



PREFEITURA DE
Itapipoca
Pra frente, pra gente

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPIPOCA
PROTOCOLADO
17/09/2025
Reça 16:51
RESPONSÁVEL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 118 /2025

Aprovado em Plenário
Itapipoca 17/09/2025
Doribeino

EMENTA: INSTITUI A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ITAPIPOCA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAPIPOCA, ESTADO DO CEARÁ, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. Esta Lei Complementar promove a revisão da Lei Complementar nº 091 de 2017, e institui o novo Plano Diretor do Município de Itapipoca.

Parágrafo único. A presente Lei Complementar está fundamentada nos princípios da Constituição Federal, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º. O Plano Diretor do Município de Itapipoca é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento territorial sustentável e aplica-se a todo o território do município, compreendendo áreas urbanas e rurais.

Art. 3º. O Plano Diretor de que trata esta lei integra o sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

TÍTULO II – VISÃO DE FUTURO, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4º. Este Plano Diretor tem como propósito estabelecer para Itapipoca; vinculado às suas origens, história, tradição, valores e a sua gente; um novo tempo, de novas oportunidades para os itapipoquenses.

Art. 5º. A Visão de Futuro para o município estabelecida neste Plano Diretor é de que, em 10 (dez) anos, Itapipoca será um modelo de crescimento inclusivo, proporcionando empregos de qualidade, educação inovadora e acesso universal aos serviços de saúde, promovendo desenvolvimento humano e a qualidade de vida para seus cidadãos.

Art. 6º. O objetivo geral do Plano Diretor de Itapipoca é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, promovendo o desenvolvimento urbano inclusivo, justo e de oportunidades.

Art. 7º. São objetivos específicos do Plano Diretor de Itapipoca:



- I. Conservar e recuperar as Áreas Naturais, a partir do uso adequado do solo, da gestão dos recursos naturais e dos resíduos sólidos;
- II. Garantir acesso ao saneamento básico;
- III. Apoiar o desenvolvimento sustentável do meio rural;
- IV. Ordenar o uso e ocupação do solo, possibilitando a geração de oportunidades;
- V. Promover a estruturação do sistema viário e integração da função de mobilidade com planejamento do uso e a ocupação do solo;
- VI. Proteger e preservar o patrimônio histórico, arquitetônico e cultural;
- VII. Diversificar a base econômica;
- VIII. Promover a geração de emprego e renda para a população;
- IX. Fomentar a inovação e o empreendedorismo;
- X. Fortalecer o ecossistema da agricultura, tanto da agroindústria, como da agricultura familiar;
- XI. Melhorar a infraestrutura turística, facilitando o acesso e potencializando os atrativos das diferentes regiões do município: serra, sertão e litoral;
- XII. Garantir a oferta adequada e plenamente acessível de moradia digna, serviços públicos e de equipamentos urbanos;
- XIII. Promover a igualdade de gênero;
- XIV. Garantir a gestão urbana democrática e participativa;
- XV. Promover a gestão de dados, em especial de um cadastro municipal multifinalitário.

TÍTULO III – DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

Art. 8º. Compõem os eixos estratégicos do Plano Diretor de Itapipoca:

- I. Desenvolvimento Territorial Sustentável;
- II. Geração de Oportunidades;
- III. Cidadania e inclusão social;
- IV. Governança.

§ 1º Os eixos estratégicos foram definidos em conformidade com:

- a) As oficinas temáticas realizadas com a comunidade;
- b) As referências internacionais dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 para o desenvolvimento global e da Nova Agenda Urbana - ONU Habitat III;



- c) As referências nacionais da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;
- d) As referências municipais da Lei Orgânica do Município e do Plano Plurianual (PPA).

CAPÍTULO I – DO EIXO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E SUSTENTÁVEL

Art. 9º. O Eixo de Desenvolvimento Territorial e Sustentável tem ênfase no desenvolvimento e do ordenamento territorial de Itapipoca, enfatizando a sustentabilidade ambiental e socioeconômica, abrangendo áreas urbanas, de preservação e interesse ambientais e rurais.

Art. 10. As ações estratégicas e prioritárias do eixo de Desenvolvimento Territorial e Sustentável são:

- I. Implementar programa de Conservação e Recuperação de Áreas Naturais;
- II. Melhorar a gestão de Resíduos Sólidos, incluindo a implantação e operação consorciada do Aterro de Resíduos Sólidos e Usina de Processamento de Materiais Recicláveis;
- III. Fortalecer a agricultura familiar;
- IV. Desenvolver um sistema de Educação ambiental continuada no município;
- V. Preservar os sítios arqueológicos e paleontológicos;
- VI. Ampliar a rede de drenagem;
- VII. Ampliar e melhorar as redes de fornecimento de energia elétrica, abastecimento d'água e de coleta de esgotos;
- VIII. Melhorar a qualidade da iluminação pública das áreas urbanas e rurais;
- IX. Estimular o acesso às fontes alternativas de energia, em especial no meio rural, provendo que equipamentos sejam geridos com energia renovável, como o do Sistema Integrado de Saneamento Rural – SISAR;
- X. Estimular a instalação de empresas geradoras de energias renováveis, tais como parques eólicos e usinas solares na região;
- XI. Desenvolver programa de arborização urbana e caminhabilidade;
- XII. Adotar programas de regularização fundiária social e de regularização de edificações, incluindo a assistência técnica social;
- XIII. Implementar programas de regularização fundiária no litoral em parceria com órgãos federais e estaduais, de forma a promover oportunidades para novos empreendimentos turísticos;
- XIV. Disciplinar o uso e ocupação do solo e dos vetores de expansão urbana, principalmente em direção às áreas norte e oeste do município;



- XV. Estimular o parcelamento e ocupação do solo e a diversidade de usos nas áreas dotadas de infraestrutura e nas centralidades urbanas da sede e dos distritos;
- XVI. Controlar a abertura de novas vias em territórios sem adensamento urbano, visando controlar a dispersão urbana;
- XVII. Ordenar o centro da cidade, qualificar os passeios e disciplinar a utilização dos espaços públicos, garantindo a acessibilidade universal;
- XVIII. Qualificar o entorno da Estação Ferroviária;
- XIX. Recuperar e requalificar importantes equipamentos urbanos, tais como: Mercado de Cereais, Mercado do Cafita e Horto do Cruzeiro;
- XX. Requalificar praças e parques, em especial, a Praça dos Três Climas, Parque Linear do Riacho das Almas e Açude da Nação;
- XXI. Implantar Programa Internet nas Praças;
- XXII. Implantar o Polo Turístico da Praia das Pedrinhas;
- XXIII. Implantar o Mercado do Peixe do Distrito de Baleia;
- XXIV. Requalificar as entradas viárias da cidade;
- XXV. Reformar e modernizar o Terminal Rodoviário Municipal;
- XXVI. Implantar infraestrutura para embarque e desembarque de passageiros e estacionamento de veículos de transporte entre a Zona Rural e a Sede Municipal;
- XXVII. Melhorar a infraestrutura viária, incluindo a pavimentação de vias de acesso às comunidades rurais;
- XXVIII. Melhorar a segurança e o conforto para os usuários do transporte público entre a Zona Rural e a Sede Municipal;
- XXIX. Otimizar os recursos e melhorar a qualidade do serviço de transporte escolar;
- XXX. Regular o transporte de cargas;
- XXXI. Controlar a implantação de Polos Geradores de Viagens;
- XXXII. Melhorar a segurança viária.

Art. 11. As ações estratégicas e instrumentos associados ao eixo Desenvolvimento Territorial e Sustentável estão sistematizados no Anexo 01 – Tabela de Ações para Implementação do Plano Diretor.

CAPÍTULO II – DO EIXO DE GERAÇÃO DE OPORTUNIDADES

Art. 12. O Eixo de Geração de Oportunidades tem ênfase no combate à pobreza e na diminuição das desigualdades, compreendendo as políticas públicas voltadas para o incentivo



à criação de emprego, à garantia de trabalho digno e ao desenvolvimento da economia local, estimulando a inovação e a criatividade.

Art. 13. As ações estratégicas e prioritárias do eixo Geração de Oportunidades são:

- I. Estabelecer convênios com instituições de ensino técnico e profissionalizante;
- II. Organizar feiras de emprego e capacitação;
- III. Realizar diagnósticos das potencialidades agrícolas e pecuárias de Itapipoca;
- IV. Criar programas de apoio técnico e financeiro para agricultores familiares;
- V. Realizar pesquisas de mercado para identificar necessidades educacionais;
- VI. Desenvolver novos cursos técnicos e superiores em parceria com instituições de ensino que estejam sintonizados com as demandas do setor produtivo;
- VII. Promover programas de bolsas de estudo e incentivo à educação;
- VIII. Elaborar Plano de Desenvolvimento de Polo/ Distrito Econômico;
- IX. Criar pacotes de incentivos fiscais e benefícios para novas empresas;
- X. Incentivar incubadoras e aceleradoras de startups, incluindo a criação de fundos de investimento e microcrédito para startups;
- XI. Oferecer programas de capacitação em empreendedorismo para jovens;
- XII. Implantar sinalização turística viária e interpretativa em todas as regiões do município, seguindo as diretrizes estabelecidas no Manual Brasileiro de Sinalização Turística;
- XIII. Criar novos equipamentos, produtos e roteiros turísticos, e modernizar os equipamentos existentes para diversificar a oferta, além do turismo de sol e praia, potencializando outros segmentos turísticos;
- XIV. Promover o aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais que atuam com turismo nos equipamentos e serviços turísticos, melhorando a qualidade na prestação de serviços turísticos para proporcionar uma experiência de alta qualidade aos visitantes;
- XV. Criar o centro de atendimento ao turista, preferencialmente na Praia da Baleia e Centro da cidade, para repassar informações aos visitantes sobre a diversidade de atrativos existentes e obter dados sobre visitação;
- XVI. Criar políticas públicas que estabeleçam incentivos fiscais para construção de novos empreendimentos turísticos em áreas estratégicas, respeitando e extinguindo as áreas protegidas por lei, comunidades tradicionais e construção em dunas móveis e fixas;
- XVII. Estabelecer parcerias entre o governo local, empresários e comunidade local para desenvolver projetos turísticos de forma integrada e sustentável, priorizando o turismo de base comunitária, turismo ecológico e a visitação em áreas rurais;



