

LEI Nº 873, de 16 de julho de 2007.

Institui as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - no Município de Pirai.A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI aprova e eu sanciono a seguinte
Lei,

CAPÍTULO I

DA DEFINIÇÃO E OBJETIVOS DAS ZEIS

Art. 1º - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidas espontaneamente, existentes, consolidadas ou propostas pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária.

Parágrafo único - Para o reconhecimento de ZEIS pelo Poder Público, será necessário o cumprimento dos seguintes requisitos:

- I - ter uso predominantemente habitacional;
- II - ter carência ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;
- III- possuir densidade habitacional não inferior a 30 (trinta) residências por hectare;
- IV - ser passível de urbanização.

Art. 2º - São objetivos da instituição de ZEIS:

- I - incorporar a cidade clandestina à cidade legal;
- II - reconhecer a diversidade local no processo de desenvolvimento urbano;
- III - estender o direito à cidade e à cidadania;
- IV - estimular a produção de Habitação de Interesse Social;
- V - estimular a Regularização Fundiária;
- VI - estimular a ampliação da oferta de serviços e equipamentos urbanos.

Parágrafo único: A Regularização Fundiária das ZEIS compreende os processos de regularização urbanística e de regularização jurídica do domínio da terra em favor dos ocupantes, visando:

- I - melhorar a qualidade de vida da população;
- II - adequar a propriedade do solo a sua função social;
- III - exercer efetivamente o controle sobre o solo urbano.

Art. 3º - Compete ao Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal da Cidade de Pirai, estabelecer a localização e proceder à descrição gráfica e narrativa dos polígonos das áreas delimitadas como ZEIS.

Parágrafo único - A delimitação das ZEIS será feita pelo Executivo Municipal por meio de decreto específico para cada área, acompanhado, obrigatoriamente, pela planta de coordenadas dos vértices definidores da área em questão.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO E ESTRUTURA URBANA DAS ZEIS

Art. 4º - Os projetos de parcelamento do solo nas ZEIS serão aprovados pelo Executivo a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com o Art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 5º - Para o parcelamento do solo das ZEIS deverá ser elaborado:

- I - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;
- II - pesquisa físico-ambiental e jurídico-legal.

Art. 6º - O percentual de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços para lazer e recreação nas ZEIS será estabelecido nos respectivos projetos de parcelamento do solo com dimensões suficientes para promover o adequado atendimento da população residente.

Art. 7º - Fica instituída a figura do Lote Padrão.

- **1º** - Considera-se Lote Padrão a área básica, metros quadrados, fixada para cada ZEIS, com dimensão estabelecida por parâmetros estatísticos referentes às áreas dos lotes resultantes do levantamento planialtimétrico cadastral.

- **2º** - A partir da aprovação do projeto de parcelamento do solo da ZEIS respectiva, o Lote Padrão servirá de parâmetro para futuras modificações do parcelamento, tais como o desmembramento ou remembramento de lotes.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS ESPECÍFICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZEIS

Art. 8º - As condições de uso e ocupação do solo de cada área definida como ZEIS serão regidas por lei, visando:

I - assegurar a observância de padrões mínimos de urbanização, segurança, acesso, higiene, salubridade e conforto das edificações;

II - orientar a regularização das edificações já existentes;

III - orientar o projeto e a execução de reformas, ampliações e novas edificações;

IV - orientar a categoria de usos permitidos, bem como sua localização;

V - evitar o processo de expulsão indireta dos moradores da ZEIS, provocado pela valorização do uso do solo, decorrente da implantação de atividades.

Art. 9º - Sendo as ZEIS predominantemente de uso residencial, serão admitidos, também, os usos não residenciais e mistos.

Art. 10 - As atividades permitidas nas ZEIS deverão ser compatíveis com o uso residencial e observadas, para cada ZEIS, as condições de ocupação e características locais e ainda:

I - a repercussão produzida pela atividade no local e em seu entorno imediato;

II - a possibilidade de geração de emprego e renda, em conformidade com a situação sócio-econômica dos moradores da ZEIS.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA NAS ZEIS

Art. 11 - Nos processos de regularização fundiária, urbanística e jurídica das ZEIS, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos da política urbana, a critério do Executivo Municipal e observando a

legislação própria de cada instrumento:

- I - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- II - contribuição de melhoria;
- III - desapropriação;
- IV - servidão administração;
- V - limitações administrativas;
- VI - tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- VII - instituição de unidades de conservação;
- VIII - concessão de direito real de uso;
- IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- X - usucapião especial de imóvel urbano;
- XI - direito de superfície;
- XII - direito de perempção;
- XIII - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- XIV - transferência do direito de construir;
- XV - operações urbanas consorciadas;
- XVI - assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- XVI - referendo popular e plebiscito.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - Fica o Executivo Municipal autorizado a desafetar os bens públicos existentes no interior das ZEIS, para fins de regularização fundiária.

Art. 13 - As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei, correrão a conta de verba própria do orçamento em vigor que, se

necessário, será suplementada.

Art. 14 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação,

Art. 15 - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI, em 20 de julho de 2007.

ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA

Prefeito Municipal