

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

LEI Nº 519 de 24 de abril de 2018.

Regulamenta as disposições relativas às Zonas Especiais de Interesse Social e dispõe sobre normas específicas para produção de Empreendimentos de Interesse Social e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAIÇABA, ESTADO DO CEARÁ FAÇO saber que a Câmara Municipal APROVOU e Eu, SANCIONO e PROMULGO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social no Município de Itaiçaba, delimitada pela Lei de Uso e Ocupação do solo prevista pela Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), objetivando instituir os respectivos Planos de Urbanização e estabelecer critérios urbanísticos e de edificação para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação do Mercado Popular (HMP), incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

Parágrafo único: Na execução da política de desenvolvimento urbano, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, a Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

Art. 2º. Para todos os efeitos, esta lei estabelece normas de ordem pública e interesse social, que visam promover a inclusão sócio espacial da população dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis, e redefine as formas legais de acesso ao solo urbanizado e à moradia digna, regulando o uso e a ocupação do solo urbano em favor do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, procurando melhorar a qualidade de vida na cidade.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

Parágrafo único. As normas especiais de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social regem-se pela presente lei, sem prejuízo da aplicação subsidiária da legislação federal.

Art. 3º. Para fins de aplicação desta lei, ficam definidas as seguintes expressões:

I. **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** áreas urbanas, destinadas predominantemente à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, incluindo a recuperação de imóveis degradados e sujeitas a regras específicas de parcelamento uso e ocupação do solo.

II. **Assentamentos precários:** todas aquelas áreas que demandam a ação do poder público quanto ao atendimento de necessidades habitacionais, e que tenham as características: delimitação precisa no tecido urbano, que a distinga do entorno quanto às suas características físicas e sociais; ocupação inequívoca e predominantemente por segmentos populacionais socialmente vulneráveis; ausência de regularidade fundiária e/ou de prévia aprovação nos órgãos públicos ou quando esta última acontece, implantação em desacordo com o projeto aprovado.

III. **Favelas:** “São todos os assentamentos precários, em áreas públicas ou privadas que, independente do grau de precariedade das condições de habitabilidade e da oferta de infraestrutura básica, sejam ocupadas por não proprietários (mais de um núcleo familiar), sobre as quais os moradores edificaram casas à margem dos códigos legais de parcelamento e edificação, independente do número de domicílios e do material empregado nas construções, e onde não se caracteriza a existência de agente promotor e/ou comercializador e tampouco a existência de plano de ocupação pré-fixado”.

IV. **Loteamentos irregulares:** “São todos os assentamentos precários, onde se caracteriza a existência de um agente promotor e/ou comercializador, cuja tipologia e morfologia do parcelamento do solo estejam voltadas ao uso unifamiliar e multifamiliar em unidades habitacionais de pequeno porte, que tenham sido implantados e ocupados sem prévia aprovação

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

pelos órgãos públicos responsáveis, ou, quando aprovados ou em processo de aprovação, implantados em desacordo com a legislação ou com o projeto aprovado”.

V. Assentamentos consolidados: assentamentos onde não seja necessária nenhuma intervenção física que altere a sua morfologia, tais como reparcelamento de lotes ou datas, redefinição de sistema viário, obras de consolidação geotécnica, e que já sejam providos de infraestrutura básica completa. Inclui-se nessa definição os assentamentos de grande porte onde sejam necessárias apenas algumas dessas obras acima elencadas, executadas isoladamente, em fase de finalização da urbanização (obs.: via de regra, os assentamentos consolidados, quanto à classificação por intervenção física, definem-se como “urbanizados totalmente”, incluindo-se como tais, todavia, alguns assentamentos em processo de urbanização na sua fase final).

VI. Assentamentos consolidáveis sem remoção: assentamentos cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam permitem a sua urbanização sem necessidade de remoção de domicílios, seja por situação de risco, seja por necessidade de desadensamento.

VII. Assentamentos consolidáveis com remoção: assentamentos cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam permitem a sua urbanização, no todo ou em parte, sendo necessária para isso a remoção de parte dos domicílios, seja por ocupação em áreas de risco, em áreas destinadas a outras intervenções urbanas, em áreas com restrições legais à ocupação, seja por necessidade de desadensamento.

VIII. Assentamentos não consolidáveis: assentamentos cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam, e/ou restrições legais à ocupação dos mesmos, não permitem a sua ocupação por habitações, recomendando-se a remoção total dos domicílios ali situados.

IX. Assentamentos urbanizados totalmente: assentamentos onde já foram concluídos totalmente os serviços de urbanização elencados a seguir: reparcelamento do solo (divisão em lotes ou datas, definição do sistema viário, de praças e institucionais), infraestrutura básica (rede oficial de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água com ligações domiciliares, sistema de drenagem das águas pluviais, abertura, consolidação e pavimentação do sistema viário,

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

rede de energia elétrica com ligações domiciliares), obras de geotécnica necessárias para a consolidação geotécnica e eliminação de situações de risco onde necessárias. Outras obras

previstas em projeto, tais como paisagismo, implantação de equipamentos comunitários ou de lazer, unidades de negócio etc., não são consideradas necessárias para a definição do assentamento como urbanizado totalmente. (obs.: núcleos de grande porte, onde ainda sejam necessárias obras pontuais e localizadas, mas considerados consolidados, incluem-se também nessa classificação).

X. **Assentamentos urbanizados parcialmente:** assentamentos onde, em setor/trecho claramente definido espacialmente, já tenham sido concluídos totalmente os serviços de urbanização conforme descritos no item anterior, e onde no restante do assentamento não existam obras de urbanização em andamento.

XI. **Assentamentos em processo de urbanização:** assentamentos onde estejam sendo realizadas obras de urbanização, independente de sua fase, mesmo que já exista trecho claramente definido onde as obras estejam concluídas.

XII. **Assentamentos em processo de reassentamento:** assentamentos não consolidáveis cujos domicílios já estejam sendo reassentados para outras áreas, ou onde estejam em andamento as obras nas áreas de destino dos moradores.

XIII. **Assentamentos com intervenções pontuais:** assentamentos consolidáveis ou não, onde tenham sido realizadas uma ou mais das seguintes obras: redes de água, esgotos, obras de drenagem, de contenção, intervenções no sistema viário (escadarias, vielas), sem que as mesmas se insiram dentro de um plano global de intervenção determinado por um projeto completo de urbanização, visando melhorar as condições de habitação, eliminar ou minimizar situações de risco e de insalubridade, enquanto não seja possível promover a urbanização integral do assentamento ou enquanto não seja possível promover o reassentamento (no caso dos assentamentos não consolidáveis).