- XVIII.** Elaborar o Plano Municipal de Desenvolvimento Turístico estabelecendo diretrizes, projetos/ações e metas de desenvolvimento, construídos de maneira participativa, considerando a realidade local e futuro pretendido;
- XIX.** Ampliar a destinação de recursos para investimentos no turismo pela governança turística, considerando novas fontes de arrecadação;
- XX.** Elaborar programa de financiamento para apoiar os empresários locais na implantação de melhorias nas estruturas dos equipamentos turísticos, especialmente meios de hospedagens e alimentação fora do lar;
- XXI.** Implantar espaço moderno e adequado para realização de feiras e comercialização de produtos agropecuários e da agricultura familiar, junto com a “Casa do Artesão” para exposição e comercialização do artesanato local e produtos típicos da gastronomia, em área adequada, com funcionamento regular e de fácil acesso;
- XXII.** Realizar programa de qualificação para atender a todos os setores do trade turístico, melhorando a prestação dos serviços e a experiência do turista em Itapipoca.

Art. 14. As ações estratégicas e instrumentos associados ao eixo Geração de Oportunidades estão sistematizados no Anexo 01 – Tabela de Ações para Implementação do Plano Diretor.

CAPÍTULO III – DO EIXO CIDADANIA E INCLUSÃO SOCIAL

Art.15. O Eixo Cidadania e Inclusão Social propõe a implementação de políticas públicas que promovam e garantam os direitos fundamentais a todos os cidadãos, a liberdade de expressão e de manifestação, a diversidade e identidade cultural, a segurança, bem como a promoção de um ambiente protegido, saudável e sustentável.

Art.16 . As ações estratégicas e prioritárias do eixo Cidadania e Inclusão social são:

- I.** Ampliar o acesso à educação e saúde básica de qualidade, em especial nas áreas rurais;
- II.** Reformar, manter e construir equipamentos de saúde e educação;
- III.** Contratar novos profissionais para o suprimento da demanda dos serviços públicos a serem prestados;
- IV.** Apoiar o desenvolvimento da Educação Superior e Técnica, alinhado com atividades econômicas do município;
- V.** Promover um ambiente seguro através de políticas públicas preventivas e comunitárias de combate a violência e a criminalidade;
- VI.** Ampliar e manter os equipamentos públicos de Proteção Social Básica, como CREAS, CRAS e outros;



- VII. Promover um ambiente seguro pautado na defesa dos Direitos Humanos e da Cidadania;
- VIII. Fomentar os ativos culturais existentes e propor novos;
- IX. Criar novos equipamentos culturais como arenas, teatros, salas e outros ambientes que viabilizem eventos culturais.

Art. 17. As ações estratégicas e instrumentos associados ao eixo Cidadania e Inclusão Social estão sistematizados no Anexo 01 – Tabela de Ações para Implementação do Plano Diretor.

CAPÍTULO IV – DO EIXO GOVERNANÇA

Art.18. O Eixo Governança propõe a aplicação de políticas públicas de melhoria contínua da governança e da gestão pública com qualidade, eficiência, eficácia e efetividade, garantindo a participação e o controle social, a transparência, o acesso à informação e a utilização responsável das finanças e dos investimentos públicos.

Art. 19. As ações estratégicas e prioritárias do Eixo Governança são:

- I. Intensificar a participação e inclusão social;
- II. Fortalecer o funcionamento dos Conselhos Municipais e implementar o Conselho da Cidade.
- III. Divulgar todas as atividades relacionadas aos conselhos em sítio eletrônico da prefeitura;
- IV. Aprimorar a transparência e os serviços prestados à população;
- V. Promover o conhecimento e a importância da legislação urbana;
- VI. Promover a melhoria no ambiente de negócios, de forma a desburocratizar, simplificar e digitalizar os serviços públicos.
- VII. Produzir um cadastro multifinalitário municipal, visando à integração do cadastro fiscal existente com dados relativos à estrutura urbana, aos serviços públicos e às atividades econômicas.
- VIII. Utilizar tecnologias de geoprocessamento para coletar e atualizar informações sobre a estrutura urbana, incluindo parcelamentos, edificações, infraestruturas, áreas verdes, áreas públicas, entre outros;
- IX. Articular parcerias com entes públicos e privados, nacionais e internacionais, com a finalidade de potencializar os meios e recursos para viabilizar obras, serviços, projetos e programas de interesse social e utilidade pública.

Art. 20. As ações estratégicas e instrumentos associados ao eixo Governança estão sistematizados no Anexo 01 – Tabela de Ações para Implementação do Plano Diretor.



TÍTULO IV - DO MACROZONEAMENTO E MOBILIDADE URBANA

Art. 21. O macrozoneamento subdivide o território em:

- I. Macrozona Ambiental;
- II. Macrozona Urbana;
- III. Macrozona Rural;
- IV. Zonas Especiais.

Art.22. A Macrozona Rural compreende áreas do município não inseridas no perímetro urbano.

CAPÍTULO I - DA MACROZONA AMBIENTAL

Art.23. A Macrozona Ambiental abrange áreas com paisagens naturais ainda preservadas, com ocupação rarefeita ou regiões que devam ser protegidas e preservadas, dada sua função ecológica e sua fragilidade ambiental.

Art. 24. A Macrozona Ambiental é composta por porções do território municipal que apresentam características ambientais específicas, sendo subdividida nas seguintes zonas:

I – Zona de Área de Preservação Permanente – ZPP: destinada prioritariamente à proteção ambiental, visando à conservação dos recursos naturais, da biodiversidade e das funções ecológicas essenciais, bem como à prevenção de impactos ambientais negativos.

II – Zona de Uso Sustentável – ZUS: área com relevante valor ambiental, destinada ao uso racional e sustentável dos recursos naturais, composta por Unidades de Conservação que possuem regulamentação prevista em legislação específica.

III – Zona de Uso Restrito – ZUR: áreas sujeitas a restrições de uso em função de riscos ambientais, potencial poluidor ou sobrecarga de impactos sobre ecossistemas sensíveis.

IV – Zona de Recuperação Ambiental – ZRA: zona prioritariamente voltadas à restauração ambiental, ao controle de processos erosivos e à recuperação de cobertura vegetal, solo e recursos hídricos.

§ 1º As áreas inseridas na Zona de Área de Preservação Permanente (ZPP) são caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente, conforme definições observadas nas legislações pertinentes federais, estaduais e municipais.

§ 2º Mesmo quando não mapeadas no Anexo 04 - Mapa do Zoneamento Ambiental, desta lei, as áreas que possuírem características de Áreas de Preservação Permanente, conforme definições observadas nas legislações pertinentes federais, estaduais e municipais, serão incluídas como Zona de Preservação Permanente.

Art. 25. As ações estratégicas associadas a cada Zona Ambiental estão sistematizadas no Anexo 01 - Tabela de Ações para Implementação do Plano Diretor.



Art. 26. A demarcação zonas ambientais consta no Anexo 04 - Mapa do Zoneamento Ambiental.

CAPÍTULO II - DA MACROZONA URBANA

Art. 27. A Macrozona Urbana é composta pelas áreas inseridas no perímetro urbano, as quais se caracterizam pela urbanização consolidada e possível expansão urbana.

Parágrafo Único. A delimitação do perímetro urbano consta no Anexo 02 desta lei.

Art. 28. A Macrozona Urbana divide-se pelas seguintes características:

- I. Zonas de Desenvolvimento Urbano: zonas urbanas consolidadas do perímetro urbano, ocupadas por múltiplas e diversas atividades, onde os parâmetros urbanos devem estimular o uso e a ocupação;
- II. Zonas de Expansão Urbana: porções do território inseridas no perímetro urbano que compreendem as áreas de baixa densidade populacional, destinadas ao crescimento urbano.

Art. 29. As ações estratégicas associadas a cada Zona Urbana estão sistematizadas no Anexo 01 - Tabela de Ações para Implementação do Plano Diretor.

Art. 30. A demarcação das zonas urbanas consta do Anexo 05 - Mapa do Zoneamento Urbano.

CAPÍTULO III - DAS ZONAS ESPECIAIS

Art.31. As Zonas Especiais são áreas do município que, em razão de suas características sociais, econômicas, urbanísticas, paisagísticas, históricas ou culturais, exigem tratamento específico na definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 32. As Zonas Especiais dividem-se pelas seguintes características:

- I. Zonas Especiais de Desenvolvimento Urbano e Comunitário – ZEDUC: zonas que compreendem áreas de urbanização específica e vocações distintas, localizadas em áreas urbanas ou rurais.
- II. Zonas Especiais de Interesse Cultural e Científico – ZEICC: áreas de conjuntos urbanos e sítios arqueológicos e paleontológicos relevantes e de interesse histórico, científico e cultural.
- III. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: área do território que constitui, além de um tipo de zoneamento, importante instrumento urbanístico que objetiva viabilizar a regularização fundiária e a moradia digna às populações de baixa renda, a qual se subdivide em:
 - a) ZEIS 1 - Estação e Tamarindo;
 - b) ZEIS 2 - Ladeira A, Ladeira B e Sanharão;



c) ZEIS 3 - Alto Alegre, Mourão e Cacimbas.

