



Prefeitura do Município de São Pedro

Lei Complementar nº 80

de 09 de outubro de 2012.

(Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social, determina a criação da ZEIS I, e dá outras providências)

EDUARDO SPERANZA MODESTO, Prefeito do Município de São Pedro, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ saber que os cidadãos do Município de São Pedro, pelos seus representantes da Câmara Municipal, aprovam e ele sanciona e promulga a presente Lei:

Art. 1º. A presente lei se destina a regulamentar a criação de Zonas Especiais de Interesse Social, em atendimento ao disposto nos artigos 82 e 83 da Lei Complementar nº 67/2010 que institui o Plano Diretor do Município de São Pedro.

Art. 2º. 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.

Art. 3º. 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. 4º. 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 área vazias, onde exista interesse público em se promover a regularização da posse, a legalização do parcelamento do solo, a integração da área à estrutura urbana, ou ainda, promover a implantação de novas unidades habitacionais.

Art. 5º. A criação das Zonas Especiais de Interesse Social impescinde da elaboração de Plano de Urbanização específica para intervenção em cada área, que deverá ser regulamentado mediante Decreto do Poder 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 - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo:

a) análise físico-ambiental;

b) análise urbanística com levantamento planialtimétrico;

c) caracterização socioeconômica da população residente;



Prefeitura do Município de São Pedro

III - 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, 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;

IV - análise da condição jurídica das edificações, em face da legislação municipal, estadual e federal, e da regularidade da posse dos habitantes da área;

V - levantamento da condição de segurança e da sustentabilidade ambiental das edificações, bem como avaliação da necessidade de realocação de ocupações irregulares;

VI - 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;

VII - previsão de fontes de recursos para execução dos projetos da ZEIS.

Parágrafo único. Poderão ser previstos, na forma do inciso VII 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 trinta por cento (30%), salvo aqueles 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 dano à saúde.

II - largura mínima das vias de circulação de 10,00 m. (dez metros);



Prefeitura do Município de São Pedro

III - tamanho do lote mínimo de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados); (NR) (Redação dada pela LC 96/2013);

IV - taxa de ocupação máxima de setenta por cento (70%).

V - testada mínima dos lotes de 8,00 m. (oito 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 criada através da presente lei, uma (01) ZEIS, no território do Município de São Pedro, conforme anexo I, que é parte integrante da presente lei.

§1º. O Poder Executivo Municipal deverá, no prazo de dois (02) anos após a publicação da presente lei, regulamentar, em Decreto Municipal, o Plano Urbanístico Específico das ZEIS referidas neste artigo, delimitando a sua área, através de levantamento planialtimétrico, e atendendo aos demais requisitos previstos no art. 6º da presente lei.

§2º. O Plano de Urbanização Específica mencionado no parágrafo anterior deverá ser implantado no prazo máximo de um (01) ano, contado a partir a data de sua regulamentação por Decreto Municipal.

Art. 11. Através de Decreto Municipal, o Poder Executivo poderá instituir outras Zonas Especiais de Interesse Social, que somente serão implantadas após a aprovação do Plano de Urbanização Específica, referido nos artigos 5º e 6º da presente lei.

Parágrafo único. O Anexo II da presente Lei indica as áreas prioritárias para a futura instituição de ZEIS.

Art. 12. A presente lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

EDUARDO SPERANZA MODESTO
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Administrativa da Prefeitura do Município de São Pedro, aos nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e doze.

GERSON XAVIER
Secretário Municipal de Governo