



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: pmjoanop@uol.com.br

www.joanopolis.sp.gov.br

Projeto de Lei Complementar nº 05 De 04 de outubro de 2014

“Dispõe sobre a regulamentação dos Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados no que tange às Zonas de Especial Interesse Social, e dá outras providências”.

Adauto Batista de Oliveira, Prefeito Municipal da Estância Turística de Joanópolis, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei Complementar trata da definição e utilização das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS no Município de Joanópolis.

SEÇÃO I

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 2º - São consideradas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - as porções do território do Município destinadas à recuperação urbanística, regularização fundiária sustentável, produção e manutenção de habitações de interesse social.

Parágrafo único - São objetivos da instituição das ZEIS:

- I - garantir moradia digna como direito e vetor de inclusão social;
- II - viabilizar e ampliar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada, digna e sustentável;
- III - adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;
- IV - promover a regularização fundiária e urbanística de assentamentos habitacionais precários e informais;
- V - estabelecer regulação urbanística específica para urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social;



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: pmjoanop@uol.com.br

www.joanopolis.sp.gov.br

VI - permitir a segurança da posse para os ocupantes e a integração sócio-espacial, dos loteamentos irregulares e clandestinos;

VII - implementar os instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo.

Art. 3º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para efeito desta lei são:

I - ZEIS-1: cortiços, assentamentos informais, urbanizados ou em processo de urbanização, compostos em todos os casos pela predominância de famílias de baixa renda;

a) – Para efeito desta lei, é considerada de “baixa renda” a família cujo rendimento de todos aqueles que vivem sob o mesmo teto, somados, não seja maior que 1 (um) salário mínimo per capta.

II - ZEIS-2: loteamentos de interesse social, loteamentos irregulares ou clandestinos, urbanizados ou em processo de urbanização situados em áreas públicas e particulares, comprovadamente consolidados anteriormente à data de expedição do Decreto Estadual 56.909 de 05 de abril de 2011, e também para o atendimento ao convenio “Cidade Legal” da Secretaria Estadual de Habitação.

Parágrafo único - A delimitação das ZEIS é demonstrada em mapa do Anexo Único desta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO I

Art. 4º A regularização fundiária e urbanística nas ZEIS 1 e 2 serão definidas nos Planos de Urbanização e ou Regularização Fundiária específicos, observados os seguintes pressupostos, dentre outros:

I - garantia de participação comunitária, assegurando-se o exercício do direito de cidadania;

II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e acessos existentes consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área;

III - alocação de todos os moradores inicialmente instalados, mesmo que em outro local;

IV - compatibilidade entre as obras propostas com o sistema viário, e redes de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário do entorno;



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: pmjoanop@uol.com.br

www.joanopolis.sp.gov.br

V - melhoria da qualidade ambiental através de arborização, ampliação das áreas permeáveis e recuperação das áreas ambientalmente frágeis.

Art. 5º Os Planos de Urbanização e ou Regularização Fundiária específicos serão elaborados pelo Executivo Municipal, por meio da Secretaria de Obras e Projetos, devendo conter, dentre outras informações:

I - número de famílias a serem atendidas;

II - delimitação da área abrangida pelo Plano de Urbanização e Regularização Fundiária;

III - análise físico-ambiental, compreendendo a indicação das bacias hidrográficas nas quais se inserem a área abrangida pelo Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas de risco;

IV - análise fundiária, compreendendo identificação de áreas públicas e particulares, bem como situação quanto à regularização fundiária;

V - análise urbanística compreendendo indicação das vias de acesso à área;

VI - análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, de infraestrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação, bem como a caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes;

VII - custo estimado das obras de urbanização ainda não implantadas;

VIII - projetos indicativos das obras de urbanização, incluindo a disposição das edificações existentes e projetadas e, nos casos em que for necessário, definição da área onde será alocada a população a ser remanejada;

IX - definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação específicos, incluindo, nos casos em que for necessário, a definição de áreas de uso, nos termos da legislação em vigor;

X - projeto arquitetônico das construções, quando houver previsão de entrega de unidades prontas pela Municipalidade;

XI - instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização fundiária;

XII - condições para o remembramento dos lotes;



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: pmjoanop@uol.com.br

www.joanopolis.sp.gov.br

XIII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária;

XIV - plano de ação social;

XV - fontes de recursos para a implementação das intervenções.