XIV. **Assentamentos sem Intervenção:** assentamento onde não tenha havido nenhuma intervenção quanto a obras de infra-estrutura ou outras que sejam específicas do assentamento em questão (excetuando-se rede de abastecimento de água ou reparos em redes de esgoto não oficiais), ainda que os domicílios possam se servir da infra-estrutura circundante.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

XV. Conjuntos Habitacionais: “São todos os empreendimentos habitacionais nos quais seja prevista a oferta de moradias prontas ou evolutivas para os adquirentes, independente da tipologia e morfologia do parcelamento do solo (sejam com lotes ou datas destinados ao uso unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte ou multifamiliar)”.

XVI. Loteamentos Habitacionais: “São todos os empreendimentos habitacionais cuja tipologia e morfologia do parcelamento do solo seja propícia ao uso unifamiliar, no qual não seja prevista a oferta de moradias prontas ou evolutivas para os adquirentes.”

XVII. Habitação de Interesse Social (HIS): unidade habitacional construída, adequada ou reformada, cuja demanda será destinada à família com renda mensal menor ou igual ao equivalente a 6 (seis) salários mínimos, nos termos do disposto no Capítulo IV desta lei.

XVIII. Habitação de Mercado Popular (HMP): unidade habitacional destinada a família com renda mensal acima de 6 (seis) s.m a até o equivalente a 10 (dez) salários mínimos, nos termos do disposto no Capítulo IV desta lei.

XIX. Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS): loteamentos destinados à construção de futuras unidades habitacionais, ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social - HIS, habitação de mercado popular – HMP, com ou sem usos complementares não residenciais, estando em lotes contíguos ou não, cuja demanda será definida da seguinte maneira:

- Até 6 (seis) salários mínimos: pelo poder público municipal a demanda de 0 a 3 s.m e por ambos, poder público e ou iniciativa privada a de 3 a 6 s.m.;
- Acima de 6 (seis) a 10 (dez) s. m. pelo poder público ou pela iniciativa privada.

XX. Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

XXI. **Plano de Urbanização:** é o documento oficial que define as diretrizes da organização espacial de uma determinada área, que exija uma intervenção integrada de planejamento, com a definição da circulação viária e de transporte, localização de equipamentos públicos, delimitação das áreas de fragilidades ambientais e as impróprias para ocupação, delimitação do patrimônio a proteger, etc., além do estabelecimento de parâmetros urbanísticos e edifícios que atendam as necessidades do projeto de regularização fundiária e urbanística.

XXII. **Consórcio Imobiliário:** forma de viabilização de planos de urbanização ou 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, sendo que as unidades entregues ao proprietário serão correspondentes ao valor do imóvel antes da execução das obras.

XXIII. **Segmentos Populacionais Socialmente Vulneráveis:** população de baixa renda distribuída nas faixas de renda familiar de 0 a 3 (três) s.m.

XXIV. **Uso Misto:** aquele constituído pelo uso residencial e não residencial simultaneamente, sendo não incômodo na mesma edificação, lote ou data.

XXV. **Regularização Fundiária:** é o procedimento adotado para ordenar e desenvolver as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo ao cidadão o direito à moradia digna e estabelecendo com precisão de quem é a posse da terra para, depois, legitimá-la ou regularizá-la, garantindo segurança social e jurídica aos segmentos populacionais socialmente vulneráveis.

XXVI. **COHIS:** Comissão de Avaliação, Enquadramento e Aprovação das HIS – COHIS, constituída por representantes do Poder Executivo; Sec. Educação; Sec. Saúde; Sec. Assistência Social e Procuradoria do Município), com poderes para analisar e aprovar EHIS. A COHIS deverá respeitar as definições das leis complementares e específicas, do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, o qual acompanhará o processo de implantação do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e suas atualizações posteriores;

Estado do Ceará


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

XXVII. **CAPU:** “Comissão de Acompanhamento do Plano de Urbanização – CAPU”, exigência do inciso II do Art. 2º da Lei Federal n.º. 10.257/2001 – Estatuto das Cidades, com relação à participação popular nos EHS e Regularização Fundiária em todas as ZEIS, compostos por representantes dos moradores e proprietários das áreas abrangidas pelo seu perímetro, bem como do Poder Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização até a finalização de sua implantação.

XXVIII. **Transferência de potencial construtivo:** O proprietário de um imóvel ZEIS, impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido em lei, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental, definidas pelo Poder Público Municipal, inclusive tombamento, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel para outra área em ZEIS, ou aquelas de produção de EHS, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal obedecido às disposições instituídas nesta lei.

XXIX. **Outorga onerosa:** outorga onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, por meio de contrapartida pelo beneficiário. Desde que o terreno possua potencial construtivo adicional, o proprietário poderá efetuar a aquisição onerosa junto ao Poder Executivo Municipal, definido em Lei.

XXX. **Condomínio:** ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem. Cada condômino tem assegurada uma fração, ou quota deste bem. O Condomínio pode se apresentar na forma horizontal ou vertical, residencial ou comercial, podendo incidir uma taxa ou para a convivência, poderá cada condômino contribuir proporcionalmente com as despesas necessárias para a manutenção da parcela comum.

XXXI. **Territorialidade:** O conceito de territorialidade considera a moradia, como conjunto de condições que devem estar contempladas na configuração do espaço urbano, que vai muito além da oferta da unidade habitacional e do favorecimento às condições para o seu acesso. Não se resume, apenas, na oferta de infraestrutura e serviços públicos, mas também na articulação de uma perspectiva de relacionamento com o território e de sua ação sobre ele. 

