

LEI N.º 13.688, DE 24.11.05 (D.O. DE 30.11.05)

Estabelece Diretrizes e Condicionantes Ambientais para a constituição de condomínios de qualquer natureza e edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer, na área de proteção ambiental da Serra de Baturité, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ

FAÇO SABER QUE A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DECRETOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI.

Art. 1º A aprovação de projetos de parcelamento do solo, de constituição de condomínios de qualquer natureza e edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer, pelos municípios que compõem a base territorial da Área de Proteção Ambiental – APA, da Serra de Baturité, fica condicionada ao prévio licenciamento ambiental procedido pela Superintendência Estadual do Meio Ambiente – SEMACE, e às diretrizes, vedações e procedimentos estabelecidos por esta Lei e demais normas pertinentes.

Art. 2º São diretrizes para o parcelamento do solo, para a constituição de condomínios de qualquer natureza e edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer, na Área de Proteção Ambiental da Serra de Baturité:

- I - contribuir para a Política de Conservação e Desenvolvimento Sustentável da Mata Atlântica;
- II - conservar a diversidade biológica da região;
- III - distribuir equitativamente os percentuais definidos em Lei para as Áreas Verdes;
- IV - contribuir com a melhoria paisagística da APA;
- V - diluir a densidade demográfica, contribuindo para solução do problema de poluição do lençol freático, especialmente nas áreas onde não existe rede pública de esgoto, bem como evitando o adensamento;
- VI - prevenir contra processos erosivos;
- VII - reduzir a impermeabilização do solo da região, permitindo o livre escoamento da água e mantendo a dinâmica hídrica da área;
- VIII - contribuir para a incolumidade das áreas de preservação permanente e da proteção dos mananciais; e
- IX - observar, na qualidade de condicionante das ações implementadas sobre a área, bem como dos fins precípuos intentados, os princípios da natureza pública da proteção ambiental, da função sócio-ambiental da propriedade, da prevenção, do poluidor-pagador, do usuário-pagador e da participação comunitária.

Art. 3º Para garantir a capacidade de escoamento das águas pluviais, a contenção dos processos erosivos, o impedimento do assoreamento de recursos hídricos e a garantia da absorção de água para a recarga dos lençóis subterrâneos, para fins de constituição de condomínios de qualquer natureza e/ou edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer, a taxa de ocupação das áreas sob intervenção deverá atender aos seguintes requisitos, salvo exigências urbanísticas municipais mais restritivas:

~~I - nas áreas urbanas a taxa de ocupação do lote e/ou fração ideal, conforme se trate de constituição de condomínio ou edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer, não poderá exceder ao disposto nas legislações municipais;~~

~~II - nas áreas rurais a taxa de ocupação do lote e/ou fração ideal, conforme se trate de constituição de condomínio ou edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer, não poderá exceder a 5% (cinco por cento) da área total do lote, sendo destinada 85% (oitenta e cinco por cento) da área total da propriedade para a preservação da cobertura vegetal ou reflorestamento, 5% (cinco por cento) destinada à implementação de acessos e paisagismo e 5% (cinco por cento) destinada ao banco de terra municipal;~~

~~III - o lote mínimo na zona rural é de 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados). [\(Revogado pela Lei Nº 13.874, de 18.01.07\)](#)~~

I - nas áreas urbanas e rurais, a taxa de ocupação do lote e/ou fração ideal, conforme se trate de edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer, não poderá exceder a 5% (cinco por cento) da área total do lote, sendo destinada 95% (noventa e cinco por cento) da área total da propriedade para a preservação da cobertura vegetal ou reflorestamento;

II - nas áreas urbanas e rurais, conforme se trate de condomínio de qualquer natureza, a ocupação do lote ou fração ideal não poderá exceder a 1% (um por cento) da área total do lote, sendo destinado 99% (noventa e nove por cento) para preservação permanente;

III - as licenças concedidas até 120 (cento e vinte) dias data da publicação desta Lei, deverão ser novamente objeto de análise por parte do COEMA sob o ponto de vista do impacto ambiental que causarão à APA e conseqüentemente, revisadas, conforme a legislação anterior;

IV - o lote mínimo da Zona Rural é de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados). [\(Redação dada pela Lei Nº 13.874, de 18.01.07\)](#)

Art. 4º O interessado na constituição de condomínios de qualquer natureza e/ou edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer poderá encaminhar à Superintendência Estadual do Meio Ambiente – SEMACE, consulta prévia, a fim de que se afira o cumprimento das diretrizes indicadas nesta Lei, bem como se identifiquem eventuais limitações ambientais.