§ 1º Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização e ou Regularização Fundiária, o Executivo poderá viabilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar ao Poder Executivo, propostas para o Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária de que trata este artigo.

SUBSEÇÃO II

Art. 6º - O Poder Executivo constituirá a respectiva Comissão de Urbanização e Regularização, para viabilizar os Planos de Urbanização e ou Regularização Fundiária das ZEIS 1 e 2.

Art. 7º - A Comissão de Urbanização e Regularização será composta por 06 (seis) membros, sendo:

I – 03 (três) representantes do Poder Executivo, sendo que, destes, 01 (um) técnico da Secretaria de Obras e Projetos, 01 (um) técnico do Departamento Jurídico e 01 (um) membro da Secretaria da Administração e Finanças;

II - 03 (três) representantes dos moradores, sendo que, destes, 02 (dois) necessariamente moradores da respectiva ZEIS.

Parágrafo único - A comissão de que trata o *caput* deste artigo poderá requisitar o apoio técnico de outras Secretarias quando houver assuntos relacionados a estas Pastas.

Art. 8º Os representantes do Poder Executivo serão nomeados mediante ato do Chefe do Poder Executivo, indicando dentre eles um coordenador.

Art.9º Os demais representantes da Comissão de Urbanização e Regularização serão indicados pelos moradores da área objeto de Urbanização e Regularização, através de ofício.

Art. 10º Compete às Comissões de Urbanização e Regularização:



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: pmjoanop@uol.com.br

www.joanopolis.sp.gov.br

I - acompanhar e fiscalizar a elaboração e a execução do Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária da respectiva ZEIS;

II - deliberar sobre as atividades ou os usos específicos existentes em cada ZEIS;

III - intermediar assuntos de interesse das ZEIS, relacionados à regularização fundiária, junto aos órgãos da Administração direta ou indireta;

IV - resolver questões não contempladas nesta Lei Complementar, assim como dúvidas resultantes de sua aplicação no que diz respeito ao Plano de Urbanização e Regularização e/ou Regularização Fundiária específico;

V - elaborar o termo de encerramento da implantação do Plano de Urbanização e Regularização e/ou Regularização Fundiária específico que, submetido ao Prefeito, extinguirá a Comissão de Urbanização e Regularização.

Art. 11º - Os membros da Comissão de Urbanização e Regularização não farão jus a qualquer remuneração e suas funções serão consideradas como serviço público relevante.

SEÇÃO II

Art. 12º - Do total da área a ser regularizada, deverão ser reservados 15% (quinze por cento) destinados a área verde e/ou área institucional:

§ 1º A destinação de área verde e/ou institucional ao Poder Público poderá ser substituída pela edificação de equipamento público em valor equivalente, às expensas do interessado, mediante parecer da Comissão de Urbanização, criada por esta Lei Complementar.

§ 2º As alternativas tratadas no parágrafo anterior só serão permitidas após elaboração de estudos técnicos que comprovem sua viabilidade;

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13º Fica o Poder Executivo autorizado a utilizar os instrumentos urbanísticos previstos nas Leis Federais nº 10.257/01 e 11.977/09, como forma de viabilizar a implantação dos planos e projetos de regularização, urbanização e parcelamento em ZEIS, bem como consórcios imobiliários e a outorga onerosa do direito de construir.

Art. 14º Para a execução dos planos e dos projetos de urbanização e regularização fundiária e parcelamento das ZEIS, fica facultado ao Poder Executivo firmar



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: pmjoanop@uol.com.br

www.joanopolis.sp.gov.br

convênios de cooperação técnica e financeira com entidades públicas ou privadas, nacionais ou estrangeiras.

Art. 15º - O reconhecimento como ZEIS de glebas objeto de parcelamentos irregulares ou clandestinos não eximirá seus promotores, proprietários ou responsáveis legais das obrigações e responsabilidades administrativas e/ou penais previstas em Lei.

Art.16º - A presente Lei Complementar deverá ser regulamentada por ato do Poder Executivo no prazo de 30 (trinta) dias, em especial os procedimentos para licenciamento da construção, espaços de lazer para a tipologia residencial multifamiliar e quesitos para atendimento de pessoas com deficiência física e de idosos.

Art. 17º - Esta lei entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário.

Joanópolis, 04 de novembro de 2014.

Adauto Batista de Oliveira
Prefeito