CAPÍTULO II

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 4º. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) têm por objetivo:

- I. Adequar a propriedade do solo à sua função socioambiental;
- II. Universalizar o direito à moradia e à cidade ecologicamente equilibrada, garantindo as condições adequadas de higiene, conforto e segurança às famílias de segmentos populacionais socialmente vulneráveis;
- III. Incluir os segmentos populacionais socialmente vulneráveis, de forma a combater os fenômenos de segregação social e espacial e o desenvolvimento desordenado das periferias e assentamentos precários, em manifesto prejuízo à ordenação do território, bem-estar e qualidade de vida urbana;
- IV. Evitar a expulsão indireta dos seus moradores, mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;
- V. Corrigir ou exigir que se corrijam situações que coloquem em risco a vida humana, decorrentes de ocupações em áreas impróprias à habitação;
- VI. Integrar à cidade os assentamentos habitacionais precários dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis, promovendo sua regularização jurídica e urbanística;
- VII. Induzir o repovoamento das áreas centrais ociosas e vazias para produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, de modo a ampliar a oferta de terra para moradia dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis e otimizar a infraestrutura urbana existente;
- VIII. Implementar infraestrutura e equipamentos comunitários e de lazer, quando houver viabilidade técnica, regulamentando as interfaces entre as relações sociais e as formas de ocupação urbana; e
- IX. Favorecer a recuperação ambiental de áreas degradadas;
- X. Propiciar a geração de trabalho e de renda aos moradores que se encaixem no perfil de segmentos socialmente vulneráveis nas proximidades dos locais de moradia.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

Art. 5º. As ZEIS, tratadas pela presente lei, subdividem-se de acordo com sua localização e características de uso e ocupação do solo, nas seguintes categorias:

I. **ZEIS 1:** áreas públicas ou privadas ocupadas informalmente por segmentos populacionais socialmente vulneráveis, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de interesse social e regularização fundiária, urbanística e jurídica, resultado do Plano de Urbanização – PU, conforme estabelecido nesta lei.

II. **ZEIS 2:** áreas de conjuntos habitacionais irregulares e parcelamentos irregulares e até clandestinos, de interesse social, e preferencialmente, dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis, executados pelo público ou empreendedores particulares, que têm possibilidade de regularização dos imóveis conforme legislação vigente.

III. **ZEIS 3:** glebas e terrenos não parcelados ou não edificados, não utilizados ou subutilizados para fins urbanos, bem como edificações não utilizadas ou subutilizadas, localizados prioritariamente em áreas onde há infraestrutura urbana ou em terrenos nos quais, há interesse de promover programas habitacionais de interesse social, resultado do Plano de Urbanização – PU, conforme estabelecido nesta lei.

§ 1º. Nas ZEIS dos tipos 3, os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS deverão ter a seguinte distribuição: no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do total de unidades para HIS, sendo que pelo menos 2/3 (dois terços) das unidades habitacionais de interesse social (HIS), atenderão demanda de 0 a 3 (zero a três) s.m. e o restante para outros usos compatíveis, conforme disposto nesta lei.

§ 2º. – Serão permitidos nas ZEIS, empreendimentos mistos, de unidades habitacionais construídas e lotes urbanizados, no entanto, uma vez aprovado o empreendimento como EHIS, fica vedada a anexação ou subdivisão de áreas em desconformidade com os fins específicos desta lei, por pelo menos 10 anos.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

§ 3º. – Para todos os empreendimentos localizados em ZEIS o proprietário ou seu representante legal deverá solicitar à COHAB, documento atestando que o empreendimento é EHIS, no qual será estabelecido o cômputo de unidades habitacionais necessário para cada faixa de renda, a tipologia a ser utilizada, bem como será limitado o percentual de unidades que geram custo de condomínio.

§ 4º. O proprietário que não viabilizar o EHIS nas ZEIS do tipo 3, poderá solicitar autorização da COHAB, para ocupar a sua área com usos e ocupação da sua área, com os mesmos parâmetros edilícios e urbanísticos da ZR3, deixando de se beneficiar desta lei, desde que:

I. A demanda de EHIS para a região onde se situa a área já esteja atendida;

II. Ocorram alterações na política habitacional do município incompatíveis com a proposta do empreendimento;

III. A dinâmica urbana descaracterize a região para a produção de EHIS.

Art. 6º. Nas sedes urbanas dos Distritos ou contíguas a estas, o zoneamento será o de ZEIS, a critério do poder executivo;

Parágrafo único – para os imóveis de uso comercial, serviços e institucional ficam estabelecidos os critérios edilícios para a ZR3.

Art. 7º. O município poderá promover a Regularização Fundiária, em áreas urbanas consolidadas, cuja ocupação apresente uma densidade de no mínimo 50 (cinquenta) habitantes por hectare, e que não haja óbices do ponto de vista ambiental, não sendo em área de risco, e que esteja de acordo com o Plano de Urbanização.



CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZEIS

Art. 8º. Na anexação de uma ou mais áreas que envolvam glebas ou terreno em zonas diferentes e que pelo menos uma delas seja ou esteja em ZEIS, o resultado da anexação será sempre a unificação de todas as áreas como ZEIS.

Art. 9º. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS poderão ser:

- I. Em um único terreno;
- II. Em mais de um terreno, sendo contíguos ou não.

§ 1º. Para efeitos desta lei, no que se refere ao inciso I, os Empreendimentos localizados fora do perímetro das ZEIS, somente serão admitidos em ZR3;

§ 2º. Para efeitos desta lei, no que se refere ao inciso II, os terrenos poderão estar nas mesmas zonas ou em duas zonas diferentes.

§ 3º. Para os terrenos ou datas fora das áreas de ZEIS, será respeitado os critérios e parâmetros edífícios definidos nesta lei, e os parâmetros urbanísticos, os parâmetros definidos para a zona onde se encontre o empreendimento.

§ 4º. – Para o caso previsto no caput deste artigo o proprietário ou seu representante legal deverá solicitar à COHAB, documento atestando que o empreendimento é EHIS, estabelecendo o cômputo de unidades habitacionais necessário para cada faixa de renda, a tipologia a ser utilizada, bem como limitar o percentual de unidades que geram custo de condomínio, de acordo com o público alvo, e assim se beneficiando dos parâmetros edífícios desta lei, da celeridade no trâmite dos processos junto aos órgãos de análise e aprovação, bem como da isenção de taxas definidas em lei. Esta autorização dará início ao trâmite para aprovação do EHIS pela COHIS.

Art. 10º. Para efeito desta lei, e regulamentando no âmbito do Interesse Social, as áreas estabelecidas como ZEIS poderão transferir seu potencial construtivo internamente às próprias ZEIS, ou em outros locais de acordo com o artigo anterior, quando ocorrer restrições de

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

uso que impossibilitem o pleno aproveitamento deste potencial e desde que aprovados pela COHIS.

§ 1º. As restrições de pleno aproveitamento do potencial construtivo que alude o caput deste artigo são aqueles em decorrência da aplicação do código ambiental no 11.471/2012 e do código do patrimônio cultural n 11.188/2011, nos seguintes casos:

- I. Faixa 120 metros do alinhamento da calçada interna da última via de Fundo de Vale.
- II. Faixa de 30m destinadas ao melhoramento paisagístico e de urbanidade dos Fundos de Vale, contados a partir do limite estabelecido pela legislação federal às Áreas de Preservação
- III. Dentro do raio de proteção e preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural;
- IV. Para compensar o aumento das áreas institucionais, quando essa for uma determinação do poder público municipal para viabilizar o atendimento da demanda reprimida da região.

