

LEI N° 522/2017

de 17 de novembro de 2017.

EMENTA: Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social, determina a criação de 9 (nove) ZEIS e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE MADALENA - CEARÁ, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pelo Art. 66, inciso III da Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal de Madalena aprovou, e eu, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1° A presente lei se destina a criação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

Art. 2° As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território municipal, delimitadas pelo Poder Executivo para promover recuperação urbanística, regularização fundiária de assentamento irregular já existente, produção de Habitações de Interesse Social - HIS, bem como recuperação de imóveis degradados, implantação de equipamentos sociais e culturais e espaços públicos e serviço e comércio de caráter local.

§ Único - Habitação de Interesse Social (HIS) é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos mensais, com padrão de unidade habitacional com um sanitário e uma vaga de garagem, e que não possua outro imóvel em nome do chefe da família, cônjuge ou companheira.

Art. 3° São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

- I. Permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II. Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;
- III. Permitir a permanência de ocupações irregulares já existentes, desde que não acarretem risco à vida ou ao meio ambiente, nem apresentem graves impactos negativos ao planejamento da infraestrutura de serviços municipais.

Art. 4° As ZEIS podem ser aplicadas, prioritariamente, em áreas públicas ou privadas, ocupadas espontaneamente, parceladas de forma irregular e/ou clandestinamente, habitadas por população de baixa renda familiar, ou ainda em áreas vazias, onde exista interesse público em se promover a regularização da posse, parcelamento do

solo, a integração da área à estrutura urbana, ou ainda, promover a implantação de novas unidades habitacionais.

§ 1º **ZEIS 1** são aquelas áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social, em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

§ 2º **ZEIS 2** são áreas públicas ou privadas, com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizados, adequados à urbanização, onde haja interesse público na promoção de Habitação de Interesse Social - HIS, limitada a 30% (trinta por cento) da área do terreno, a regularização da posse, o parcelamento do solo, a integração da área à estrutura urbana, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

Art. 5º A criação das Zonas Especiais de Interesse Social não prescinde da elaboração de Plano de Urbanização específica para intervenção em cada área, que deverá ser aprovado mediante Projeto de Lei do Executivo.

Art. 6º O Plano de Urbanização Específica deverá conter o seguinte:

- I. Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitadas as normas técnicas pertinentes;
- II. Os projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e solução para o esgoto e energia elétrica domiciliar, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;
- III. Análise da condição jurídica das edificações, em face da legislação municipal, estadual e federal, e da regularidade da posse dos habitantes da área;

- IV. Levantamento da condição de segurança e da sustentabilidade ambiental das edificações, bem com avaliação da necessidade de relocação de ocupações irregulares;
- V. Plano de Regularização Fundiária, incluindo projetos de loteamento, outorga de concessões de uso especial para fim de moradia e/ou assistência jurídica à população de baixa renda para a obtenção judicial de usucapião especial de imóvel urbano;
- VI. Previsão de fontes de recursos para execução dos projetos das ZEIS.

Parágrafo único - Poderão ser previstos, na forma do inciso VI deste artigo, recursos financeiros oriundos do orçamento municipal, estadual ou federal ou da iniciativa privada para custeio da implantação de planos urbanísticos específicos.

Art. 7º Quando for necessária a implantação de novos loteamentos em ZEIS, o projeto de parcelamento, a constar do Plano de Urbanização Específica referido no artigo anterior, deverá observar os seguintes requisitos:

- I. O parcelamento do solo nas ZEIS não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:
 - a) em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;
 - b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
 - c) em terrenos com declividade igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento), salvo aquele objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
 - d) em terrenos onde não é recomendada a construção devido às condições físicas;
 - e) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
 - f) nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;
 - g) nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem danos à saúde.
- II. Largura mínima das vias de circulação de 06 (seis) metros, com passeios públicos de 1,5 (um e meio) metros;
- III. Tamanho do lote mínimo de 125 m²;
- IV. Testada mínima dos lotes de 10,00 metros.

Art. 8º Quando a área atingida pela ZEIS demandar apenas a manutenção da população local nos loteamentos existentes, o Plano de Urbanização Específica poderá promover a regularização fundiária mediante a regulamentação de parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo próprios e específicos, distintos daqueles mencionados no artigo anterior, e dos constantes nas demais leis urbanísticas vigentes, desde que atendidas as normas da legislação ambiental estadual e federal pertinente.

Art. 9º No processo de elaboração do Plano Urbanístico Específico, o Poder Executivo deverá realizar, no mínimo, uma audiência pública para consulta à comunidade atingida pelas ZEIS.

Art. 10 Fica, através da presente lei, instituídas 09 (nove) ZEIS o território do Município de Madalena, conforme descrição abaixo:

- I. ZEIS I. A área do Bairro Centro, com área total de 248.486,97m², caracterizada como ZEIS 1.
- II. ZEIS II. A área do Bairro Santa Terezinha com área total de 201.426,22m², caracterizada como ZEIS 2.
- III. ZEIS III. A área do Bairro Nova Madalena com área total de 392.863,37m², caracterizada como ZEIS 3.
- IV. ZEIS IV - A área do Bairro dos Pinhos, com área total de 389.089,95, caracterizada como ZEIS 4.
- V. ZEIS V - A área do Bairro São José, com área total de 114.194,30, caracterizada como ZEIS 5.
- VI. ZEIS VI - A área do Bairro Antonio Firmino de Pinho, com área total de 479.247,50, caracterizada como ZEIS 6.
- VII. ZEIS VII - A área do Bairro Boa Vista, com área total de 471.136,39m², caracterizada como ZEIS 7
- VIII. ZEIS VIII- A área do Bairro Santana, com área total de 335.407,93m², caracterizada como ZEIS 8.
- IX. ZEIS IX - A área do Bairro Henrique Jorge, com área total de 240.056,86m², caracterizada como ZEIS 9.

§1º O Poder Executivo Municipal deverá, quando couber, elaborar e enviar a Câmara Municipal, através de Projeto de Lei, o Plano Urbanístico Específico das ZEIS criadas por Lei, atendendo os demais requisitos previstos no art. 6º da presente lei.

Art. 11 Através de Projeto de Lei, o Poder Executivo poderá criar outras Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que somente serão implantadas após a aprovação do Plano de Urbanização Específica, referido nos artigos 5º e 6º da presente lei.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Madalena-Ce., em 17 de novembro de 2017.

Maria Sônia de Oliveira Costa

MARIA SONIA DE OLIVEIRA COSTA
Prefeita Municipal de Madalena

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

A **PREFEITA DE MADALENA - CEARÁ**, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 87 da Lei Orgânica Municipal de Madalena, **CERTIFICA** para os devidos fins, que foi publicada por afixação em flanelógrafo na sede da Prefeitura de Madalena, a **LEI N° 522/2017**, **DISPÕE SOBRE AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL, DETERMINA A CRIAÇÃO DE 9 (NOVE) ZEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Paço da Prefeitura Municipal de Madalena, em 17 de novembro de 2017.

Maria Sônia de Oliveira

MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA
Prefeita Municipal de Madalena