



Câmara Municipal de Maracanaú

Avenida Luiz Gonzaga Honório de Abreu, 890 - Piratininga - CEP: 61905-167 - Maracanaú\CE

PROJETO DE INDICAÇÃO: 125/2026

APROVADO

Acrescenta o art. 103-A à 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, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Maracanaú Aprova:

Art. 1º Fica acrescido o art. 103-A à Lei Municipal nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012, 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

Protocolado em: 12/05/2026 09:38:22 no IP: 192.168.131.91 - Número do protocolo: 2026.05.12-0005



Câmara Municipal de Maracanaú

Avenida Luiz Gonzaga Honório de Abreu, 890 - Piratininga - CEP: 61905-167 - Maracanaú\CE

população e sua compatibilidade com a proteção ambiental da ZIA.

§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”

Art. 2º Este Projeto de Indicação entra em vigor na data de sua aprovação.

Sala das sessões da Câmara Municipal de Maracanaú, 12 de Maio de 2026.

*Assinado eletronicamente na data: 12/05/2026
pelo CPF: ***.965.983-** no IP: 192.168.131.91*

Raphael Pessoa Mota
Vereador(a) - MDB

APROVADO

JUSTIFICATIVA

A alteração sugerida tem por finalidade disciplinar, de forma técnica, ambientalmente responsável e juridicamente segura, o parcelamento do solo para fins de loteamento em áreas urbanas situadas em Zona de Interesse Ambiental – ZIA, observadas as normas ambientais, urbanísticas e de parcelamento do solo aplicáveis.

A proposta busca suprir lacuna normativa existente no Plano Diretor quanto ao tratamento das áreas urbanas situadas em Zona de Interesse Ambiental – ZIA. Atualmente, a Lei nº 1.945/2012 define a ZIA como área voltada à proteção de espaços que ainda apresentam relevante qualidade ambiental, especialmente pela existência de remanescentes florestais e vegetacionais, nascentes, cursos d'água, solos com potencial edáfico e beleza cênica e paisagística. O Plano Diretor também prevê, para a ZIA, instrumentos como regularização fundiária, direito de preempção, direito de superfície, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e estudos ambientais.

Ocorre que o art. 103 da Lei nº 1.945/2012 disciplina expressamente apenas as ZIA's localizadas dentro do perímetro da zona rural, estabelecendo que, nesses casos, serão aplicados parâmetros de uso e ocupação definidos pelo Plano de Manejo e respectivo zoneamento da Zona de Uso Sustentável da Área Rural – ZAR.

Assim, a presente proposição visa permitir que, nas áreas urbanas situadas em ZIA, seja



Câmara Municipal de Maracanaú

Avenida Luiz Gonzaga Honório de Abreu, 890 - Piratininga - CEP: 61905-167 - Maracanaú\CE

admitido o parcelamento do solo para fins de loteamento, desde que preservadas as áreas de preservação permanente, os recursos ambientais relevantes, os percentuais legais de áreas públicas, áreas verdes, áreas institucionais e demais exigências urbanísticas.

A proposta não pretende enfraquecer a proteção ambiental. Ao contrário, condiciona qualquer parcelamento à observância da legislação ambiental, à realização dos estudos técnicos cabíveis, ao licenciamento perante os órgãos competentes e à execução, pelo empreendedor, das obras de infraestrutura, urbanização, drenagem, acessibilidade, arborização, equipamentos públicos e áreas de lazer de acesso à população.

Trata-se, portanto, de medida que busca compatibilizar desenvolvimento urbano ordenado, proteção ambiental, função social da propriedade, ampliação de espaços públicos e melhoria da qualidade de vida da população de Maracanaú.

A escolha pelo instrumento do Projeto de Indicação respeita a competência administrativa do Poder Executivo na condução da política urbana, no planejamento territorial, no controle urbano, no licenciamento e na definição técnica dos parâmetros aplicáveis ao parcelamento do solo.

Diante disso, submetemos a presente Indicação à apreciação dos nobres pares, solicitando o apoio para sua aprovação.

Câmara Municipal de Maracanaú

www.camaramaracanau.ce.gov.br/materias/14248

