



LEI COMPLEMENTAR Nº 90 DE 04 DE ABRIL DE 2012

Regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS -, conforme artigo 36 da Lei Complementar n. 89/2011, bem como as normas para regularização fundiária das áreas ocupadas ou não, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Bebedouro, usando de suas atribuições legais, Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga a seguinte Lei:

Capítulo I - Disposições Preliminares

Art. 1º Ficam definidas por esta lei complementar as diretrizes gerais para instituição das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, bem como as normas para regularização fundiárias das áreas já ocupadas.

Art. 2º A regulamentação das ZEIS tem por objetivo:

I - estabelecer condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;

II - ampliar a oferta de terra para produção de Habitação de Interesse Social - HIS;

III - estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação das ZEIS.

Art. 3º As ZEIS integram o perímetro urbano do município e ou áreas de expansão urbana e devem possuir infra-estrutura e serviços urbanos ou garantir a viabilidade da implantação prioritária de infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários, visando a melhoria da qualidade de vida da população, obedecendo à seguinte classificação:

I - ZEIS 1: áreas públicas ou privadas ocupadas primordialmente por população de baixa renda, em parcelamentos, loteamentos irregulares ou clandestinos, onde exista interesse em se promover a regularização jurídica da posse, a legalização do parcelamento do solo e sua integração à estrutura urbana;

II - ZEIS 2: terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, que por sua localização e características sejam de interesse para implantação de Programas de Habitação de Interesse Social - PHIS.

§ 1º Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população de baixa renda que viva em condições de habitabilidade precária.

§ 2º Considera-se população de baixa renda as famílias com renda estabelecida nos programas federais e estaduais de habitação de interesse social, com até 6 (seis) salários mínimos.

§ 3º As ZEIS 1 e ZEIS 2 estão delimitadas no mapa do município que compõe o Anexo 1, parte integrante desta lei complementar.



Art. 4º Não poderão ser beneficiários de unidades habitacionais em ZEIS 1 e ZEIS 2, proprietários, promitentes, compradores, cessionários, permitentes cessionários dos direitos de aquisição e detentores do regular domínio útil de outro lote de imóvel urbano ou rural.

Art. 5º A delimitação de novas ZEIS 1 e 2 ocorrerão quando da revisão do Plano Diretor, ou mediante interesse público devidamente comprovado, desde que haja aprovação pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística e pelo Conselho da Cidade.

Art. 6º Os planos de urbanização das ZEIS deverão ser elaborados com base em diretrizes estabelecidas pelo Executivo municipal, respeitadas as exigências legais.

Art. 7º Os projetos destinados às ZEIS e Empreendimentos de HIS não ficarão isentos de análise quanto aos impactos que possam causar ao meio ambiente.

Capítulo II - Zona Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1

Seção I - Objetivos

Art. 8º A regulamentação das ZEIS 1 tem por objetivo:

I - regularizar jurídica e urbanisticamente áreas já ocupadas por população de baixa renda familiar que exijam tratamento específico na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo;

II - fixar a população residente nas ZEIS 1 criando mecanismos que impeçam processos de expulsão indireta decorrentes da regularização jurídica e urbanística;

III - viabilizar técnica e juridicamente a participação das Comunidades nos processos de urbanização e regularização jurídica de seus assentamentos, através da criação de Comissões ou Associações de Moradores;

IV - corrigir situações de riscos decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a relocação sem a execução de obras necessárias;

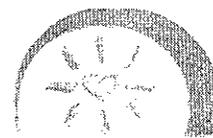
V - melhorar as condições de habitabilidade através da elaboração de planos de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários.

Seção II - Do Plano de Urbanização

Art. 9º As ZEIS 1 deverão ser objeto de planos de urbanização que preservarão, sempre que possível, mantendo a tipicidade e as características locais do assentamento e, sempre que possível, as edificações existentes.

Seção III - Da Legalização

Art. 10. Para regularização jurídica da ZEIS 1, o Poder Executivo utilizará os meios legais existentes:



I - nas áreas públicas, será utilizada a concessão de direito real de uso, onerosa, firmada por prazo máximo de 50 (cinquenta) anos, prorrogável por igual período;

II - nas áreas privadas serão utilizados os institutos jurídicos e políticos previstos no inciso V do artigo 4º da Lei Federal n. 10.257/2001 que melhor couber.

Seção IV - Do Parcelamento do Solo

Art. 11. O projeto de parcelamento do solo da ZEIS 1 será aprovado pelo município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com as Leis Federais n. 6.766/1979, 10.257/2001, Medida Provisória n. 2.220/2001 ou outro diploma que a venha substituir e a legislação municipal pertinente.

Art. 12. Para cada ZEIS 1 o parcelamento do solo será definido em função da especificidade da ocupação existente.