§ 2º. Os benefícios que aludem os itens de I a IV deste artigo somente serão aplicados para as áreas afetadas por restrições de uso, que deverão ser compensadas na mesma proporção.

Art. 11º. O proprietário que tiver imóvel localizado em ZEIS, que esteja invadido por ocupação irregular passível de regularização, poderá doá-lo ao município ou COHAB, desde que livre de ônus, à exceção dos impostos e taxas municipais que poderão ser remidos.

Parágrafo Único - De acordo com o inciso III, Art. 35º, da Lei Federal nº 10.257/2001, o proprietário da área a ser doada poderá exercer em outro local de sua propriedade, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir mediante parecer técnico consubstanciado do Setor Competente, aprovado pela COHIS, quando o referido imóvel for considerado necessário para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por segmentos populacionais socialmente vulnerável e para habitação de interesse social.

Art. 12º. Mediante parecer favorável da COHIS, o proprietário que doar ao Município, imóvel localizado em ZEIS para fins de promoção de HIS, poderá transferir para outro local de

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

sua propriedade, ou alienar o potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel doado, mediante aplicação da seguinte equação:

$$Acr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$$

Onde:

Acr = Área construída a ser recebida;

VVI = Valor venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente;

Vtr = Valor do metro quadrado do terreno receptor constante da Planta Genérica de Valores - PGV no exercício correspondente;

CAr = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor; **Fi** =

Fator de incentivo à doação = 1,3 (um inteiro e três décimos).

Art. 13º. Com referência ao Art. 47 da Lei Mun. 11.672 de 2012 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Palhano, mantidos o inciso III, que trata da possibilidade de transferência de localização das áreas institucionais, fica definido que somente poderá ser transferida a área institucional, em valores equivalentes ao da área de origem, podendo a área resultante ser maior que a prevista, desde que sejam contíguas a qualquer área de ZEIS.

Parágrafo único. As áreas institucionais de que trata o caput deste artigo, somente serão destinados à implantação de equipamentos sociais públicos de educação, esportes, lazer, recreação, saúde, assistência social, cultura ou transporte e ficando definido que essas áreas não poderão ser desafetadas para outros fins.

Art. 14º. Para todas as ocupações para fins residenciais, independentemente da tipologia, fica definido que os percentuais a serem destinados às áreas institucionais e praças serão respectivamente, no mínimo de 3% para equipamentos públicos e 7% para praças e áreas livres, ficando o percentual necessário ao sistema viário a critério do Plano de Urbanização, conforme o Art. 10º desta lei.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

Parágrafo Único – As áreas para equipamentos públicos de que trata o caput deste artigo, deverão seguir as seguintes recomendações:

I – Em um único terreno onde possa ser inscrito um retângulo de 40x70 metros com amplo acesso à via pública.

II – Para atendimento das demandas dos órgãos e serviços públicos na implantação de uso institucional nos empreendimentos habitacionais de grande porte assim definidos em lei, pelo menos um único terreno onde possa ser inscrito um retângulo de 80x100 metros com amplo acesso à via pública.

Art. 15º. Para os terrenos com área entre 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e 15.000m² (quinze mil metros quadrados) destinados a EHS a reserva de área institucional poderá ser substituída pela edificação de equipamento público em valor equivalente a avaliação do terreno que seria doado ao município, obra esta as expensas do interessado, feita em imóvel localizado no entorno da área do empreendimento, indicado pela municipalidade podendo ser ampliação ou reforma de próprio municipal já existente ou até mesmo aquisição de terreno no entorno.

§ 1º. A área institucional de que trata o caput deste artigo, será indicada pelo município e de acordo com parecer técnico da COHIS;

§ 2º. Área poderá ser adquirida pelo empreendedor num raio de 800 metros de distância do empreendimento, desde que o município aceite através de parecer técnico dos órgãos públicos competentes e da COHAB, aprovado pela COHIS.

§ 3º. As possibilidades aludidas por este artigo deverão ser concretizadas em prazo concomitante a implantação do empreendimento, que se por ventura não se o fizer à data de conclusão de obra, sua liberação ficará consignada à execução das providências estabelecidas nas diretrizes de aprovação do empreendimento, sob pena de multa e correção monetária do valor principal, a serem depositados em conta corrente do Fundo Municipal de Habitação – FMH, indicada pelo município.

Art. 16º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos urbanísticos:

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como praças, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor.

II – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15(quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação, em especial do código ambiental do município.

III – Os lotes ou datas destinados à construção de moradias no âmbito do PMCMV não poderão ser objeto de rememoração, devendo tal proibição constar expressamente dos contratos celebrados.

Parágrafo Único: A vedação estabelecida no inciso III perdurará pelo prazo de 15(quinze) anos, a partir da celebração do contrato.

Art. 17º. Fica definido que não se aplica aos EHIS localizados em ZEIS, a distância mínima entre os condomínios urbanísticos não adjacentes de 120,00m (cento e vinte metros) previsto no caput do artigo 68 da Lei Mun. nº 11.672/2012.

CAPÍTULO IV

DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – EHIS

Art. 18º. Aos empreendimentos contidos em ZEIS, exceto em ZEIS 2, a aprovação de loteamentos, de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso ou modalidade de parcelamento, deverá observar os seguintes parâmetros para EHIS.

I – Área de Quadra:

- a) Área de quadra máxima: 20.000,00m²;

II – Área do Lote ou data:

- a) Área mínima do lote ou data individualizado: 150m², vedada a subdivisão cujo resultado seja inferior a 125m².

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

- b) Para Casas Sobrepostas ou apartamentos, fração ideal mínima de terreno: $50m^2$;

III – Número de Unidades:

- a) Número máximo de unidades por condomínio: 300;
b) Número de unidades para deficiente físico: 3%

IV - Coeficiente de aproveitamento:

- a) Coeficiente de aproveitamento mínimo: 0,1;
b) Coeficiente de aproveitamento básico: 1,0;
c) Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,0;

V – Ocupação

- a) Taxa de Ocupação: 65% (sessenta e cinco);

VI – Taxa de permeabilidade

- a) É obrigatória uma área gramada ou empedrada para infiltração das águas pluviais, numa proporção de 20% (vinte por cento) da área total da data, sendo que em até a metade deste percentual permite-se a instalação de outro sistema de absorção.

