e as áreas especiais;

II - Proibição de lançamento de efluentes tratados em nível primário na rede de coleta de águas pluviais ou diretamente nos mananciais;

III - Exigência de sistema próprio de tratamento de esgoto à qualquer empreendimento ou atividade instalada ou que venha a se instalar em áreas desprovidas de sistema público de coleta, na cidade.

Art. 43. São diretrizes para o sistema de drenagem:

I - Implantação e constante manutenção de rede de microdrenagem e macrodrenagem, priorizando áreas ocupadas situadas em áreas inundáveis;

II - Eliminação de todas as conexões de esgotos à rede de drenagem;

III - Exigência de área livre nos lotes para infiltração natural de parcela significativa das águas pluviais;

IV - Ações e projetos de urbanização e despoluição dos recursos hídricos.

Art. 44. São diretrizes para o sistema de coleta e destinação dos resíduos sólidos:

I – Modernização e ampliação da oferta do sistema de coleta de lixo e racionalização dos roteiros de coleta, de modo a reduzir o impacto causado sobre o meio ambiente;

II – Implantação progressiva do sistema de coleta seletiva;

III – Campanha de informação, conscientização e mobilização da população quanto à necessidade de solucionar o problema do lixo, de modo a combater e erradicar os despejos indevidos e acumulados de lixo em terrenos baldios, logradouros públicos, pontos turísticos, mananciais, canais e outros locais;

IV – Construção de um aterro sanitário em localização adequada, em terreno alto e distante de recursos hídricos;

V – Desativação e implantação de processos de remediação na área do atual lixão da cidade de Igatu;

CAPÍTULO II DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Art. 45. Na implantação dos equipamentos comunitários, deverá ser observado as seguintes diretrizes:

I - disponibilidade de recursos;

II - localização adequada;

III - proximidade de equipamentos existentes;

IV - possibilidade de integrar diferentes equipamentos;

V - medidas que garantam a manutenção e utilização racional desses equipamentos.

Art. 46. A localização dos equipamentos comunitários deve ser orientada pela dissipação e regularidade por todo o território urbano, situados em áreas predominantemente residenciais.

Art. 47. Equipamentos como parques, cemitérios, rodoviária e matadouros não carecem de localização vinculada à habitação necessariamente.

Art. 48. Os padrões urbanísticos mínimos para localização e dimensionamento de equipamentos comunitários serão estabelecidos, após estudo, por Ato do Poder Executivo.

TÍTULO V
DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE

Art. 49. O sistema viário e de transporte no Município será objeto de norma específica e abrangente, de acordo com as diretrizes desta Lei, abrangendo a circulação viária, os transportes coletivos de carga e passageiros e a circulação de pedestres.

Parágrafo Único – Quando necessário, o Município poderá atuar em conjunto com municípios vizinhos.

Art. 50. O sistema viário e de transporte no Município será desenvolvido com as seguintes diretrizes:

I – estabelecimento de um sistema viário básico para a Cidade com a hierarquização das vias urbanas;

II – adaptação da malha viária existente às melhorias das condições de circulação, visando maior fluidez, segurança e conforto, evitando, sempre que possível, grandes obras viárias;

III – o sistema de circulação e transporte deverá integrar as diversas localidades municipais.

IV – melhoria e manutenção das estradas municipais, principalmente às de ligação entre os diversos distritos e as regiões de produção agrícola.

V – adequação dos locais de concentração, acessos e circulação pública às pessoas portadoras de deficiências.

VI – implantação de sinalização nas estradas e vias urbanas, facilitando a localização, os deslocamentos e acessos e garantindo as condições de segurança.

Art. 51. Considera-se sistema viário básico do município de Iguatu o conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articulada com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

Art. 52. As vias do sistema viário básico da Cidade de Iguatu são classificadas, segundo a natureza da sua circulação e do zoneamento do uso do solo, como segue:

I - Vias Arteriais I - são as que, no interior da cidade, estruturam o sistema de orientação dos principais fluxos de tráfegos dentro do perímetro urbano, bem como do tráfego de transposição à cidade e de interesse regional;

II - Vias Arteriais II - são as que estruturam o sistema de orientação de tráfego, com a finalidade de canalizar o tráfego de um ponto a outro da cidade, ligando dois ou mais bairros, alimentando e coletando o tráfego da Arterial I e distribuindo-o nas Vias Coletoras;

55

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

III - Vias Coletoras - são as que partem das vias arteriais e coletam o tráfego, distribuindo-o nas vias locais dos bairros;

IV - Vias Paisagísticas ou Panorâmicas - são aquelas que compoem um projeto urbanístico conformam as zonas ou áreas de interesse paisagístico e turístico.

Art. 53. Ficam classificadas como vias locais as demais vias que se articulam com o sistema viário básico de Iguatu.

Art. 54. As vias que compõem o Sistema Viário Básico da Cidade de Iguatu, bem como o seu dimensionamento serão definidas na Lei de Sistema Viário.