Parágrafo único. Nas edificações desta área somente poderá constar pavimento térreo ou um térreo e mais um pavimento, sendo vedada a construção de mezanino.

Capítulo III - Zonas Especiais De Interesse Social 2 - ZEIS 2

Seção I - Dos Objetivos

Art. 13. A regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2 tem por objetivo:

I - induzir e estimular a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo de modo a contemplar a oferta de moradias para a população de baixa renda familiar, respeitadas as determinações do Plano Diretor;

II - reduzir custos sociais da urbanização, ao indicar as áreas preferenciais habitacionais de caráter popular;

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

Art. 14. Nos empreendimentos de ZEIS 2, pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais produzidas deverão ser destinadas a famílias com renda familiar até 6 (seis) salários mínimos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos programas desenvolvidos por cooperativas habitacionais.

Art. 15. Não se incluem em ZEIS 2 os seguintes casos:

I - áreas onde, por força de legislação, não são permitidas construções para fins habitacionais;



II - áreas que apresentem risco à segurança de seus ocupantes, constatado mediante laudo técnico;

III - áreas situadas em Zona Histórica e Cultural ou de Preservação Ambiental.

Seção II - Do Plano de Urbanização

Art. 16. As ZEIS 2 enquadram-se numa das seguintes modalidades:

I - operações urbanas consorciadas;

II - cooperativas e associações habitacionais;

III - iniciativa popular;

IV - poder público.

Art. 17. Nos casos de consórcio municipal, o município poderá arcar com os custos do projeto e de infraestrutura desde que receba lotes urbanizados para a execução de sua política habitacional, em valor equivalente ou superior ao suportado pelo Executivo.

Art. 18. As Cooperativas e Associações Habitacionais dotadas de personalidade jurídica, devidamente constituídas, proprietárias de terrenos enquadrados como ZEIS 2, poderão requerer ao Executivo a elaboração do Plano de Urbanização.

Art. 19. Para ZEIS 2 não é obrigatória a elaboração de Plano de Urbanização, ficando a provação do parcelamento do solo condicionada aos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nos Anexos I e II, integrantes desta lei complementar.

Art. 20. O dimensionamento mínimo das dependências das edificações ZEIS 2 será definido através de Resolução do Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Seção III - Do Parcelamento e Destinação dos Lotes

Art. 21. As características de dimensionamento, ocupação, aproveitamento e uso dos lotes serão estabelecidos segundo especificidades próprias de cada ZEIS 2, obedecido o disposto no Quadro 1 do Anexo II que integra esta Lei Complementar.

Art. 22. O projeto de parcelamento do solo da ZEIS 2 será aprovado pelo município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com as Leis Federais n. 6.766/1979, 10.257/2001, Medida Provisória n. 2.220/2001 ou outro diploma que a venha substituir e a legislação municipal pertinente.

Art. 23. Nas áreas definidas como ZEIS 2, a implantação do projeto de parcelamento deverá ser iniciada num prazo máximo de 02 (dois) anos a partir da publicação desta lei complementar.



Art. 24. Nas ZEIS 2 será destinada somente uma unidade de uso residencial a cada beneficiário, conforme previsto nos programas habitacionais de baixa renda.

Capítulo IV - Disposições Finais

Art. 25. Os processos de urbanização e regularização de áreas contidas nas ZEIS 1 iniciam-se com a formalização através de processo administrativo, que conterà:

- a) descrição da área (memorial descritivo e através de mapa);
- b) definição da área quanto ao seu titular;
- c) mensuração do número de ocupantes, e na medida do possível suas qualificações;
- d) eventuais documentos pertinentes.

§ 1º Preliminarmente será ouvida a Diretoria de Habitação, que emitirá parecer em 05 (cinco) dias úteis.

§ 2º Caberá ao Conselho Municipal de Habitação manifestar-se sobre o pleito no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, sendo que a eventual manifestação desfavorável acarretará seu arquivamento.

§ 3º Poderá o Conselho solicitar quaisquer diligências ao Poder Executivo, que as prestará no prazo improrrogável de 10 (dez) dias úteis, para dirimir eventuais dúvidas.

§ 4º Após a manifestação do Conselho, caberá à Procuradoria Geral do Município emitir parecer prévio, no prazo de 10 (dez) dias, que, com base na situação real existente, informe qual a adequada formatação jurídica a ser adotada para o assentamento, ofertando conjuntamente a respectiva minuta legal.