IV. Zona Especial do Desenvolvimento Econômico: área do território que objetiva o aplicação de estratégias de desenvolvimento econômico e geração de oportunidades, a qual se subdivide em:

- a) Zona Especial do Desenvolvimento Econômico Central - ZEDEC Central;
- b) Zona Especial do Desenvolvimento Econômico I - ZEDEC I;
- c) Zona Especial do Desenvolvimento Econômico II - ZEDEC II;
- d) Zona Especial do Desenvolvimento Econômico III - ZEDEC III (Distrito Econômico).

Parágrafo único. O Poder Executivo, por meio de decreto, poderá instituir novas Zonas Especiais, bem como ampliar as classificadas neste artigo.

Art.33. As ações estratégicas associadas a cada Zona Especial estão sistematizadas no Anexo 01 - Tabela de Ações para Implementação do Plano Diretor.

Art.34. A demarcação das Zonas Especiais, com as suas subdivisões, consta no Anexo 06 - Mapa do Zoneamento Especial.

Art.35. As normas de uso e ocupação das Macrozonas e das Zonas Especiais serão estabelecidas pela Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de Itapipoca, observando-se as diretrizes definidas por esta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV - DA MOBILIDADE URBANA E DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

Art.36. A mobilidade urbana compreende o planejamento integrado entre o desenvolvimento urbano e as necessidades de deslocamento de pessoas e de cargas de forma segura, confortável, equitativa, priorizando a circulação dos modos ativos sobre os demais modos, dos modos de transporte público sobre os demais modos motorizados e a circulação das cargas sobre os veículos privados.

Art. 37. O Sistema Viário Municipal de Itapipoca será classificado em conformidade com as seguintes nomenclaturas e respectivas definições:

- I. Via estrutural Rural (VER): via de jurisdição Federal, Estadual ou Municipal, que tem a função de interligar distritos, cidades e estados;
- II. Via estrutural (VES): via de jurisdição Federal, Estadual ou Municipal, que tem a função de interligar regiões e bairros urbanos;



- III. Via complementar (VCO): via de jurisdição Municipal, que tem a função de interligar-se com as VES;
- IV. Via paisagística (VPA): via de jurisdição Municipal, que tem a função de delimitar áreas de interesse ambiental e paisagístico e garantir o tráfego local com prioridade para o transporte ativo;
- V. Via Local (VLO): via de jurisdição Municipal, que tem a função de complementar as VCO e as VES, permitindo acesso a todas as áreas urbanizadas do município, com uso preferencial do pedestre e da bicicleta, com características de fluxo veicular moderado.

Art. 38. Como elemento de mobilidade urbana, a calçada é parte da via, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, composta por:

- I. **Faixa Livre:** área destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, vedada a instalação de qualquer tipo de obstáculo;
- II. **Faixa de Serviços:** localizada entre a guia e a faixa livre, destinada à acomodação de mobiliário urbano e serviços — incluindo redes de esgoto, água, energia, sinalização vertical, hidrantes e outros elementos específicos;
- III. **Faixa de Acesso:** situada entre a faixa livre e as edificações ou lotes, constitui espaço de interface entre o domínio público e o privado, podendo abrigar vegetação, rampas de acesso, pequenas coberturas, placas e elementos similares, desde que não comprometam o acesso aos imóveis e garantam a circulação segura dos pedestres.

Parágrafo único. A normatização específica das calçadas está definida na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras e Posturas.

Art. 39. A gestão municipal deverá elaborar o Plano Municipal de Infraestrutura Cicloviária com os seguintes componentes:

- I. rede integrada de ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas;
- II. infraestrutura complementar, como bicicletários, paraciclos, vestiários públicos e serviço de bicicletas compartilhadas;
- III. ações de educação para o trânsito voltadas a ciclistas, pedestres e condutores;
- IV. estratégias de fiscalização e penalização por infrações ao Código de Trânsito Brasileiro.

CAPÍTULO V - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 40. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:



- I. Índice de Aproveitamento (I.A.): Fator 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;
- II. Taxa de Permeabilidade (TP): Percentual de área do terreno livre de edificação ou pavimentação, destinada a infiltração das águas;
- III. Recuo: distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal e o alinhamento ou divisas do terreno;
- IV. Gabarito máximo da edificação: limite máximo da distância entre o nível do passeio e o ponto mais alto da cobertura;
- V. Dimensões do lote: medidas de a área total do lote, dimensão da testada e da profundidade do lote.

Art. 41. A Área de Construção Computável (ACC) é aquela efetivamente utilizada para fins de cálculo do potencial construtivo do lote, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 42. A testada do lote é qualquer uma das faces do terreno voltada para o logradouro público ou sistema viário existente ou projetado.

Art. 43. Os valores destes parâmetros urbanísticos deverão estimular ou inibir a ocupação urbana, conforme as diretrizes definidas para cada zona.

Art. 44. Com o objetivo de promover a integração entre o espaço público e o privado, são estabelecidos parâmetros qualificadores da ocupação, conforme a seguir:

- I. **Fachada Ativa:** caracteriza-se pela ocupação do pavimento térreo com acesso direto ao logradouro, no nível da circulação de pedestres, contribuindo para a dinamização do espaço urbano e a interação entre edificações e o ambiente público.
- II. **Alargamento de Calçada:** nos casos de licenciamento de novas edificações em vias já executadas, deverá ser deduzida e incorporada à calçada uma faixa de terreno suficiente para atingir a largura mínima, conforme definido no Anexo 07.

Parágrafo único. As áreas deduzidas para ampliação da calçada passarão a integrar as faixas de domínio público de uso comum do povo, sem que sejam descontadas da área do terreno para efeito do cálculo dos parâmetros urbanísticos de ocupação.

Art. 45. Os parâmetros urbanísticos de ocupação para cada zona edificável do território de Itapipoca são estabelecidos conforme os valores definidos na tabela do Anexo 07.

TÍTULO V - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 46. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à regularização fundiária e



requalificação urbanística, com possibilidade de demais usos a esses compatíveis, de forma a incentivar a inclusão social e econômica de maneira sustentável.

Art. 47. A criação de novas ZEIS deverá observar as seguintes condicionantes:

- I - A prevalência das Áreas de Preservação Ambiental (APP), conforme definido pela legislação ambiental vigente;
- II - O respeito à demarcação dentro dos limites do perímetro urbano, conforme definido pelo Plano Diretor e suas atualizações;
- III - Aprovação pelo Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano e Ambiental (CMDUA), com base no interesse social e no planejamento urbano municipal.

Art. 48. Fica estabelecida a obrigatoriedade de elaboração do Plano Integrado de Regularização Fundiária – PIRF, entendido como um conjunto de ações articuladas e integradas, com o objetivo de promover o desenvolvimento pleno das áreas ocupadas, elaborado com a efetiva participação das populações residentes em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 49. O PIRF deverá contemplar aspectos urbanísticos, socioeconômicos, ambientais, jurídicos, de infraestrutura, mobilidade e acessibilidade urbana, observando as seguintes diretrizes:

- I. a integração dos assentamentos à dinâmica e infraestruturas urbanas existentes;
- II. conexão do traçado viário das ZEIS com o sistema viário do entorno;
- III. inclusão social, com atenção especial aos grupos sociais em situação de vulnerabilidade;
- IV. promoção do desenvolvimento humano e comunitário, com a redução das desigualdades de renda e o respeito à diversidade de gênero, orientação sexual, raça, faixa etária e condição física;
- V. articulação das políticas públicas voltadas à promoção humana;
- VI. garantia da qualidade ambiental dos assentamentos;
- VII. controle do uso e ocupação do solo;
- VIII. planejamento e gestão democráticos, com a efetiva participação da população diretamente beneficiária;
- IX. respeito à cultura local e às especificidades de cada assentamento na definição das intervenções.

Art. 50. O conteúdo mínimo do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) deverá incluir os seguintes elementos:



- I. Diagnóstico da realidade local, abrangendo as análises 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;
- II. Normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;
- III. Plano de urbanização;
- IV. Plano de regularização fundiária;
- V. Plano de geração de trabalho e renda;
- VI. Plano de participação comunitária e desenvolvimento social.

Art. 51. Os PIRFs deverão ser aprovados pelos Conselhos ou Comissões Gestoras das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e, posteriormente, instituídos por Decreto Municipal.

Parágrafo único. Os planos integrados de regularização fundiária poderão abranger mais de uma ZEIS, devendo, para tanto, contar com a participação da população e dos Conselhos ou Comissões Gestoras de ambas as áreas envolvidas.

TÍTULO VI - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 52. Para garantir o desenvolvimento urbano sustentável e o cumprimento das funções sociais da cidade, serão utilizados os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho 2001, no Código Civil - Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, na Lei de Regularização Fundiária - Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e nas respectivas regulamentações, visando à:

- I. Indução do desenvolvimento sustentável;
- II. Regularização fundiária.

