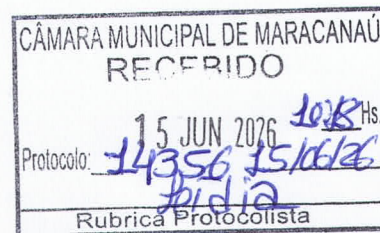




Prefeitura de Maracanaú

MENSAGEM Nº 061, DE 12 DE JUNHO DE 2026, DO PODER EXECUTIVO.

Ao
Exmº Sr.
Vereador **RAPHAEL PESSOA MOTA**
Presidente da Câmara Municipal de Maracanaú
NESTA



PROJETO DE LEI Nº 061/2026.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que altera dispositivos da Lei Municipal nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo de Maracanaú), com a finalidade de disciplinar, de forma técnica, ambientalmente responsável e juridicamente segura, o parcelamento do solo para fins de loteamento em áreas urbanas inseridas em Zona de Interesse Ambiental – ZIA, observadas as normas ambientais, urbanísticas e de parcelamento do solo vigentes.

A presente iniciativa tem origem no Projeto de Indicação nº 125/2026, de autoria do Vereador Raphael Pessoa Mota, cuja proposta foi submetida à análise técnica do Poder Executivo e considerada compatível com os princípios do desenvolvimento urbano sustentável e da política municipal de ordenamento territorial.

A alteração proposta busca suprir lacuna normativa atualmente existente no Plano Diretor quanto ao tratamento das áreas urbanas localizadas em Zona de Interesse Ambiental – ZIA. A Lei Municipal nº 1.945/2012 conceitua a ZIA como área destinada à proteção de espaços que ainda apresentam relevante qualidade ambiental, especialmente em razão da existência de remanescentes florestais e vegetacionais, nascentes, cursos d'água, solos com potencial edáfico, além de atributos cênicos e paisagísticos de interesse coletivo.

O Plano Diretor já prevê, para essas áreas, instrumentos urbanísticos e ambientais específicos, tais como a regularização fundiária, o direito de preempção, o direito de superfície, a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e a realização de estudos ambientais pertinentes. Contudo, o artigo 103 da referida lei disciplina expressamente apenas as ZIA's situadas na zona rural do Município, estabelecendo que, nesses casos, aplicam-se os parâmetros definidos pelo Plano de Manejo e pelo respectivo zoneamento da Zona de Uso Sustentável da Área Rural – ZAR.

Diante dessa realidade, verifica-se a necessidade de estabelecer critérios claros para o parcelamento do solo nas áreas urbanas inseridas em Zona de Interesse Ambiental, conferindo maior segurança jurídica aos processos de planejamento urbano, licenciamento e ocupação ordenada do território.

PALÁCIO DAS MARACANÃS
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200





Prefeitura de Maracanaú

Importa destacar que a proposta não implica flexibilização indevida da proteção ambiental. Ao contrário, o parcelamento do solo somente será admitido mediante a preservação das Áreas de Preservação Permanente – APPs, dos recursos ambientais relevantes e da observância integral da legislação ambiental aplicável, além do cumprimento dos percentuais legalmente exigidos de áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas.

Da mesma forma, permanece obrigatória a elaboração dos estudos técnicos pertinentes, a obtenção das licenças e autorizações dos órgãos competentes e a execução, pelo empreendedor, das obras de infraestrutura urbana necessárias, incluindo sistemas de drenagem, pavimentação, acessibilidade, arborização, equipamentos públicos e áreas de lazer destinadas ao uso coletivo.

Trata-se, portanto, de medida que busca compatibilizar a proteção ambiental com o desenvolvimento urbano planejado, promovendo a função social da propriedade, a ampliação dos espaços públicos, a adequada ocupação do território e a melhoria da qualidade de vida da população maracanauense.

Assim, considerando o relevante interesse público da matéria, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, confiantes de que a proposta receberá o apoio dos nobres Vereadores para sua aprovação.

Atenciosamente,


ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú



PROJETO DE LEI Nº 061, DE 12 DE JUNHO DE 2026.

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 1.945, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2012, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE MARACANAÚ, PARA DISCIPLINAR O PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREAS URBANAS SITUADAS EM ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – ZIA, NA FORMA QUE ESPECIFICA.

O PREFEITO DE MARACANAÚ, ROBERTO SOARES PESSOA. Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. A Lei Municipal nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 103-A. Para as áreas urbanas situadas dentro da ZIA, é permitido o parcelamento de terra para fins de loteamento, obedecendo os parâmetros exigidos para a zona urbana consolidada mais próxima do imóvel, resguardando todos os percentuais previstos em lei e as áreas de preservação permanentes, desde que o empreendedor execute obras, benfeitorias e área de lazer públicas para acesso da população.

§1º. O parcelamento de que trata o caput deverá obedecer, no que couber, aos parâmetros urbanísticos da zona urbana consolidada mais próxima do imóvel, especialmente quanto ao lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, sistema viário, infraestrutura urbana, áreas públicas, áreas verdes, áreas institucionais e demais exigências legais.

§2º. A aprovação do parcelamento ficará condicionada à preservação integral das áreas de preservação permanente, dos recursos hídricos, das nascentes, dos remanescentes vegetacionais relevantes e das demais áreas ambientalmente protegidas, vedada qualquer intervenção que comprometa a função ambiental da ZIA.

§3º. O empreendedor deverá apresentar os estudos técnicos e ambientais exigidos pelo órgão competente, incluindo, quando cabível, Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV, estudos ambientais, plano de drenagem, plano de arborização, plano de manejo ou plano de recuperação de áreas degradadas, sem prejuízo do respectivo licenciamento ambiental.

§4º. Como condição para aprovação do loteamento, o empreendedor deverá executar, às suas expensas, as obras de infraestrutura, urbanização, drenagem, acessibilidade, arborização, equipamentos comunitários, benfeitorias urbanas e áreas públicas de lazer necessárias ao empreendimento e ao acesso da população, conforme projeto aprovado pelo Poder Público Municipal.

§5º. As áreas verdes, institucionais, de lazer, de preservação e demais áreas públicas decorrentes do parcelamento deverão observar os percentuais mínimos previstos na legislação aplicável, ficando assegurada sua destinação pública, sua acessibilidade à população e sua compatibilidade com a proteção ambiental da ZIA.





Prefeitura de Maracanaú

§6º. A autorização prevista neste artigo não se aplica às áreas enquadradas como Zona de Proteção Integral, às áreas de preservação permanente não passíveis de intervenção, às unidades de conservação de proteção integral ou a quaisquer outras áreas em que a legislação ambiental vede o parcelamento do solo.

§7º. A aplicação deste artigo dependerá de manifestação técnica favorável dos órgãos municipais competentes de planejamento urbano, controle urbano e meio ambiente, sem prejuízo da anuência ou licença de outros órgãos estaduais ou federais, quando exigida pela legislação.

§8º. O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar este artigo, definindo critérios técnicos complementares para análise, aprovação, compensação ambiental, mitigação de impactos, execução das obras, recebimento das áreas públicas e fiscalização dos empreendimentos.” (NR)

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em sentido contrário.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, AOS 12 DE JUNHO DE 2026.

ROBERTO PESSOA
PREFEITO DE MARACANAÚ

