

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
Nº06/2006

“Dispõe sobre Zonas Especiais de Interesse Social e dá outras providências”

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, contida no art. 50 da LOM, concomitante com o artigo 141 do Regimento Interno:

D E C R E T A:

Art.1º- Na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta lei.

Parágrafo Único – Para todos os efeitos, esta Lei estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso e ocupação do solo urbano em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º – São Zonas Especiais de Interesse Social as áreas urbanas delimitadas com o propósito de o Poder Público sobre elas promover a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda, regularização dos loteamentos ilegais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado.

Parágrafo 1º - Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população de baixa renda que vive em condições de habitabilidade precária e que não possua outro imóvel no município

Parágrafo 2º - Considera-se população de baixa renda as famílias com renda familiar média inferior a 5 (cinco) salários mínimos ou seu sucedâneo legal.

Parágrafo 3º - Considera-se demanda habitacional prioritária a parcela da população que deverá ser atendida preferencialmente pelo Poder Público Municipal, com habitação de interesse social, através de programas públicos destinados às famílias que

vivem em condições de habitabilidade precária ou que tenham renda familiar média de até 2 (dois) salários mínimos ou seu sucedâneo legal.

Art. 3º - As Zonas Especiais de Interesse Social têm por objetivos:

- I - estabelecer uma destinação social à propriedade urbana;*
- II - melhorar a qualidade de vida nas áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda, através da urbanização e regularização jurídica e urbanística, incorporando-as ao sistema urbano da cidade;*
- III - induzir o uso e ocupação das áreas urbanas não utilizadas e subutilizadas, para fins de habitação de interesse social, de modo a ampliar a oferta e garantir o acesso à terra urbana para a população de baixa renda;*
- IV - assegurar o direito à moradia à população de baixa renda;*
- V - estabelecer condições dignas de habitabilidade mediante investimentos em serviços e equipamentos urbanos e comunitários;*
- VI - propiciar a preservação, a proteção e a recuperação ambiental de áreas urbanas;*
- VII - corrigir situações de risco decorrentes da ocupação de áreas impróprias à habitação;*
- VIII - constituir sistemas de gestão democrática na cidade, através da participação da comunidade local.*

Art. 4º - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, classificam-se em:

- I - Zona Especial de Interesse Social-I, correspondente às áreas ou terrenos, públicos ou particulares, ocupados por favelas, por população de baixa renda ou por assentamentos assemelhados, em relação aos quais haja interesse público em promover a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra onde se encontram assentadas posses urbanas, passíveis de regularização;*
- II - Zona Especial de Interesse Social II, correspondente os loteamentos irregularidades que, por suas características, coloca-se o poder público na promoção da regularização jurídica do parcelamento, na complementação da infra-estrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como na recuperação ambiental;*
- III - Zona Especial de Interesse Social III, correspondente às glebas sujeitas à incidência de uma política habitacional de âmbito municipal, que viabilize o acesso à camada da população de menor poder aquisitivo.*

Art. 5º - Não são passíveis de serem instituídas e delimitadas como ZEIS áreas e assentamentos habitacionais de população de baixa renda:

- I - que configurem assentamentos com menos de 5 (cinco) unidades residenciais;*

II - localizadas sobre oleodutos, gasodutos e redes de água ou esgotos bem como sob redes de alta tensão;

III - localizadas em áreas que apresentem alto risco à segurança de seus ocupantes constatado mediante laudo técnico, solicitado pelo órgão técnico competente;

IV - existentes há menos de 5 (cinco) anos;

V - destinadas a realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo;

VI - que abriguem atividades de mineração ou portos de areia, de fabricação, depósitos, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radiativos;

VII - áreas onde, por força da legislação específica, não são permitidas construções, salvo nos casos em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que solucionem os problemas decorrentes da ocupação.

Art. 6º - *Para o reconhecimento como Zona Especial de Interesse Social, as áreas deverão atender os seguintes requisitos mínimos e indispensáveis:*

I - Para ZEIS-I:

a) se a área encontra-se ocupada por período não inferior a cinco anos;

b) se ocupada predominantemente por uso residencial;

c) se a área é passível de urbanização e regularização jurídica, observando-se estudo de viabilidade técnica.

d) as áreas definidas no Plano Diretor e Legislação Específica;

II - Para ZEIS-II:

a) se a área encontra-se ocupada por período não inferior a cinco anos;

b) se ocupada por uso predominantemente residencial;

c) se a área é passível de urbanização e regularização jurídica, observando-se estudo de viabilidade técnica.

d) as áreas definidas no Plano Diretor e Legislação Específica,

III - Para ZEIS-III:

a) as áreas definidas no Plano Diretor e Legislação Específica;

b) grau de viabilidade técnica e financeira para atendimento da área pelos sistemas urbanos de infra-estrutura;

c) atestado de viabilidade de atendimento da demanda a ser gerada quanto ao serviço urbano de transporte coletivo;

Parágrafo único - O estudo de viabilidade técnica de ZEIS deverá aferir a existência de padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como, a situação fundiária.