Art. 53. São instrumentos da Política Urbana:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; nos termos dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
- II. IPTU progressivo no tempo; nos termos dos arts. 7º e 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
- III. Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; nos termos dos arts. 7º e 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
- IV. Arrecadação de imóvel vago; nos termos dos arts. 39, 1.228, 1.275 e 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e arts. 15 e 64 da Lei



- Federal nº 13.465/2017 (Lei de Regularização Fundiária), suas regulamentações e alterações;
- V. Consórcio imobiliário; nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
 - VI. Direito de superfície; nos termos dos arts. 21 a 24 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
 - VII. Direito de preempção; nos termos do art. 25 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
 - VIII. Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; nos termos dos arts. 28 e 29 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
 - IX. Transferência do direito de construir; nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
 - X. Operações urbanas consorciadas; nos termos dos arts. 32 a 34-A da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
 - XI. Concessão de uso especial para fins de moradia; nos termos do art. 1.225 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), do art. 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade) e do art. 15 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Lei de Regularização Fundiária), suas regulamentações e alterações;
 - XII. Concessão de direito real de uso; nos termos dos arts. 4º, 6º, 15, 55, 65 e 87 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Lei de Regularização Fundiária);
 - XIII. Demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
 - XIV. Direito de Laje;
 - XV. Legitimação de posse;
 - XVI. Legitimação fundiária;
 - XVII. Regularização Fundiária Urbana (REURB);
 - XVIII. Usucapião especial de imóvel urbano; nos termos dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações;
 - XIX. Usucapião especial urbana coletiva;
 - XX. Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS); nos termos da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 (Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social);



XXI. Estudo de impacto de vizinhança (EIV); nos termos dos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade), suas regulamentações e alterações.

Art. 54. Além dos instrumentos aqui estabelecidos, o Município de Itapipoca poderá instituir, por meio de lei específica, outros instrumentos a serem aplicados.

CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 55. Para fins desta Lei, consideram-se instrumentos urbanísticos destinados à indução do desenvolvimento sustentável:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo no tempo;
- III. Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV. Arrecadação de imóvel vago;
- V. Consórcio imobiliário;
- VI. Direito de superfície;
- VII. Direito de preempção;
- VIII. Outorga onerosa do direito de construir;
- IX. Outorga onerosa de alteração de uso;
- X. Transferência do direito de construir;
- XI. Operações urbanas consorciadas;
- XII. Estudo de Impacto de Vizinhança.

SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 56. Lei municipal específica poderá determinar, nas zonas urbanas, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos dos artigos 5º e 6º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 57. Em conformidade com o Macrozoneamento estabelecido para o município de Itapipoca, as zonas urbanas prioritariamente destinadas à aplicação deste instrumento são:

- I. Zona de Desenvolvimento Urbano; e



II. Zona Especial do Desenvolvimento Econômico Central (ZEDEC Central).

Parágrafo único. A aplicação deste instrumento deverá observar as diretrizes urbanísticas e normativas estabelecidas na Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo e demais legislações complementares.

Art. 58. Para fins desta Lei, consideram-se:

- I. solo urbano não edificado: os terrenos ou glebas com área igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando o índice de aproveitamento utilizado for igual a zero;
- II. imóveis subutilizados: imóveis edificados, com área igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que apresentem 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. imóveis não utilizados: terrenos ou glebas edificados cujas áreas construídas não sejam utilizadas há mais de cinco anos.

Parágrafo Único. Excluem-se da classificação os imóveis que estejam desocupados em virtude de litígio judicial, desde que comprovada a impossibilidade de sua utilização.

SEÇÃO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 59. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos pela legislação municipal decorrente do Art. 56 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 60. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do artigo 8º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.



§ 2º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 3º 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.

§ 4º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 3º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização incidentes sobre o imóvel.

SEÇÃO III - DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEL VAGO

Art. 61. 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 pelo Município como bem vago.

Parágrafo Único. A intenção a que se refere este artigo será presumida, quando, cessados os atos da posse, pelo período de cinco anos, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana situada nas zonas definidas no artigo 59 ou, pelo período de dez anos, quando situada nas demais zonas urbanas.

Art. 62. Em conformidade com o Macrozoneamento estabelecido para o município de Itapipoca, as zonas urbanas prioritariamente destinadas à aplicação deste instrumento são:

- I. Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU);
- II. Zona Especial do Desenvolvimento Econômico Central (ZEDEC).

Art. 63. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal, observados os termos do Artigo 64 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 64. Os imóveis arrecadados pelo Município poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse da municipalidade.

SEÇÃO IV - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 65. 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.

§1º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.



§2º A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 66. É facultada ao Município a realização de consórcios imobiliários, especialmente, para:

- I. viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social;
- II. recuperar imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, em razão de suas características paisagísticas, históricas, culturais e arqueológicas.

SEÇÃO V - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art.67. O Município poderá receber e conceder diretamente ou indiretamente, por meio de suas empresas ou autarquias, o direito de superfície para viabilizar a implementação de diretrizes constantes nesta Lei.

§1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§3º O direito de superfície poderá ser utilizado para a realização de consórcios imobiliários e operações urbanas consorciadas.

SEÇÃO VI - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 68. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 69. O Município poderá exercer o direito de preempção quando 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 de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 70. O direito de preempção poderá ser exercido em todo o território municipal para as finalidades previstas nesta seção.



SEÇÃO VII - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 71. A outorga onerosa do direito de construir permite ao Município autorizar a construção acima do coeficiente de aproveitamento básico definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante o pagamento de contrapartida pelo beneficiário.

§ 1º A outorga onerosa do direito de construir poderá incidir sobre os imóveis situados nas zonas urbanas e zonas especiais.

§ 2º A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá fixar coeficiente de aproveitamento máximo diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 72. Em conformidade com o Macrozoneamento estabelecido para o município de Itapipoca, as zonas urbanas prioritariamente destinadas à aplicação deste instrumento são:

- I. Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU);
- II. Zona Especial do Desenvolvimento Econômico Central (ZEDEC).

Art.73. A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir será calculada segundo a seguinte fórmula:

[IApre - IAbas] / IAbas * VT ITBI m² * 0,60 * AT m², onde:

IApre –Índice de aproveitamento pretendido pelo projeto ;

IAbas – Índice de aproveitamento básico previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS);

VT ITBI m² = Valor do m² do Terreno para cálculo do ITBI;

AT m² – Área total do lote em metros quadrados.

Parágrafo Único. A concessão da outorga onerosa do direito de construir é gratuita para Habitação de Interesse Social.

Art.74. Será permitida a alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso de que trata este artigo possibilitará a utilização de usos e regimes urbanísticos específicos em determinada área urbana ou rural, mediante contrapartida financeira paga pelo beneficiário.

§ 2º Os imóveis localizados na área rural e que passarem a integrar área urbana, mas continuarem a ser utilizados apenas para atividades rurais, não estão sujeitos ao pagamento da contrapartida financeira da Outorga de Alteração de Uso do Solo ou cobrança de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), até que ocorra a manifestação de interesse em alterar os usos e/ou índices urbanísticos.



Art.75. Lei municipal específica estabelecerá as condições e zonas a serem observadas para a outorga onerosa de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 76. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados em:

- 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.

Art. 77. A contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana, desde que requerido pelo beneficiário e aprovado pelo órgão licenciador.

Parágrafo Único. Os imóveis doados e as obras de infraestrutura urbana de que trata o caput deste artigo devem corresponder ao valor da contrapartida financeira da outorga, não havendo ônus para o município.

SEÇÃO VIII - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.78. A transferência do direito de construir 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, quando este for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;
- III – realização de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.



IV – criação de parques urbanos ou de unidades de conservação;

V – implantação de diretriz de prolongamento, modificação ou ampliação de vias integrantes do sistema viário básico;

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a V do caput.

Art.79. Em conformidade com o Macrozoneamento estabelecido para o município de Itapipoca, as zonas urbanas prioritariamente destinadas à aplicação deste instrumento são:

- I. Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU);
- II. Zona Especial do Distrito Econômico Central (ZEDEC).

Art. 80. O potencial construtivo cedido por um imóvel será calculado com a seguinte fórmula:

$$PC = ATI \times iabAS$$

Onde:

PC = Potencial Construtivo;

ATI = Área do Terreno de Interesse do Município em metros quadrados (m²);

IABas = Índice de Aproveitamento Básico previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Art. 81. O potencial construtivo transferível de um imóvel será calculado com a seguinte fórmula:

$$PCT = PC \times VTC \text{ itbi} / VTC \text{ itbi}$$

Onde:

PCT = Potencial Construtivo Transferível;

PC = Potencial Construtivo;

VTC ITBI = Valor do ITBI do imóvel que cede o potencial construtivo em m²;

VTR ITBI = Valor do ITBI do Terreno que recebe o potencial construtivo em m².

Art. 82. Poderão receber o potencial construtivo transferível os imóveis localizados em qualquer com zona municipal, com exceção das zonas ambientais e da zona de transição.

Art. 83. Lei municipal estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

SEÇÃO IX - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art.84. 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 área



específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e a requalificação do ambiente urbano.

Art. 85. Em conformidade com o Macrozoneamento estabelecido para o município de Itapipoca, as zonas urbanas prioritariamente destinadas à aplicação deste instrumento são:

- I. Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU);
- II. Zona Especial do Desenvolvimento Econômico Central (ZEDEC).

Art. 86. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I. a modificação de índices 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 concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando à redução de impactos ambientais.

Parágrafo único. As operações urbanas consorciadas poderão ocorrer em todo o território municipal.

Art. 87. Observados os termos previstos nos artigos 32 a 34-A da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001, cada operação urbana deverá ser aprovada por lei específica, na qual deverá constar o plano da operação, contendo, no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. programa básico de ocupação da área;
- III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. finalidades da operação;
- V. estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do art. 66 desta Lei;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.