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 55. As regulamentações do uso e ocupação do solo, do parcelamento do solo do Município de Iguatu, se darão por leis específicas, dispoem dentre outros aspectos:

- I - classificação dos usos;
- II - compatibilização dos usos ao sistema viário;
- III - definição do sistema viário básico, com a hierarquização das vias;
- IV - índice de aproveitamento diferenciado por zonas ou áreas;
- V - taxa de ocupação diferenciada por zonas ou áreas;
- VI - recuos e afastamentos diferenciados por tipos de uso e características da via;
- VII - dimensionamento das vagas de estacionamento e condições de acesso;
- VIII - definição de parâmetros específicos das áreas especiais;
- IX - taxa de permeabilidade diferenciadas por zonas ou áreas;
- X - definição de parâmetros específicos para as zonas e áreas especiais;
- XI - definição dos parâmetros específicos dos usos e ocupações diferenciados para:
 - a) conjunto habitacional de interesse social;
 - b) condomínios;
 - c) assentamentos populares;
 - d) equipamentos de impacto urbano.

Art. 56. Para efeito desta lei são adotadas as seguintes definições:

- I - alvará de funcionamento - licença expedida pelo município, com a observância da legislação de uso e ocupação do solo, autorizando o funcionamento de empreendimentos comerciais, industriais e de serviços;

66

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE IGUATU
PROJETO DE LEI DE DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

II - bairro - divisão da cidade, para facilitar a orientação das pessoas, o planejamento e o controle administrativo dos serviços públicos;

III - desapropriação - intervenção do poder público na propriedade privada com fins de utilidade pública ou interesse social;

IV- equipamentos comunitários - são espaços destinados a:

- a) campos de esporte e "play grounds" abertos a utilização pública gratuita ou restrita e
- b) edificações e instalações destinadas a atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, educação, abastecimento, cultura, segurança, esporte e lazer da administração direta do poder público ou com ela conveniada.

V - equipamentos urbanos - são aqueles destinados à prestação dos serviços de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e pluvial, rede telefônica e de energia, gás canalizado;

VI - licença para construir - instrumento com que o poder municipal autoriza as construções com base nas normas urbanísticas, o mesmo que alvará de construção.

VII - limitações administrativas - limitações na propriedade privada decorrentes de restrições urbanísticas, servidões, desapropriações.

VIII - mobiliário urbano - é o equipamento urbano, público, destinado ao uso da população, localizado em logradouros públicos e que visem proporcionar um maior nível de conforto, de segurança e urbanidade à população usuária, tais como: abrigos e paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas e policiais, caixas de coletas de correspondência, equipamentos de fisicultura e de lazer, hidrantes, etc;

IX- parcelamento do solo - em sentido amplo, é o processo de divisão de gleba em quadras e lotes e de urbanificação, ou seja da implantação da infra estrutura mínima, dá-se por meio de loteamento ou desmembramento.

X- perímetro urbano - contorno ou linha de delimitação de uma área urbana no município, ou da cidade;

XI - reserva de área para utilização pública - área "non aedificandi" é a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidos em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitida qualquer edificação;

XII - servidão administrativa - ou pública é a limitação indenizável ao direito de propriedade em prol do interesse da atividade urbanística, para fins de cruzamento de linhas férreas, elevados, utilização de pontes, viadutos, passagem de energia dentre outros.

XIII - sistema viário básico - conjunto de vias, que de forma hierarquizada e articulada entre si, viabilizam a circulação de pessoas e veículos;

XIV - tombamento de bens imóveis - é o registro em livro próprio de bens que constituem o patrimônio histórico e artístico de importância nacional, estadual ou local, e cuja conservação seja de

CÂMARA MUNICIPAL DE IGUATU

Rua Santos Dumont, S/ N- Fone: 581.0177

CEP: 63.500-000 Iguatu – Ceará

Interesse público, que por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.

XV- zoneamento de uso e ocupação do solo- instrumento de planejamento físico utilizado para a organização e a localização das atividades humanas no território municipal.

Art. 57- Fica criado o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – COMUM – de Iguatu, órgão consultivo do Poder Executivo com competência para emitir parecer sobre as propostas de implantação, modificação e aperfeiçoamento das políticas, diretrizes e normas estabelecidas nesta lei e em toda a legislação urbanística.

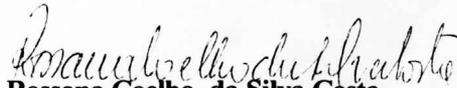
§ 1º- O Conselho terá composição paritária entre as representações de governo e as representações da sociedade civil.

§ 2º- O Poder Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da entrada em vigor desta lei, encaminhará projeto de lei regulamentando o Conselho Municipal de urbanismo e Meio Ambiente- COMUM.

Art. 58- Esta Lei de Diretrizes Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano fundamentará a Lei de Uso e Ocupação do Solo , a Lei de Parcelamento do Solo e o Código de Obras e Posturas do Município.

Art. 59- Esta lei entra em vigor trinta dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Câmara Municipal de Iguatu, em 22 de maio de 2001.


Rossana Coelho da Silva Costa
Presidenta