Art. 7º - *A instituição e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social I e II podem ser requeridas ao Poder Público através de:*

I - Cooperativas e Associações Habitacionais;

II - entidades representativas de moradores de áreas passíveis de urbanização e regularização, desde que dotadas de personalidade jurídica;

III - proprietários e pessoas residentes de áreas passíveis de delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social;

IV - entidades civis;

Art.8 - *As intervenções nas Zonas Especiais de Interesse Social serão efetuadas com base no Plano de Urbanização e Regularização Jurídica estabelecidos por Lei do Executivo com autorização do Legislativo, deverão atender as seguintes diretrizes:*

I - adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;

II - exercer efetivamente o controle do solo urbano;

III - observar a tipicidade e características da ocupação, mantendo sempre que possível, o traçado urbano e as edificações existentes, quando da intervenção do Poder Público Municipal

IV - evitar a expulsão indireta dos seus moradores, mediante utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;

V - adequar os investimentos públicos às necessidades locais, notadamente às de habitação, saneamento, sistema viário, lazer e meio ambiente;

VI - implementar a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, consensuais com a necessidade e características sócio-econômicas e culturais da comunidade;

VII - promover a recuperação de áreas ambientalmente degradadas;

VIII - assegurar a participação da comunidade local, garantindo o exercício do direito de cidadania;

IX - priorizar a utilização da mão-de-obra local na realização das obras de execução do Plano de Urbanização;

X - preservar e promover, sempre que possível, atividades produtivas existentes na área.

Art. 9º - *Os usos, índices e demais parâmetros urbanísticos relativos às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS I, III e III, serão:*

I - A taxa de ocupação máxima para autorização de construções a serem implantadas nos lotes já demarcados no levantamento planialtimétricos cadastral, será de 50 % e o coeficiente máximo de aproveitamento será o dobro da taxa de ocupação com altura máxima da cumeeira respeitando o previsto na Lei de uso e ocupação do solo.

II - Os terrenos não edificados respeitarão a taxa de ocupação de 50% e o coeficiente máximo de aproveitamento será o dobro da taxa de ocupação com altura máxima da cumeeira respeitando o previsto na Lei de uso e ocupação do solo.

Art. 10 - *O parcelamento do solo e as construções nas ZEIS não serão permitidas nas áreas que apresentem as seguintes condições:*

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que o Plano de Urbanização apresente uma solução para o problema;

II - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade da edificação;

III - terrenos onde as condições do solo, constante de laudo técnico não aconselhem a construção;

IV - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

Art. 11 - *Os padrões dos lotes, em especial sua dimensão mínima e máxima, serão definidos em função da especificidade de cada ZEIS I e II, através do Plano de Urbanização e Regularização Jurídica específicos.*

Art. 12 - *A criação das Zonas Especiais de Interesse Social I - ZEIS-I, terá por objetivo:*

I - regularizar jurídica e urbanisticamente e melhorar as condições de habitabilidade das áreas públicas ou privadas, com ocupações consolidadas por população de baixa renda;

II - fixar a população residente nos assentamentos habitacionais consolidados; através de instrumentos que impeçam processos de expulsão indireta, em razão da valorização imobiliária decorrente da urbanização e regularização jurídica;

III - corrigir situações de risco decorrente da ocupação de áreas impróprias à construção com a relocação e/ou execução de obras necessárias

Art. 13 - *Os lotes resultantes de desmembramento, loteamento e loteamento em ZEIS-I, serão destinados, exclusivamente, às pessoas residentes, de acordo com os seguintes preceitos:*

I - a cada pessoa residente, somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote, quando este estiver edificado e for de uso exclusivamente não residencial, comprovadamente de sustentação da economia familiar;

II - os lotes destinar-se-ão à pessoas reconhecidamente de baixa renda, tendo-se como referência os dados do levantamento sócio-econômico realizado com as famílias residentes nas respectivas áreas, o qual será elaborado juntamente pelo Poder Público Municipal e a entidade representativa dos moradores;

III - será assegurada a titulação do lote para pessoas que, ultrapassando a renda familiar, seja morador há no mínimo 5 (cinco) anos na área, submetendo-se cada caso à análise e aprovação da Comissão Técnica de Urbanização e Regularização Jurídica.

Art. 14 - *A criação das Zonas Especiais de Interesse Social II terá por objetivos, através da elaboração de Planos de Urbanização e Regularização Jurídica específicos, de que trata esta Lei:*

I - promover a regularização jurídica das áreas de loteamentos ilegais, total ou parcialmente ocupados, mediante:

a) prestação do serviço de assistência jurídica aos adquirentes e ocupantes de modo a garantir-lhes, respectivamente, o domínio e posse desses bens;

b) patrocínio de medidas administrativas e jurídicas;

II - estimular os proprietários de loteamentos de que trata o inciso I, a proceder a regularização de suas áreas, através da solicitação de transformação das mesmas em ZEIS.

Art. 15 - A criação das Zonas Especiais de Interesse Social - III, terá por objetivos:

I - induzir a ocupação em áreas mais propícias, através de parâmetros espaciais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de moradias e lotes para população de baixa renda familiar;

II - reduzir custos sociais de urbanização, ao indicar as áreas preferenciais para investimentos voltados à moradia popular;

III - estimular os proprietários de glebas a investir em empreendimentos habitacionais de caráter popular.

Art. 16 – Serão respeitadas todas as construções já existentes, localizadas e caracterizadas no levantamento planialtimétrico cadastral, mesmo estando em desacordo com os dispositivos das Leis 561 de 1987 e 225 de 1978.

Parágrafo único – A regularização das construções irregulares já existentes, não alcançará eventuais direitos de titularidade ou possessórias aos ocupantes da área, respeitadas as legislações ambientais e urbanísticas no âmbito federal, estadual e municipal.

Art. 17 – Será garantida a participação da população moradora e adjacente as ZEIS, em todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e sua implementação, mediante expediente do Poder Executivo.

Art. 18 – Aplica-se as ZEIS e no que couber de acordo com o interesse público, o instrumento previsto nesta Lei e nas demais Leis pertinente.

Art. 19 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião, 15 de setembro de 2006..