§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

SEÇÃO X - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 88. A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão da elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 89. O EIV deverá analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, compreendendo, no mínimo, as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á plena publicidade aos documentos integrantes do EIV.

Art. 90. A apresentação do EIV não dispensa a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), quando exigível nos termos da legislação ambiental.

Art. 91. O órgão licenciador poderá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras e corretivas capazes de eliminar e reduzir os impactos urbanos negativos apresentados no EIV.

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 92. Para fins desta Lei, consideram-se instrumentos urbanísticos destinados à regularização fundiária:

- I. Concessão de uso especial para fins de moradia;
- II. Direito de Laje;
- III. Regularização Fundiária Urbana (REURB);
- IV. Legitimação de posse;
- V. Legitimação fundiária;



VI. Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS).

SEÇÃO I - DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 93. O Município poderá conceder o direito de uso especial para fins de moradia relativo a imóvel público situado em zona urbana, com área de até duzentos e cinquenta metros quadrados, àquele que, até 22 de dezembro de 2016, o possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§ 4º Nos imóveis com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art.94. O Município poderá assegurar o exercício do direito de que trata o artigo anterior em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I. de uso comum do povo;
- II. destinado a projeto de urbanização;
- III. de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV. reservado à construção de represas e obras congêneres; ou
- V. situado em via de comunicação.

Art.95. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

- I. o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou
- II. o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

SEÇÃO II - DO DIREITO DE LAJE

Art.96. O proprietário de uma construção-base poderá ceder as superfícies superiores ou



inferiores da construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 3º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis.

SEÇÃO III - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art.97. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é o procedimento que, por meio de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destina-se à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 98. São modalidades da Reurb:

- I. Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
- II. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Art. 99. Constituem objetivos específicos da Reurb, além dos objetivos gerais desta lei:

- I. identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II. criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III. ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados



Art.100. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária. .

SEÇÃO IV - DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 101. A legitimação de posse é instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária e constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

§ 1º O instrumento de que trata o caput, conversível em direito real de propriedade, deve conter a identificação dos ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

SEÇÃO V - DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.102. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Art.103. Apenas na Reurb de Interesse Social (Reurb-S), a legitimação fundiária será concedida, desde que atendidas as seguintes condições:

- I. o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;
- II. o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III. em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo Município o interesse público de sua ocupação.

Art.104. Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Parágrafo único. Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.



SEÇÃO VI - DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (ATHIS)

Art.105. As famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia, nos termos da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

§ 1º A assistência técnica pode ser oferecida diretamente às famílias ou a cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem.

§ 2º Os serviços de assistência técnica devem priorizar as iniciativas a serem implantadas:

- I. sob regime de mutirão;
- II. em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social.

Art.106. A garantia do direito previsto no artigo anterior desta Lei deve ser efetivada mediante o apoio financeiro da União para a execução de serviços permanentes e gratuitos de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia.

TÍTULO VII – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art.107. São princípios da gestão democrática do desenvolvimento sustentável:

- I. legalidade, como limite da atuação administrativa;
- II. impessoalidade, sendo vedado à Administração Pública Municipal atuar com vistas a prejudicar ou beneficiar pessoas determinadas, bem como, promover pessoalmente agentes ou autoridades;
- III. moralidade, mediante a atuação segundo padrões éticos de probidade e boa-fé, e da criação e consolidação de instrumentos de fiscalização da gestão pública;
- IV. publicidade e transparência, mediante a:
 - a) eficiência, desburocratização, otimização e a celeridade do serviço público municipal;
 - b) instituir do planejamento e Orçamento Participativo;
 - a) ampla divulgação dos atos praticados pela Administração Pública Municipal, ressalvadas as hipóteses de sigilo previstas em lei;
- V. prevalência do interesse público, como finalidade primordial da atuação da Administração Pública Municipal;
- VI. independência das esferas governamentais e da sociedade civil.

CAPÍTULO I – DO SISTEMA MUNICIPAL DE GOVERNANÇA



Art.108. Fica criado o Sistema Municipal de Governança (SMG), visando o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível para o desenvolvimento sustentável.

Art.109. O Sistema Municipal de Governança Municipal é composto pelos seguintes organismos e estruturas:

- I. Poder Executivo, por meio das secretarias e autarquias municipais;
- II. Conselhos Municipais;
- III. Fundos Municipais.

Art.110. Ficam instituídos os seguintes Conselhos Municipais como instâncias de participação e controle social no município de Itapipoca, com a finalidade de assessorar, fiscalizar e propor políticas públicas em suas respectivas áreas de atuação:

- I. Conselho Municipal da Criança e do Adolescente (COMDICA);
- II. Conselho Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional (CONSEA);
- III. Conselho Municipal da Assistência Social (CMAS);
- IV. Conselho Municipal dos Direitos do Idoso (CMDI);
- V. Conselho Municipal dos Direitos da Mulher (CMDM);
- VI. Conselho Municipal de Políticas sobre Drogas (CMPSD);
- VII. Conselho Municipal de Promoção da Igualdade Racial (COMPIR);
- VIII. Conselho Municipal da Diversidade Sexual (CMDSD);
- IX. Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência (COMPDC);
- X. Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social (CMHIS);
- XI. Conselho Municipal da Cultura (CMC);
- XII. Conselho Municipal da Saúde (CMMS);fo
- XIII. Conselho Municipal do Turismo (CMT);
- XIV. Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano e Ambiental (CMDUA);
- XV. Conselho Municipal da Alimentação Escolar (CMAE);
- XVI. Conselho Municipal de Educação (CME);
- XVII. Conselho Municipal do FUNDEB (CFUNDEB);
- XVIII. Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (CMDRS);
- XIX. Conselho Municipal de Mobilidade Urbana (CMMU);
- XX. Conselho Municipal de Juventudes (CMJ).



§ 1º Os Conselhos Municipais mencionados neste artigo terão sua composição, competências e funcionamento estabelecidos em regulamentação específica, respeitando os princípios da participação democrática e transparência na gestão pública.

§ 2º O Conselho da Cidade será formado pelos seguintes conselhos:

- I. Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano e Ambiental;
- II. Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social;
- III. Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- IV. Conselho Municipal de Mobilidade Urbana.

Art.111. Outros Conselhos poderão ser instituídos mediante decreto municipal.

SEÇÃO I - MONITORAMENTO DO PLANO DIRETOR

Art.112. Os processos de construção e gestão da política urbana municipal deverão ocorrer de forma democrática, assegurando a participação efetiva da sociedade civil por meio dos canais estabelecidos pelo Plano Diretor, bem como por outros existentes ou que vierem a ser criados.

Art.113. O monitoramento da implementação do Plano Diretor será realizado pelos seguintes instrumentos:

- I. Conselho da Cidade; e
- II. Plataforma Digital de Monitoramento (PDM).

Art.114. A Plataforma Digital de Monitoramento – PDM é um instrumento de transparência e controle social da política urbana, destinada à sistematização, atualização e divulgação de informações, indicadores e relatórios sobre a implementação do Plano Diretor e demais legislações urbanísticas do Município.

§1º A PDM deverá reunir dados georreferenciados, mapas temáticos, painéis interativos e outras ferramentas que possibilitem o acompanhamento público dos processos de planejamento, gestão territorial, regularização fundiária, produção habitacional, mobilidade urbana, infraestrutura, meio ambiente e demais componentes do desenvolvimento urbano.

§2º A Plataforma deverá ser acessível à população, por meio de ambiente digital público e gratuito, garantindo linguagem clara, navegação intuitiva e possibilidade de envio de contribuições pela sociedade civil.

§3º O Poder Executivo regulamentará o funcionamento da PDM por meio de decreto, estabelecendo responsabilidades institucionais, fluxos de atualização das informações e periodicidade dos relatórios.



CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art.115. Ficam estabelecidos os seguintes Instrumentos de Participação Popular na área de política urbana do município de Fortaleza:

I - Audiências Públicas: Instância de discussão, na qual os cidadãos são convidados a exercer o direito à informação e à manifestação, com a finalidade de informar e esclarecer dúvidas sobre planos e projetos que possam afetar direta ou indiretamente os interesses da população fortalezense.

II - Debates: Referentes à política urbana, consistem na exposição de razões e argumentos sobre um determinado tema, possibilitando um exame conjunto. Podem ser realizados para esclarecer pontos não esgotados nas audiências públicas.

III - Consultas Públicas: Instância consultiva que poderá ocorrer na forma de assembleias, nas quais a Administração Pública tomará decisões baseadas nas opiniões expressas pela população interessada.

IV - Conferência Municipal da Cidade: Instância de participação, consulta e deliberação que integra o sistema de conferências vinculadas ao Conselho Nacional das Cidades, orientando os debates sobre políticas, programas e ações municipais de desenvolvimento urbano, em conformidade com as políticas estadual e nacional.

V - Iniciativa Popular, Veto Popular, Plebiscito e Referendo: Formas de assegurar a participação popular nas definições de questões fundamentais da política urbana de interesse coletivo, devendo ser aplicados em conformidade com as legislações correlatas.

VI - Gestão Orçamentária Participativa: Realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

VII - Sistema de Informações Municipais (SIM): Tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana e de desenvolvimento sustentável, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

VIII - Programa de Pedagogia Urbana: Iniciativas participativas e interinstitucionais com o objetivo de aproximar a cidadania das políticas urbanas, criar canais de troca de conhecimento e fortalecer a identidade cívica e participativa da cidade.

IX - Câmaras Técnicas: Grupos técnicos de discussão sobre determinados temas do plano diretor, com o objetivo de contribuir para a formulação de políticas públicas e acompanhar permanentemente o desenvolvimento do setor que representam, promovendo a integração de todos os agentes.