Parágrafo único. Para a consecução da atividade prevista neste artigo, a SEMACE poderá requisitar informações, manifestações e a colaboração de órgãos estaduais e municipais envolvidos, direta ou indiretamente.

Art. 5º Inexistindo vedações iniciais, o interessado solicitará à Superintendência Estadual do Meio Ambiente – SEMACE, a licença prévia, quando encaminhará, juntamente com o projeto de constituição de condomínio de qualquer natureza e/ou edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer, declaração do Município de situação do empreendimento, da qual constará a anuência da municipalidade quanto à adequação preliminar do intento às normas de uso e ocupação do solo e ao Plano Diretor do Município.

§ 1º O requerimento de licença prévia deverá ser acompanhado, ainda, da seguinte documentação:

I - requerimento, conforme modelo definido pela SEMACE;

II - título de domínio, com matrícula atualizada no Cartório de Registro de Imóveis;

III - planta do imóvel através de levantamento planialtimétrico em escala compatível, contendo:

a) as áreas de preservação permanente protegidas por legislação federal, estadual ou municipal específica;

b) indicação das vias existentes; e

c) indicação das áreas com o tipo de uso predominante no local.

§ 2º A licença prévia que será expedida pela SEMACE após a aprovação pelo Conselho Estadual do Meio Ambiente - COEMA, do Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório

de Impacto Ambiental - EIA/RIMA, indicará a adequação da localização e concepção do empreendimento, atestando a viabilidade ambiental.

§ 3º A SEMACE aporá nas plantas apresentadas, quando for o caso, sua concordância e/ou aprovação.

§ 4º. No caso de desaprovação, a SEMACE exporá seus motivos por intermédio de parecer técnico circunstanciado, que fará conhecer ao interessado mediante comunicação oficial.

Art. 6º Para a consecução dos empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental o interessado deverá apresentar, juntamente com pedido de licença prévia, Estudo de Capacidade de Suporte de Carga da área total da propriedade e do corpo de água receptor.

Art. 7º O Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, bem como outros estudos ambientais, a critério da SEMACE, serão discutidos com a sociedade e o Conselho Consultivo da Área de Proteção Ambiental da Serra de Baturité, em audiência pública, prévia e amplamente divulgada, objetivando a consecução da gestão compartilhada da unidade de conservação.

Art. 8º Cumpridas as exigências e retificações solicitadas pela SEMACE, deverá o interessado encaminhar o projeto de constituição de condomínio de qualquer natureza e/ou edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer à aprovação pelo Município, que procederá nos termos das normas de uso e ocupação, bem como do respectivo plano diretor.

Art. 9º Aprovado o projeto pelo município de situação, encaminhará o interessado à Superintendência Estadual do Meio Ambiente - SEMACE, solicitação de licença de instalação.

Art. 10. O registro em cartório e a venda de lotes e/ou frações ideais somente serão admitidos após a emissão da licença de instalação expedida pela Superintendência Estadual do Meio Ambiente - SEMACE.

Art. 11. Toda ação ou omissão que viole as regras de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, conforme previsão na legislação ambiental federal e estadual.

Art. 12. Para a implementação e funcionamento de empreendimentos e/ou constituição do condomínio de qualquer natureza e/ou edificações para serviços de hospedagem, hotelaria e lazer na Área de Proteção Ambiental da Serra de Baturité é vedado o lançamento de efluentes no solo e nos recursos hídricos, devendo ser implementado projeto de reuso das águas residuárias, sujeito à apreciação da Superintendência Estadual do Meio Ambiente - SEMACE.

Art. 13. Fica proibida a colocação e fixação de placas, luminosos, *outdoors*, em vias públicas dos municípios que compreendem a área de proteção ambiental da Serra de Baturité. A Superintendência Estadual do Meio Ambiente – SEMACE, regulamentará a fixação e colocação nos casos de exceções.

Art. 14. Fica terminantemente proibida a utilização e uso, em vias e/ou logradouros públicos da área de proteção ambiental da Serra de Baturité, de carros, veículos e automotores munidos de equipamentos de som e alto-falantes, excetuando-se o período regulamentado pela Justiça Eleitoral.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário.

PALÁCIO IRACEMA DO ESTADO DO CEARÁ, em Fortaleza, 24 de novembro de 2005.

Lúcio Gonçalo de Alcântara
GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