VII – Gabarito

- a) Para as habitações unifamiliares o limite máximo é de 7 m (sete metros) de altura;
b) Para HIS (0 a 3 s.m.) - o limite máximo para a edificação vertical é de até 10m (dez metros), sem elevador, sendo permitido no máximo térreo mais três pavimentos.)
c) Para HIS (3 a 6 s.m.) e para HMP (6 a 10 s.m.) - o limite máximo para a edificação vertical é de até 20m (vinte metros), com no mínimo um elevador, sendo permitido no máximo térreo mais 6 (seis) pavimentos.

VIII – Testada e recuos

- a) Testada mínima: 5,00m (cinco metros) para habitação unifamiliar e 4,00m (quatro metros) para casas sobrepostas;
b) Recuo de frente: 5,00m (cinco metros);
c) Recuos laterais e fundos:
 - 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) para faces com aberturas em edificações com até 2 pavimentos ou até 7,5m de altura.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

- 2,5m para edificações acima de 2 pavimentos ou acima de 7,5m de altura.
- d) Recuo mínimo entre edificações de:
 - 3 a 5 pavimentos : 5m ;
 - Acima de 5 pavimentos: 6m.

IX – Proteção da alvenaria externa no entorno da edificação:

- a) Calçada em concreto, largura mínima: 0,50m;

X – Pé Direito

- b) Pé Direito – 2,30m – banheiros e área de serviço;
- c) Pé Direito – 2,50m – nos demais cômodos;

XI – Vagas de Estacionamento

- a) Vagas de Estacionamento: 01 (uma) para cada unidade, sendo que nas casas unifamiliares e sobrepostas a vaga poderá ser alocada no recuo frontal;

XII – Área Útil:

- a) Unidades Horizontais: área útil mínima de 36 m²;
- b) Unidades Verticais: área útil mínima 39 m²;

XIII – Lazer Coberto e Descoberto:

- a) Área de Lazer Coberta mínima: 1 % da área construída;
- b) Área de Lazer Descoberta mínima: 10%;

XIV – Calçada externa: mínimo 3 (três) m de largura, dimensionada da

seguinte maneira: 40 cm do alinhamento predial pavimentada, mais faixa de 30 cm de piso tátil, e mais 1 (um) metro de calçada pavimentada, com o restante podendo ser de grama até a guia, sendo obrigatório rebaixo de guias para entrada de garagem. Para unidades unifamiliares de casas isoladas ou sobrepostas, a calçada Interna de acesso entre a porta principal e recuo frontal terá 90 cm de largura.

XV – Espessura de parede: nas construções que empregam tecnologias inovadoras, as paredes internas terão mínimo de 10 cm e na divisa, as paredes terão que ser duplas, sempre obedecendo as Normas da ABNT.



Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

§ 1º. As vagas de estacionamento poderão estar situadas no subsolo, nos pilotis, no pavimento térreo, no primeiro pavimento da edificação, em verticalização específica para garagem ou em bolsões coletivos;

§ 2º. As vagas de estacionamento deverão observar os recuos estabelecidos para o local, no entanto, para as vagas de subsolo poderá estar aflorado em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00 (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, ficando dispensado dos recuos laterais e de fundo e mantidos os de frente.

§ 3º. Nos empreendimentos em forma de condomínio com faces voltadas para logradouros públicos, em uma das faces poderá ser alocadas vagas de estacionamento no recuo de frente.

§ 4º. Para os recuos laterais das edificações no terreno, conforme previsto no Item b do inciso IV deste artigo, no trecho onde não houver aberturas como portas e janelas, pode-se encostar a parede nas divisas laterais na proporção de até 1/3 (um terço) do comprimento da data.

§ 5º. Para construções que se enquadram no parágrafo anterior, o trecho compartilhado deverá apresentar oitão fechado no mesmo material das paredes para não permitir acesso entre as unidades, oitões estes prolongados até o encontro com o telhado.

Art. 19. Fica dispensada a exigência de um sistema de aproveitamento de água de chuva com a construção de cisternas, para os EHIS para as faixas de 0 a 6 (seis) s.m.

Art. 20. EHIS em ZEIS 1 e 3 em lote regular com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), será permitida a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0 (dois), de forma gratuita, respeitada as regras estabelecidas nesta lei.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

Art. 21. Não poderão ser utilizadas para produção de EHIS, bem como não serão aceitas como locais de moradia para fins de regularização fundiária as localizadas:

- I. Sob viadutos ou pontes;
- II. Sobre oleodutos e troncos de água e esgotos, bem como sob redes de alta tensão ou terrenos alagadiços;
- III. Em áreas que apresentem risco à saúde e à segurança de seus ocupantes;
- IV. Em fundos de vale, áreas de preservação permanente ou onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V. Em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública;
- VI. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

Art. 22. A HIS poderá ser produzida pelos seguintes agentes:

- I. Órgãos da Administração Direta;
- II. Empresas com controle acionário do Poder Público
- III. Institutos previdenciários estatais;
- IV. Entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídos;
- V. Cooperativas habitacionais; VI. Empresas privadas.

Parágrafo único. No caso de HIS produzida por associações ou cooperativas constituídas com o objetivo de provisão habitacional aos segmentos populacionais socialmente vulneráveis ou de regularização fundiária de assentamentos precários, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, mediante a verificação, pelo poder público, de pelo menos uma das situações previstas neste artigo.

Art. 23. Admite-se a produção de EHIS, por meio de todas as tipologias previstas na legislação em vigor para o uso residencial e ou misto, respeitando-se a proporção estabelecida pela COHIS.



CAPÍTULO V

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

DOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO

Art. 24. Os Planos de Urbanização - PU serão instrumentos de planejamento utilizados nas ZEIS, tendo como objetivos:

- I. Estabelecer condições e parâmetros específicos para a recuperação física e regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas e consolidadas, de forma irregular, mansa, pacífica e espontânea pelos segmentos populacionais socialmente vulneráveis, há pelo menos 5(cinco) anos ;
- II. Garantir a participação de representantes da população moradora no planejamento e implementação das ações necessárias à recuperação e regularização das áreas referidas no inciso I deste artigo;
- III. Remover a população das áreas com fragilidade ambiental e de risco e recuperá-las, atribuindo-lhe outros usos que não o da ocupação urbana evitando-se, com isso, a exposição de pessoas a riscos dos mais diversos.