Art.116. Fica assegurada participação da população no processo de gestão democrática das políticas públicas, mediante as seguintes instâncias de participação:



- I. Conferências Municipais;
- II. Assembleias Territoriais;
- III. Audiências Públicas;
- IV. Iniciativas populares de projetos de lei, de planos e programas;
- V. Plebiscito e Referendo Popular;
- VI. Orçamento Municipal.

CAPÍTULO III – DA DIVULGAÇÃO, CAPACITAÇÃO E INTERAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS COM A SOCIEDADE

Art.117. São diretrizes para a divulgação, capacitação e interação das políticas públicas com a sociedade:

- I. Incentivo à aproximação com as políticas públicas, de forma a propiciar uma cidadania ativa;
- II. reconhecimento da participação social como direito do cidadão e expressão de sua autonomia;
- III. incentivo à comunicação com a sociedade, com vistas a oferecer visibilidade, transparência e a estimular sua participação;
- IV. uso de linguagem simples e compreensível a qualquer cidadão;
- V. desburocratização, a modernização, o fortalecimento e a simplificação da relação do poder público com a sociedade, mediante serviços digitais, acessíveis inclusive por dispositivos móveis.

Art.118. Fica instituída a Política Municipal de Linguagem Simples nos órgãos e entidades da administração pública direta e indireta, com os seguintes princípios:

- I. foco no cidadão;
- II. linguagem como meio para redução das desigualdades e para promoção do acesso aos serviços públicos, transparência, participação e controle social;
- III. simplificação dos atos da administração pública.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá, mediante decreto, definir outras diretrizes além das previstas neste artigo.

TÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art.119. Fica estabelecida a elaboração e a atualização dos seguintes Planos Setoriais após a entrada em vigor do Plano Diretor de Itapipoca, com o objetivo de orientar a execução das políticas públicas municipais em diversas áreas, conforme os eixos estratégicos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Itapipoca:



- I. Plano Local de Habitação de Interesse Social e Planos Integrados de Regularização Fundiária das ZEIS prioritárias;
- II. Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro;
- III. Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- IV. Plano Municipal de Saneamento, abrangendo o abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e manejo das águas pluviais, limpeza urbana e destinação de resíduos, além do controle dos riscos ambientais;
- V. Plano de Arborização;
- VI. Plano de Mobilidade Urbana, incluindo a circulação viária, transporte público, circulação de veículos de carga e descarga, regulação dos polos geradores de viagens, além da circulação e estacionamento de veículos nas centralidades urbanas;
- VII. Plano de Caminhabilidade e Padronização de Calçadas;
- VIII. Plano de Acessibilidade;
- IX. Plano Ciclovitário;
- X. Plano Diretor de Desenvolvimento do Distrito Econômico;
- XI. Plano Municipal de Desenvolvimento Turístico.

Art.120. Integram esta lei os seguintes anexos:

- I. Anexo 01 - Tabela de Ações para Implementação do Plano Diretor.
- II. Anexo 02 - Mapa do Perímetro Urbano;
- III. Anexo 03 - Mapa do Macrozoneamento;
- IV. Anexo 04 - Mapa do Zoneamento Ambiental
- V. Anexo 05 - Mapa do Zoneamento Urbano;
- VI. Anexo 06 - Mapa do Zoneamento Especial;
- VII. Anexo 07 - Parâmetros Urbanísticos de Ocupação.

Art.121. Esta Lei fundamentará a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do Sistema Viário e do Códigos de Obras e Posturas do Município.

Art.122. Esta Lei entra em vigor 90 (Noventa) dias após a data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIPOCA, Estado do Ceará, aos 17 dias do mês de setembro de 2025.



MENSAGEM Nº _____/2025

Senhor Presidente,

Senhoras e Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que institui a revisão do Plano Diretor do Município de Itapipoca e dá outras providências.

A proposição assenta-se nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal e na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a qual, em seu art. 40, § 3º, determina a revisão do Plano Diretor ao menos a cada 10 (dez) anos. Decorridos os ciclos de planejamento subsequentes à Lei Complementar Municipal nº 091/2017, impõe-se atualizar diretrizes, parâmetros e instrumentos urbanísticos à realidade presente e ao futuro desejado, assegurando desenvolvimento territorial sustentável, funções sociais da cidade e da propriedade, e governança democrática.

O texto ora encaminhado foi estruturado para integrar o sistema de planejamento municipal, de modo que PPA, LDO e LOA incorporem suas diretrizes e prioridades, promovendo coerência entre planejamento urbano, política econômica e políticas sociais. O projeto também dialoga com referências da Agenda 2030 (ODS) e com a Lei Orgânica do Município, refletindo contribuições colhidas em processos participativos e oficinas temáticas.

Destacam-se, entre os seus eixos e conteúdos centrais:

1. Visão de Futuro e Eixos Estratégicos – orientação para que, no horizonte de 10 anos, Itapipoca consolide um crescimento inclusivo, com empregos de qualidade, educação inovadora, saúde acessível e qualidade de vida, alicerçada em quatro eixos: Desenvolvimento Territorial Sustentável, Geração de Oportunidades, Cidadania e Inclusão Social e Governança.
2. Macrozoneamento e Zoneamentos Específicos – definição das Macrozonas Ambiental, Urbana e Rural, bem como das Zonas Especiais (ZEIS, ZEICC, ZEDUC e ZEDEC), com mapas anexos, para orientar uso e ocupação do solo, proteção ambiental, regularização fundiária e dinamização econômica (inclusive o Distrito Econômico).
3. Parâmetros Urbanísticos e Mobilidade – estabelecimento de conceitos e diretrizes (índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, recuos, gabarito, dimensões de lotes, fachada ativa, alargamento de calçadas), integração com Plano de Mobilidade, Plano Cicloviário e Plano de Caminhabilidade, priorizando modos ativos e transporte público.
4. ZEIS e Regularização Fundiária – institucionalização de Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF), instrumentos da REURB, legitimação de posse e fundiária, ATIS, assegurando moradia digna, inclusão social e segurança jurídica às famílias de baixa renda.
5. Instrumentos de Política Urbana – rol completo de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, inclusive parcelamento/edificação/utilização compulsórios, IPTU



PREFEITURA DE
Itapipoca
Pra frente, pra gente

progressivo no tempo, desapropriação com títulos, direito de preempção, direito de superfície, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, transferência do direito de construir, operações urbanas consorciadas e EIV, com regras de aplicação local, fórmulas de cálculo e vinculação de contrapartidas a finalidades públicas (regularização, HIS, equipamentos, áreas verdes, preservação cultural e ambiental).

6. Governança e Participação Social – criação/fortalecimento do Sistema Municipal de Governança, do Conselho da Cidade, dos Conselhos setoriais e da Plataforma Digital de Monitoramento (PDM), assegurando transparência ativa, dados georreferenciados, painéis de indicadores e controle social contínuo da implementação do Plano Diretor.
7. Planos Setoriais Vinculados – previsão de Planos complementares (Habitação de Interesse Social, Gerenciamento Costeiro, Resíduos Sólidos, Saneamento, Arborização, Mobilidade, Acessibilidade, Caminhabilidade, Cicloviário, Desenvolvimento do Distrito Econômico e Turismo), garantindo encadeamento entre diretrizes estratégicas e execução orçamentária.

Sob a ótica orçamentário-financeira, a aprovação da revisão do Plano Diretor não gera, por si, despesas imediatas obrigatórias. A implementação das ações e investimentos dela decorrentes observará a programação financeira, a capacidade fiscal do Município e a compatibilidade com o PPA, LDO e LOA, nos termos da Lei de Responsabilidade Fiscal, preservando-se a eficiência do gasto e a sustentabilidade das contas públicas.

Ressalto, por fim, que a proposta prevê vacatio legis de 90 (noventa) dias, permitindo adaptação administrativa, elaboração dos regulamentos necessários e adequada comunicação social.

Diante do exposto, solicito a apreciação e aprovação do incluso Projeto de Lei Complementar, certos de que sua aprovação representará marco estruturante para o ordenamento territorial, a promoção de oportunidades, a proteção ambiental e o fortalecimento da cidadania em Itapipoca.

Ao submeter o Projeto à apreciação **em regime de URGÊNCIA URGENTÍSSIMA** desta Egrégia Casa, estamos certos de que os Senhores Vereadores saberão aperfeiçoá-lo e, sobretudo, reconhecer o grau de prioridade de sua aprovação.

Renovo a Vossas Excelências protestos de elevada estima e distinta consideração.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIPOCA, Estado do Ceará, aos 17 dias do mês de setembro de 2025.