Art. 26. Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística e ao Conselho da Cidade em conjunto com o Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, após as aprovações das ZEIS, bem como dos respectivos planos de urbanização:

I - acompanhar e fiscalizar a elaboração do plano de urbanização e sua regularização jurídica;

II - dirimir questões conflitantes não contempladas nesta lei complementar;

III - obter parecer favorável, mediante expedição de relatórios, do Conselho Municipal de Habitação quanto à viabilidade de utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação;

IV - intermediar assuntos de interesse da respectiva ZEIS 1;

V - definir parâmetros construtivos e urbanísticos, ouvido o Conselho Municipal de Habitação, para a melhoria da qualidade de vida das ocupações integrantes das ZEIS 1.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Pça José Stamato Sobrinho - Nº 45 - CEP 14.701-009 - Cx Postal 361

CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta

BEBEDOURO - Estado de São Paulo



BEBEDOURO PARA TODOS 2009/2012

Art. 27. São partes integrantes desta lei complementar o Anexo I - PD33 - Planta de Delimitação das ZEIS, e o Anexo II - Quadro 1 - Zonas Especiais de Interesse Social - Categorias de Uso e Índices Urbanísticos.

Art. 28. As despesas decorrentes da presente lei complementar onerarão as rubricas orçamentárias próprias do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 29. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 30. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bebedouro 04 de abril de 2012.

João Batista Bianchini
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria da Prefeitura a 04 de abril de 2012.

Ivanira A de Souza
Escriturária

“Deus seja Louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Pça José Stamato Sobrinho - Nº 45 - CEP 14.701-009 - Cx Postal 361

CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta

BEBEDOURO - Estado de São Paulo

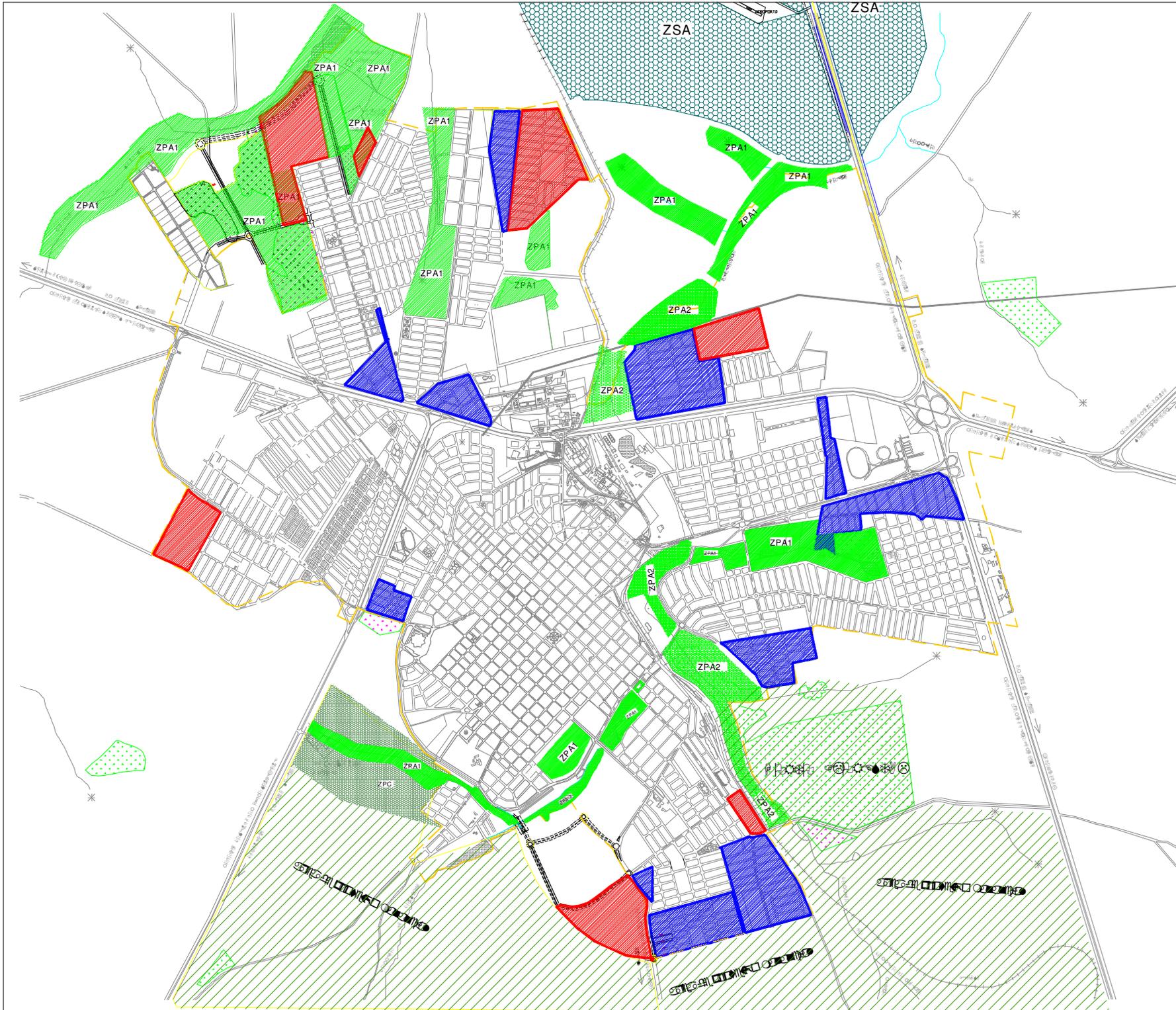


BEBEDOURO PARA TODOS 2009/2012

ANEXOS:

ANEXO I - PD33 - Planta de Delimitação das ZEIS

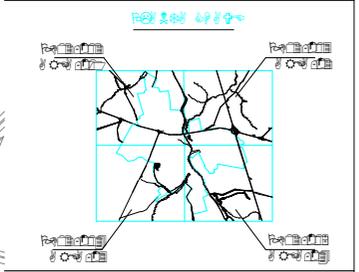
ANEXO II – Quadro 1 - Zonas Especiais de Interesse Social – Categorias de Usos e Índices Urbanísticos



Legend for symbols and colors:

- Blue hatched area: [Symbol]
- Red hatched area: [Symbol]
- Green hatched area: [Symbol]
- Blue hatched area: [Symbol]

North arrow symbol.



- LINHA PERÍMETRO URBANO PROJETADO DE L.D.
- LINHA DE TRANSMISSÃO ELÉTRICA (138 KV)
- DIVISÃO DE ÁREAS PARA AMPLIAÇÃO = 1:6500
- QUADRA
- RODOVIAS ESTADUAIS
 - ESTRADAS VIZIADAS PAVIMENTADAS
 - ESTRADAS VIZIADAS NÃO PAVIMENTADAS
 - AVENIDAS
 - ESTRADA DE FERRO
- NATAS
 - CORREDORES
 - REPRESAS E LAGOS
 - NASCENTE

COMISSÃO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E DE ZONAMENTO

PROJETO DE ZONAMENTO URBANO

PROJEÇÃO: UTM

SITUAÇÃO SEM ESCALA

ESCALA: 1:6500

0 200 400 600 800 1000

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO E ZONAMENTO URBANO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BEBEDOURO

Este trabalho foi elaborado a partir de dados coletados durante o levantamento de campo, nos pontos previstos no plano topográfico. O levantamento foi realizado a partir de dados de campo coletados em campo.

Elaborado por: [Nome] e [Nome]

ANEXO II – QUADRO 1

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – CATEGORIAS DE USOS E ÍNDICES URBANÍSTICOS

	CATEGORIAS DE USO		ÍNDICES URBANÍSTICOS								
	CONFORME	SUJEITO A CONTROLE ESPECIAL	FRENTE MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	RECUOS MÍNIMOS			TAXA OCUPAÇÃO MÁXIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS		MÁXIMO	BÁSICO	MÍNIMO
ZEIS 2	R1, S1, C1, E1, E2	R2.1, R2.2, R2.3, R3.1, R3.2	8m	60 m ²	3 m	1,5 m de cada lado (1)	-	0,8	2	1,6	0,2
	-	C2, S2, S3	10m	50 m ²	5 m	1,5 m de cada lado (1)	-				
Observação:											
1.	Recuo lateral é obrigatório se for usado como área de iluminação e conforme especificações no Código de Obras do Município.										
2.	Os lotes de esquina terão frente mínima de 12 metros e o recuo da construção obedecerá ao artigo 45 § 2º.										
3.	Proibido a menos de 100 (cem) metros de estabelecimentos de ensino e hospitais as categorias de uso descritas no Anexo 01, Quadro 02, como C2.6 (comércio de G.L.P.-Classe I), C2.8 (concessionárias de veículos de grande porte), C1.4 e C2.2 (com venda de alcoólicos e cigarros em geral), C3 (todos), S1.4, S2.4, S2.3 (templos religiosos), S3 (todos), I (todos, exceto I1), E3.2, E3.4										
4.	Os usos C2, S2 e S3 serão admitidos em áreas dentro da ZEIS, destinada especificamente para estes usos, onde não será permitido o uso misto com R1, R2 e R3.										
5.	Os loteamentos existentes poderão ter a frente mínima e área de lote menor que a exigida para a zona de uso.										
6.	Nos loteamentos e áreas de expansão urbana do Setor Noroeste ou Industrial Noroeste fica proibido o uso R3.2.										
7.	Os usos R2.2 e R2.3 deverão ter frente mínima de 10,00 m (dez metros) e anuência do SAAEB quanto ao fornecimento de água e recebimento de esgoto.										
8.	As ZEIS sobre ZPAs, ou que possuam APP ou Reservas Legais, deverão ter parecer do Conselho Municipal de Meio Ambiente.										
9.	A ZEIS no cruzamento da Av. Maria Dias com a Av. Lourenço Santin será permitido somente o uso residencial R2.2 ou R3.2.										

“Deus Seja Louvado”