Parágrafo único. O Plano de Urbanização - PU poderá abranger mais de 1 (um) perímetro ou parcela de perímetro de ZEIS.

Art. 25. O Plano de Urbanização - PU será implementado mediante a seguinte seqüência de ações:

- I. **Elaboração de diagnóstico** contendo, no mínimo:
 - a) Delimitação da área abrangida pelo Plano de Urbanização - PU;
 - b) Análise físico-ambiental, compreendendo a indicação das bacias hidrográficas nas quais se insere a área abrangida pelo Plano de Urbanização - PU, levantamento planialtimétrico cadastral com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas com fragilidade ambiental e de risco; análise das condições do solo (testes de sondagem geológica e percolação do solo)
 - c) com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas com fragilidade ambiental e de risco;

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

- d) Análise fundiária, compreendendo identificação de áreas públicas e particulares, bem como situação quanto à regularização fundiária;
 - e) Análise urbanística, compreendendo indicação das vias de acesso à área; análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, da infraestrutura de drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, guias, sarjetas e tipo de pavimentação, bem como a caracterização do uso do solo e dos, abastecimento de água, esgotos e iluminação, bem como a caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes;
 - f) Caracterização socioeconômica da população residente ou a ser atendida;
 - g) Potencialidades para geração de renda e emprego;
 - h) Elaboração do Plano de Ação Social - PAS;
- II. **Criação da Comissão de Acompanhamento do Plano de Urbanização – CAPU**, instituída por representantes da população da área de abrangência do Plano de Urbanização, juntamente com representantes da COHAB-PA, disciplinado na SEÇÃO I - do CAPÍTULO V desta lei;
- III. **Elaboração das Diretrizes do Plano de Urbanização - PU**, com a participação da CAPU (quando for o caso), contendo:
- a) Traçado do sistema viário principal;
 - b) Identificação dos setores da área abrangida pelo Plano de Urbanização - PU, nos quais serão exigidas obras de recuperação ambiental, adequação urbanística ou reabilitação de edificação ocupada por cortiço, em função da ocorrência de situações de risco, insalubridade ou adensamento excessivo, bem como da precariedade ou inexistência de infraestrutura de circulação, drenagem pluvial, água, esgoto, energia elétrica / iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo e identificação dos terrenos que serão destinados a equipamentos públicos de uso institucional e praças;
 - c) Identificação dos setores em que será necessário o reassentamento de famílias, com a respectiva quantificação;

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

- d) Identificação das áreas destinadas às famílias a serem reassentadas, podendo ser dentro ou fora da área abrangida pelo Plano de Urbanização - PU;
- e) Definição de etapas de execução referentes às intervenções previstas nas alíneas "a" a "f" deste inciso, com respectivos orçamentos preliminares;
- f) Definição de prioridades para a execução das etapas previstas;
- g) Diretrizes para programas, visando à inclusão social da população moradora;

IV. **Aprovação das diretrizes do Plano de Urbanização - PU** pela CAPU (quando for o caso) e COHIS;

V. **Elaboração do Plano de Urbanização - PU**, compreendendo:

- a) Projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização específica, abrangendo sistema viário, áreas públicas, lotes, datas e edificações, com base na legislação vigente, em especial nesta lei;
- b) Projetos correspondentes às etapas de execução do Plano de Urbanização - PU;
- c) Parâmetros urbanísticos específicos para a aprovação de desmembramento, subdivisão, anexação ou remembramentos, para novas edificações e mudanças de uso do solo;
- d) Plano de Ação Social - PAS.

VI. **Aprovação do Plano de Urbanização - PU** com o aval da CAPU, (quando for o caso), e pela COHIS;

VII. **Aprovação da minuta de decreto correspondente ao Plano de Urbanização - PU;**

VIII. **Edição do decreto correspondente ao Plano de Urbanização - PU.**



Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

§1º. Para os casos de Regularização Fundiária, o PU deverá contemplar a seqüência completa estabelecida pelos incisos de I a VIII deste artigo. Para os EHIS, o PU deverá contemplar as seqüências abrangidas pelos incisos I, III, IV, V e VI deste artigo.

§2º. Todos os projetos de infraestrutura deverão atender às normas técnicas em vigor e, às diretrizes específicas das concessionárias de serviços públicos.

Art. 26. Nos Planos de Urbanização - PU das ZEIS, o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de área institucional e praças equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento ou distrito, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.

Art. 27. A implantação do Plano de Urbanização - PU será através de decreto do Poder Executivo Municipal que deverá conter:

- I. As diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana respeitada as normas básicas estabelecidas nesta Lei;
- II. Análise físico-ambiental, urbanística, fundiária e caracterização socioeconômica da população residente;
- III. Os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:
 - a) Sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos com tratamento dos resíduos domésticos;
 - b) Drenagem de águas pluviais;
 - c) Coleta regular e frequente de resíduos sólidos;
 - d) Rede de energia elétrica e iluminação pública;
 - e) Arborização viária e urbanização de praças;
 - f) Adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres (calçadas públicas, guias / sarjetas e pavimentação asfáltica);
 - g) Pontos de ônibus, nas principais vias, conforme diretrizes fixadas em lei específica;
 - h) Eliminação de situações de risco;
 - i) Estabilização de taludes e de margens de córregos;

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

j) Tratamento adequado das áreas verdes públicas;

k) Previsão de atendimento aos acessos e aos equipamentos urbanos essenciais, como posto de saúde, escolas, creches e postos policiais, transporte coletivo, dentre outros.

IV. Instrumentos aplicáveis à regularização fundiária;

V. Forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VI. Atividades de geração de emprego e renda; VII. Plano de ação social – PAS

§ 1º. Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Poder Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 2º. Os proprietários de datas, lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar ao Poder Executivo propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo, o qual deverá estar em consonância com a legislação específica.

§ 3º. O Plano de Urbanização poderá abranger mais de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), nos termos do art. 13 desta lei.

SEÇÃO I

DA COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO – CAPU

Art. 28. De acordo com o inciso II do Art. 2º da Lei Federal n.º. 10.257/2001 – Estatuto das Cidades deverá ser organizado a participação popular em todas as ZEIS, compostos por representantes dos moradores e proprietários das áreas abrangidas pelo seu perímetro, bem como do Poder Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização até a finalização de sua implantação.



Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

Art. 29. Quando do início do processo de elaboração do Plano de Urbanização, os moradores e proprietários das áreas abrangidas pelo seu perímetro deverão ser notificados, visando à constituição da Comissão de Acompanhamento do Plano de Urbanização – CAPU, de elaboração do Plano de Urbanização.