FELIPE SOUZA
PINHEIRO:51125307315

Assinado de forma digital por FELIPE SOUZA
PINHEIRO:51125307315
Dados: 2025.09.17 16:21:52 -03'00'

Felipe Souza Pinheiro
Prefeito Municipal de Itapipoca

ANEXO 01 - TABELA DE AÇÕES

EIXO - DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL

[illegible]

EIXO - DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL

AÇÃO	MACROZONA AMBIENTAL			MACROZONA URBANA		ZONA ESPECIAL				MACRO ZONA RURAL
	ZPP	ZUR	ZUS	ZDU	ZEU	ZEDUC	ZEICC	ZEIS	ZEDEC	
Implementar programas de regularização fundiária no litoral em parceria com órgãos federais e estaduais, de forma a promover oportunidades para novos empreendimentos turísticos;						•				
Disciplinar o uso e ocupação do solo e dos vetores de expansão urbana, principalmente em direção às áreas norte e oeste do município dada a ampliação do perímetro urbano;					•					
Estimular o parcelamento e ocupação do solo e a diversidade de usos nas áreas dotadas de infraestrutura e nas centralidades urbanas da sede e dos distritos;				•	•					
Controlar a abertura de novas vias em territórios sem adensamento urbano, visando controlar a dispersão urbana;					•					
Ordenar o centro da cidade, qualificar os passeios e disciplinar a utilização dos espaços públicos, garantindo a acessibilidade universal;				•					•	
Qualificar o entorno da Estação Ferroviária;									•	
Recuperar e Requalificar importantes equipamentos urbanos, tais como: Mercado de Cereais, Mercado do Café e Horto do Cruzeiro;				•		•			•	
Requalificar praças e parques, em especial, a Praça dos Três Climas, Parque Linear do Riacho das Almas e Açude da Nação;				•						
Implantar Programa Internet nas Praças;				•						
Implantar o Polo Turístico da Praia das Pedrinhas;						•				
Implantar o Mercado do Peixe do Distrito de Baleia;						•				
Requalificar as entradas viárias da cidade;				•	•					

EIXO - DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL											
AÇÃO	MACROZONA AMBIENTAL			MACROZONA URBANA		ZONA ESPECIAL				MACRO ZONA RURAL	
	ZPP	ZUR	ZUS	ZDU	ZEU	ZEDUC	ZEICC	ZEIS	ZEDEC		
Reformar e modernizar o Terminal Rodoviário Municipal;				.							
Implantar infraestrutura para embarque e desembarque de passageiros e estacionamento de veículos de transporte entre a Zona Rural e a Sede Municipal;				.						.	
Melhorar a infraestrutura viária, incluindo a pavimentação de vias de acesso às comunidades rurais;										.	
Melhorar a segurança e o conforto para os usuários do transporte público ente a Zona Rural e a Sede Municipal;				.						.	
Otimizar os recursos e melhorar a qualidade do serviço de transporte escolar;			
Regulamentar o transporte de cargas;											
Controlar a implantação de Polos Geradores de Viagens;				.	.						
Melhorar a segurança viária;				.	.						
Melhorar as condições de caminhabilidade;				.				.	.		
Mitigar os impactos de circulação e estacionamento de veículos nas áreas urbanas mais adensadas;				.					.		
Realizar investimentos na melhoria e expansão da infraestrutura turística, incluindo melhorias nas vias de acesso, especialmente para a região da serra, promovendo acessibilidade, urbanização de espaços públicos e sinalização turística.			.								

EIXO - GERAÇÃO DE OPORTUNIDADES											
AÇÃO	MACROZONA AMBIENTAL			MACROZONA URBANA		ZONA ESPECIAL				MACRO ZONA RURAL	
	ZPP	ZUR	ZUS	ZDU	ZEU	ZEDUC	ZEICC	ZEIS	ZEDEC		
Estabelecer convênios com instituições de ensino técnico e profissionalizante;				*					*		
Organizar feiras de emprego e capacitação;			*	*					*		
Realizar diagnósticos das potencialidades agrícolas e pecuárias de Itapipoca;			*							*	
Criar programas de apoio técnico e financeiro para agricultores familiares;			*							*	
Realizar pesquisas de mercado para identificar necessidades educacionais;									*		
Desenvolver novos cursos técnicos e superiores em parceria com instituições de ensino;									*		
Promover programas de bolsas de estudo e incentivo à educação;									*		
Elaborar Plano de Desenvolvimento de Polo/ Distrito Econômico;									*		
Criar pacotes de incentivos fiscais e benefícios para novas empresas;				*					*		
Incentivar incubadoras e aceleradoras de startups, incluindo a criação de fundos de investimento e microcrédito para startups;									*		
Oferecer programas de capacitação em empreendedorismo para jovens;									*		
Implantar sinalização turística viária e interpretativa em todas as regiões do município, seguindo as diretrizes estabelecidas no Manual Brasileiro de Sinalização Turística;	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Criar novos equipamentos, produtos e roteiros turísticos, além de modernizar os equipamentos existentes para diversificar a oferta, além do turismo de sol e praia, potencializando outros segmentos turísticos;			*	*		*					

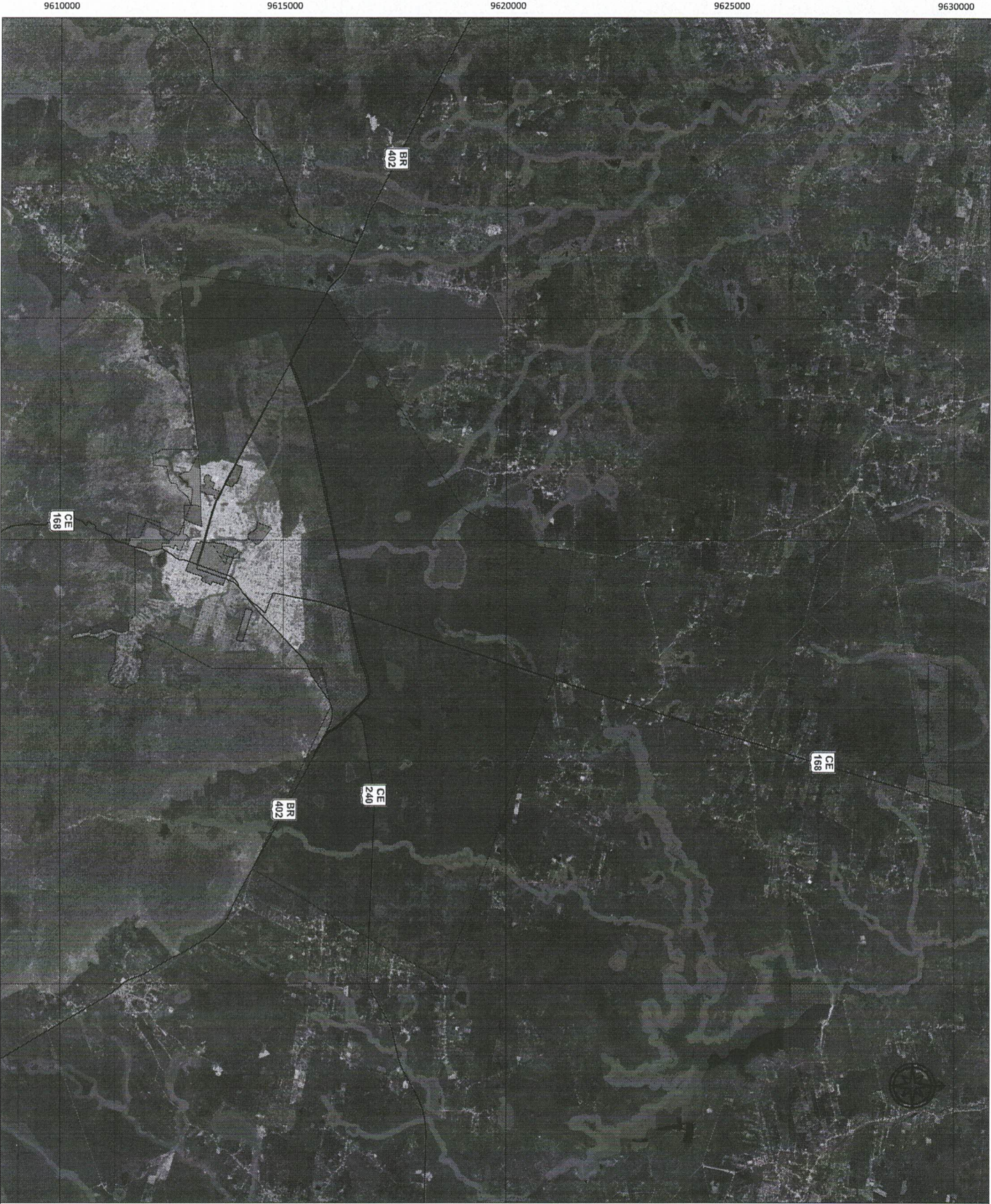
EIXO - GERAÇÃO DE OPORTUNIDADES

AÇÃO	MACROZONA AMBIENTAL			MACROZONA URBANA		ZONA ESPECIAL				MACRO ZONA RURAL
	ZPP	ZUR	ZUS	ZDU	ZEU	ZEDUC	ZEICC	ZEIS	ZEDEC	
Promover o aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais que atuam com turismo nos equipamentos e serviços turísticos, melhorando a qualidade na prestação de serviços turísticos para proporcionar uma experiência de alta qualidade aos visitantes;			.	.		.				
Criar o centro de atendimento ao turista, preferencialmente na Praia da Baleia e Centro da cidade, para repassar informações aos visitantes sobre a diversidade de atrativos existentes e obter dados sobre visitação;						.			.	
Criar políticas públicas que estabeleçam incentivos fiscais para construção de novos empreendimentos turísticos em áreas estratégicas, respeitando e extinguindo as áreas protegidas por lei, comunidades tradicionais e construção em dunas móveis e fixas;			.			.				
Estabelecer parcerias entre o governo local, empresários e comunidade local para desenvolver projetos turísticos de forma integrada e sustentável, priorizando o turismo de base comunitária, turismo ecológico e a visitação em áreas rurais;			.			.				
Elaborar o Plano Municipal de Desenvolvimento Turístico estabelecendo diretrizes, projetos/ações e metas de desenvolvimento, construídos de maneira participativa, considerando a realidade local e futuro pretendido;			.			.			.	
Ampliar a destinação de recursos para investimentos no turismo pela governança turística, considerando novas fontes de arrecadação;			.			.			.	
Programa de financiamento para apoiar os empresários locais na implantação de melhorias nas estruturas dos equipamentos turísticos, especialmente meios de hospedagens e alimentação fora do lar;			.			.			.	

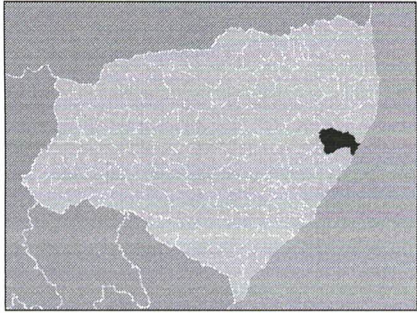
EIXO - GERAÇÃO DE OPORTUNIDADES											
AÇÃO	MACROZONA AMBIENTAL			MACROZONA URBANA		ZONA ESPECIAL			MACROZONA RURAL		
	ZPP	ZUR	ZUS	ZDU	ZEU	ZEDUC	ZEICC	ZEIS	ZEDEC		
Implantar espaço moderno e adequado para realização de feiras e comercialização de produtos agropecuários e da agricultura familiar, junto com a “Casa do Artesão” para exposição e comercialização do artesanato local e produtos típicos da gastronomia, em área adequada, com funcionamento regular e de fácil acesso;									•		
Realizar programa de qualificação para atender a todos os setores do trade turístico, melhorando a prestação dos serviços e a experiência do turista em Itapipoca.			•			•			•		

EIXO - GOVERNANÇA

AÇÃO	MACROZONA AMBIENTAL			MACROZONA URBANA		ZONA ESPECIAL				MACRO ZONA RURAL
	ZPP	ZUR	ZUS	ZDU	ZEU	ZEDUC	ZEICC	ZEIS	ZEDEC	
Intensificar a participação e inclusão social;			
Fortalecer o funcionamento dos Conselhos Municipais e criar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.			
Divulgar todas as atividades relacionadas aos conselhos (agendas, atas, listas de conselheiros, etc) em sítio eletrônico da prefeitura;			
Aprimorar a transparência e os serviços prestados à população;			
Promover o conhecimento e a importância da legislação urbana;				.	.				.	
Promover a melhoria no ambiente de negócios, de forma a desburocratizar, simplificar e digitalizar os serviços públicos.				.					.	
Produzir um cadastro multifinalitário municipal, visando à integração do cadastro fiscal existente com dados relativos à estrutura urbana, aos serviços públicos e às atividades econômicas.	
Utilização de tecnologias de geoprocessamento para coletar e atualizar informações sobre a estrutura urbana, incluindo parcelamentos, edificações, infraestruturas, áreas verdes, áreas públicas, entre outros;				.	.					
Articular parcerias com entes públicos e privados, nacionais e internacionais, com a finalidade de potencializar os meios e recursos para viabilizar obras, serviços, projetos e programas de interesse social e utilidade pública.			



425000 430000 435000 440000 445000



LEGENDA

- Rodovias
- hidrografia
- Perímetro Urbano de Itapipoca

ZONAMENTO URBANO

- ZOU 1
- ZOU 2
- ZOU 3
- ZOU 1

ZONAMENTO AMBIENTAL

- Zona de Preservação Permanente
- Zona de Uso Restrito
- Zona de Uso Sustentável
- Zona de Recuperação Ambiental

ZONAS ESPECIAIS

- Zonas Especiais

Fonte da Imagem: Google Satellite

DADOS CARTOGRAFICOS

Sistema de Projção: UTM Zona 24S
Datum Planimétrico: SIRGAS 2.000
Datum Altimétrico: Marengo de Imbituba

PLANO DIRETOR DE ITAPIPOCA

ANEXO 05 - ZONAMENTO URBANO

ESCALA NUMÉRICA: 1:40.000

ESCALA GRÁFICA: 0 1 2 km



Itapipoca

FUNDADO 1961



LEGENDA

— Rodovias
Perímetro Urbano do Município de Itaipipoca

Fonte da imagem: Google Satélite

DADOS CARTOGRAFICOS

Sistema de Projeção: UTM Zona 24S
Datum Planimétrico: SIRGAS 2 000
Datum Altimétrico: Marégrafo de Imbituba

PLANO DIRETOR DE ITAIPIPOCA

ANEXO 02 - PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO

ESCALA NUMÉRICA: 1:30.000

ESCALA GRÁFICA: 0 0,7 1,4 km





LEGENDA

- Limite do Município de Itaipoca
- Distrito do Município de Itaipoca
- Perímetro Urbano de Itaipoca
- Macrozona Ambiental
- Macrozona Rural
- Macrozona Urbana
- Zonas Especiais

Fonte da Imagem: Google Satellite

DADOS CARTOGRÁFICOS

Sistema de Projeção: UTM Zona 24S
Datum: WGS 1984
Datum Altimétrico: Marégrafo de Imbituba

PLANO DIRETOR DE ITAIPÓCA

ANEXO 03 - MACROZONAMENTO

ESCALA NUMÉRICA: 1:125.000

ESCALA GRÁFICA: 0 3 6 km





- ZONEAMENTO AMBIENTAL**

ZONEAMENTO AMBIENTAL

- Zona de Recuperação Ambiental

DADOS CARTOGRÁFICOS

Sistema de Projção: UTM Zona 24S
Datum Planimétrico: SIRGAS 2.000
Datum Altimétrico: Marégrafo de Imbituba

PLANO DIRETOR DE ITAPIPOCA

ANEXO 04 - ZONEAMENTO AMBIENTAL

ESCALA NUMÉRICA: 1:125.000

ESCALA GRÁFICA:

0 3 6 km



FUNDACAO CITRINEDE



LEGENDA

- Limite do Município de Itapipoca
- Distrito do Município de Itapipoca
- Perímetro Urbano de Itapipoca
- Zona Especial de Desenvolvimento Urbano e Comunitário - ZEDUC
- Zona Especial de Desenvolvimento Econômico Central - ZEDOC
- Zona Especial de Desenvolvimento Econômico I
- Zona Especial de Desenvolvimento Econômico II
- Zona Especial de Desenvolvimento Econômico III
- Zona Especial de Interesse Social I - Espírito e Tanquinho
- Zona Especial de Interesse Social II - Ladeira A, Ladeira B e Sincelão
- Zona Especial de Interesse Social III - Alto Negro, Mourão e Capimão

Fonte da Imagem: Google Satellite

DADOS CARTOGRÁFICOS

Sistema de Projeção: UTM Zona 24S
Datum: Planimétrico: SIRGAS 2000
Datum: Altimétrico: Maregripo de Imbituba

ANEXO 06 - ZONEAMENTO ESPECIAL

ESCALA NUMÉRICA: 1:125.000

ESCALA GRÁFICA: 0 3 6 km



PUBLIÇÃO CENIO

ANEXO 07- PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros de Ocupação do Solo								
Zona		I.A Bás	I.A Máx	T.P (%)	Recuos Mínimos (m)			Área Mínima do Lote (m²)
					Frontal RF(m)	Lateral RL (m)	Fundos RFu (m)	
Macrozona Ambiental	ZPP	0	0	100	-	-	-	-
	ZUR	0,5	-	50	3,00	1,50 (Obs. 8)	1,50 (Obs. 8)	300
	ZUS	Observação 3						
	ZRA	0,5	-	60	3,00	1,50 (Obs. 8)	1,50 (Obs. 8)	200
Macrozona Urbana	ZDU 1	2,0	3,0	20	(Obs. 1)	1,50 (Obs. 8)	1,50 (Obs. 8)	125
	ZDU 2	2,0	3,0	20	(Obs. 1)	1,50 (Obs. 8)	1,50 (Obs. 8)	125
	ZDU 3	1,5	-	30	3,00	1,50 (Obs. 8)	1,50 (Obs. 8)	125
	ZEU 1	1,0	-	30	3,00	1,50 (Obs. 8)	1,50 (Obs. 8)	125
Zona Especial	ZEDUC	2,0	3,0	30	(Obs. 1)	1,50 (Obs. 8)	1,50 (Obs. 8)	125
	ZEICC	Observação 4						
	ZEIS	Observação 5						
	ZEDEC CENTRAL	2,5	4,0	20	(Obs. 1)	1,50 (Obs. 7)	1,50 (Obs. 7)	125
	ZEDEC I	2,0	-	20	3,00	1,50 (Obs. 8)	1,50 (Obs. 8)	300
	ZEDEC 2	2,0	-	20	3,00	1,50 (Obs.8)	1,50 (Obs. 8)	300
	ZEDEC 3	Observação 6						

Observações:

1. O recuo frontal exigido será o suficiente para liberar uma calçada mínima de 3,00m (três metros) nas vias locais e 3,50m (três e cinquenta metros) nas vias componentes do Sistema Viário Básico Municipal.
2. Quando não exigido recuo mínimo, deverá ser respeitado o disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro.

3. Parâmetros conforme Legislação Específica da Unidade de Conservação.
4. Parâmetros conforme Legislação Específica, quando da delimitação da Zonas Especiais de Interesse Cultural e Científico.
5. Parâmetros conforme Projeto de Regularização. As áreas inseridas em ZEIS que ainda não tiverem Projeto de Regularização Fundiária poderão obedecer aos padrões de uso e ocupação da zona lindeira conforme opção do requerente.
6. Parâmetros conforme lei específica do Distrito Econômico.
7. As edificações terão isenção de recuos nos quatro primeiros pavimentos.
8. As edificações terão isenção de recuos nos dois primeiros pavimentos.
9. A área mínima do lote será de 125 m2 para projetos de Habitação de Interesse Social (HIS)