§ 1º. A Comissão de Acompanhamento do Plano de Urbanização – CAPU, será composta por representantes do Poder Público, moradores e proprietários de imóveis localizados nos ZEIS, em número de 3 (três) representantes da população e 2 (dois) representantes do Poder Público.

§ 2º. A designação dos representantes da sociedade civil será feita por indicação dos moradores, proprietários, suas respectivas associações e entidades atuantes na área da ZEIS, garantida a comprovação da representatividade da indicação.

§ 3º. A Comissão de Acompanhamento do Plano de Urbanização – CAPU deverá garantir a informação e participação da população envolvida nas suas discussões e deliberações.

Art. 30. Os proprietários de imóveis e as entidades representativas dos moradores dos ZEIS poderão apresentar propostas para o Plano de Urbanização sempre através da Comissão de Acompanhamento do Plano de Urbanização – CAPU.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO

Art. 31. Fica criada a “Comissão de Avaliação, Enquadramento e Aprovação das EHIS – COHIS”, vinculada ao órgão responsável pela implementação da política habitacional do município, na qual terá a atribuição de analisar os empreendimentos e promover o seu enquadramento nos EHIS, aprovar Relatórios de Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos Urbanos, conforme parâmetros estabelecidos em normativas expedidas pelo Ministério das Cidades, apreciar e decidir sobre os casos omissos à legislação de interesse social,

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

bem como estabelecer exigências complementares para exceções não previstas em lei, além de expedir instrução normativa quando necessário ao bom cumprimento dos programas e da legislação vigente.

Parágrafo Único – A COHIS deverá respeitar as definições das leis complementares e específicas; do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, bem como a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 e suas alterações conforme a Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Art. 32. - A COHIS de que trata o caput deste artigo, será constituído por:

- I. Companhia de Habitação de Itaiçaba – COHAB
- II. Secretaria Municipal de Educação;
- III. Secretaria Municipal da Saúde;
- IV- Secretaria Municipal de Infraestrutura, Recursos

Hídricos e Meio Ambiente;

- V. Procuradoria Geral do Município - PGM.

§ 1º. Os secretários das referidas Pastas serão membros natos do Grupo do COHIS e deverão designar, em até 02 (dois) dias úteis da publicação desta lei, através de Portaria específica, outros 02(dois) representantes para compor a referida comissão.

§ 2º. Os membros do Grupo terão poderes, expressamente concedidos pelos órgãos e entidades que representam, para, conforme o caso, proferir voto de aprovação ou de indeferimento dos projetos submetidos a sua análise, ou apresentar relatório de exigências técnicas.

§ 3º. A COHAB, com equipe especialmente nomeada por portaria, executará a coordenação dos trabalhos realizados pela COHIS e será responsável por encaminhar informações solicitadas pelo Agente de Empreendimentos do Ministério das Cidades para o monitoramento e avaliação dos resultados do PMCMV no âmbito do Município.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

§ 4º. - A atuação dos órgãos e entidades relacionados no "caput" deste artigo, se limitará às atribuições e respectivas áreas de competência, definidas na estruturação administrativa da prefeitura, e no disposto no Regimento Interno do COHIS.

Art. 33. – Na primeira reunião da COHIS, deverá ser discutido e votado o Regimento Interno deste colegiado, contendo a definição das datas e horários das reuniões, entre outras definições do seu funcionamento.

§1º. Fica a Secretaria Executiva do COHIS, responsável pela recepção e protocolo dos projetos e documentos que lhe forem apresentados, além de gerenciar a tramitação dos expedientes até decisão final, com expedição e entrega de certificado de aprovação, relatório de exigências técnicas ou de comunicação de indeferimento, bem como encaminhar à publicação das atas e decisões da COHIS em imprensa oficial do município.

§2º. O projeto, instruído com toda a documentação exigida pela COHIS, deverá ser protocolado com tantas vias quanto forem os integrantes do grupo que deverão se manifestar, cabendo à Secretaria Executiva encaminhar-lhes a respectiva cópia.

Art. 34. Caberá a COHIS analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos de interesse social a serem implantados:

I - projetos de loteamentos para fins habitacionais de interesse social;

II - projetos de conjuntos habitacionais de interesse social com abertura ou prolongamento de vias públicas existentes;

III - projetos de desmembramentos para fins habitacionais de interesse social;

IV - projetos de condomínios residenciais de interesse social horizontais, verticais e mistos independentemente do tamanho e do número de unidades;

V – Projetos de requalificação urbana que envolvam empreendimentos habitacionais de interesse social.



Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

Art. 35. Para as regularizações fundiárias, as diretrizes urbanísticas e parâmetros edílios serão estabelecidos pelo Plano de Urbanização – PU e serão aprovados pela COHIS e publicadas na Imprensa Oficial do Município, bem como o decreto do executivo reconhecendo as especificidades do caso.

Parágrafo único. Mediante a publicação do decreto do prefeito, a COHIS se reunirá para validar o conjunto dos projetos e emitir parecer técnico para aprovação final do empreendimento.

Art. 36. No caso de haver exigências técnicas, o interessado deverá cumpri-las ou se manifestar sobre todas, de uma só vez, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias da data de publicação na Imprensa Oficial do Município, da ata de reunião na qual foram formuladas, sendo-lhe facultado requerer à Secretaria Executiva, justificadamente, a prorrogação desse prazo, por um único período de até 12 (doze) meses.

§1º - Sobrevindo manifestação do interessado, atendendo às exigências técnicas ou impugnando-as, deverá a COHIS decidir no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do respectivo protocolo, salvo maior juízo.

§2º - Somente em casos de especiais dificuldades técnicas ou legais para análise dos projetos e desde que devidamente comprovadas e reconhecidas por no mínimo dois terços dos integrantes da COHIS, o prazo previsto no "caput" deste artigo ou no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por no máximo mais 30 (trinta) dias.

§3º - Após o prazo a que se referem os §§ 1º e 2º deste artigo, os integrantes do Grupo deverão obrigatoriamente manifestar-se por escrito, mediante apresentação de voto de aprovação ou de indeferimento.

Art. 37. Quando a apreciação de projeto depender do pronunciamento de órgão ou entidade da administração pública não representada no Grupo, ou demandar estudos técnicos

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

especiais, caberá ao seu Coordenador da COHIS decidir sobre a concessão de prazo adicional, durante o qual será suspensa a respectiva análise.

Art. 38. Contra o voto de indeferimento emitido por qualquer dos membros da COHIS poderá ser apresentado recurso administrativo, o qual deverá ser protocolado na Secretaria Executiva no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data da publicação na Imprensa Oficial do Município da ata da reunião em que se proferiu a manifestação recorrida.

Parágrafo único - O recurso será julgado no prazo de até 30 (trinta) dias da data do seu protocolo, com apresentação de voto circunstanciado, fundamentado e conclusivo dos integrantes do Grupo que se manifestaram contrariamente à anuência do projeto.

Art. 39. As aprovações condicionadas terão sua eficácia sujeita ao implemento de requisitos previstos na legislação vigente e deverão ser englobadas em um único termo de compromisso, que integrará o certificado de aprovação a ser emitido pela COHIS.

Art. 40. O certificado de aprovação e seu termo de compromisso, os votos de aprovação e de indeferimento e o relatório de exigências técnicas obedecerão aos modelos estabelecidos no Manual de Implementação da COHIS.

Art. 41. Para as regularizações fundiárias, sempre que possível, o certificado de aprovação deverá ser acompanhado dos termos e autorizações necessários para execução das obras dos empreendimentos.

Parágrafo único - Em sendo comprovadamente inviável a emissão dos termos e autorizações necessários para execução das obras juntamente com o certificado de aprovação, o órgão responsável deverá apresentar manifestação com justificativa acompanhada da devida fundamentação.

Art. 42. O interessado poderá requerer novo exame de projeto indeferido pelo Grupo, observado o prazo de 12 (doze) meses contado da publicação da decisão, na forma prevista no Regimento Interno do COHIS.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

Art. 43. O COHIS poderá solicitar a qualquer órgão ou entidade municipal, material e informações necessárias à realização de suas tarefas, devendo ser atendido com prioridade.

Art. 44. A Secretaria Executiva encaminhará os processos para análise na COHIS, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a contar do recebimento de todos os documentos exigidos, em que deverão ser apresentadas, de uma só vez, as manifestações dos integrantes do Grupo.

§1º - Na reunião, cada integrante do Grupo deverá apresentar seu voto ou relatório sobre o projeto analisado.

§2º - O resultado da reunião deverá ser publicado no Diário Oficial do Município, certificando-se a publicação no respectivo expediente.

§3º - A manifestação, com fundamentação técnica e legal expressa, será formalizada pela apresentação do voto de aprovação ou de indeferimento ou do relatório de exigências técnicas, relativo aos projetos analisados.

Art. 45. - A aprovação final do projeto analisado dependerá de unanimidade expressa e favorável de todos os membros do Grupo, obedecendo-se estritamente ao prazo fixado no artigo 9º desta lei.

Art. 46. Para os EHS e loteamentos de interesse social localizados nas ZEIS 3, o pedido prévio de diretrizes urbanísticas básicas municipais é obrigatório nos casos de anexação, subdivisão e loteamento, que serão analisados e aprovados pela COHIS.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, fica definido que, para os casos estabelecidos no caput deste artigo, a análise e aprovação de parcelamento do solo, ou mesmo a expedição de certidões e diretrizes urbanísticas básicas, serão instruídos com os documentos previstos na Lei Municipal nº 11.672/2012 em especial nos Artigos de 11 aos 14 e respectivos parágrafos.

Art. 47. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras, laudos e demais documentos apresentados pelo empreendedor são aceitos como verdadeiros não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

Parágrafo único. Constatada falsidade em qualquer documento apresentado, ou estando em desacordo com a cópia original aprovada, após o Licenciamento Urbanístico, este perderá imediatamente sua validade, sujeitando o interessado às penalidades legais cabíveis.

Art. 48. O Licenciamento Urbanístico tem prazo de execução da infraestrutura de 2 (dois) anos prorrogáveis por, no máximo, 12 (doze) meses.

§1º. A prorrogação será concedida, a critério da COHIS, apenas a empreendedores que não estiverem com outros empreendimentos e obrigações em situação irregular junto ao Poder Público.

§2º. Em caso de inobservância do prazo previsto no caput deste artigo, para início das obras, o Licenciamento Urbanístico será cancelado.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 49. Para fins de regularização fundiária, aplica-se a presente lei para ocupações ocorridas até 31 de dezembro de 2007.

Art. 50. Aos imóveis já edificados e aprovados pela Prefeitura com data anterior à vigência desta lei e que se encontram abrangidos pelo perímetro das ZEIS, continuam sob as regras da Lei de Uso e Ocupação do Solo, correspondente à zona de uso prevista antes do enquadramento da área como ZEIS.

Parágrafo único. No caso de demolição total, o imóvel será considerado não edificado, aplicando-se as exigências desta lei.

Art. 51. Para garantir a eficiência do pleno atendimento às demandas geradas aos equipamentos institucionais, dos novos empreendimentos habitacionais coletivos, fica definido o seguinte roteiro como parte integrante dos EIVs:



Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

I - Apresentação de avaliação da demanda habitacional com mapa do entorno do empreendimento, avaliação da demanda a ser gerada pelo empreendimento por educação, saúde, assistência, transporte, comércio e infraestrutura;

II - Elaboração da Matriz de Responsabilidades, documento contendo descrição das medidas necessárias para suprir as demandas apontadas no Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos, acompanhado de cronograma de sua implementação, responsáveis e meios para o seu atendimento.

III - Indicação das medidas necessárias, responsáveis e meios para o atendimento da demanda a ser gerada.

§1º. O relatório deverá conter, além dos itens anteriores, justificativa do empreendimento em relação à demanda habitacional gerada e público alvo; deverá ser apresentado mapa com a localização dos equipamentos comunitários e institucionais existentes ou previstos, e respectivas capacidades de atendimento; Análise acerca do uso e ocupação do solo bem como fatores de risco ou insalubridade, existência de outros empreendimentos habitacionais de interesse social nas proximidades; Índice para cálculo de demanda da Saúde e Assistência Social;

§2º. Fica definido que os empreendimentos que apresentarem EIV nos moldes estabelecidos nesta lei, já estão cumprindo as exigências da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 e suas alterações conforme a Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011 do PMCMV.

Art. 52. Aos EHIS enquadrados por esta lei, ficam isentos de taxas para obtenção de certidões, Consultas Prévias de Viabilidade Técnica, atestados, diretrizes para fins de loteamento, bem como diretrizes ambientais, pedidos de aprovação de loteamento e pareceres técnicos diversos.

Art. 53. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA, AOS 24 DIAS DE ABRIL DE 2018.



Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

José Erenarco da Silva.
Prefeito Municipal