

Continuação

Art. 44. A indicação da demanda para as unidades de Habitação de Interesse Social - HIS produzidas a partir da aprovação desta Lei será regulamentada pelo Executivo, com observância do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS ou das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.

Art. 45. Os planos de urbanização de ZEIS indicadas no art.43, incisos I e II, deverão ser formulados preferencialmente pelo Executivo, com a participação direta de seus respectivos moradores, quando se tratar de áreas consolidadas.

§ 1º Os moradores e suas entidades representativas de ZEIS poderão tomar a iniciativa de elaborar planos de urbanização, que serão submetidos à Prefeitura para aprovação.

§ 2º No caso de iniciativa definida no parágrafo anterior, assim como para a realização de regularização fundiária, a Prefeitura disponibilizará assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS.

Art. 46. Os planos de urbanização em ZEIS devem conter, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

I – análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, identificação de áreas de risco, entre outros;

II – cadastramento dos moradores da área, a ser realizado pelo Núcleo de Regularização Fundiária, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

III – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitando a tipicidade da ocupação e garantindo condições adequadas de moradia;

IV – projeto para o remembramento e parcelamento de lotes, no caso de assentamentos ocupados e para a implantação de novas unidades quando necessário;

V – atendimento integral por rede pública de água e esgotos, quando existentes, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos;

VI – sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;

VII – previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, seja dentro dos limites das ZEIS ou em seu entorno, a depender das características da intervenção;

VIII – dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;

IX – formas de participação dos beneficiários na formulação e implantação da intervenção;

X – projeto de trabalho social prévio, durante e pós-ocupação;

XI – soluções para a regularização fundiária do assentamento, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores;

XII – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a regularização dos usos não residenciais já instalados, em especial aqueles destinados à geração de emprego e renda e à realização de atividades religiosas e associativas de caráter social.

§ 1º Os planos de urbanização poderão abranger tanto áreas distintas demarcadas como ZEIS, bem como partes de uma única ZEIS.

§ 2º Em ZEIS, a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos preexistentes, deverá observar as diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo plano de urbanização.

§ 3º Nas ZEIS que não forem atendidas integralmente pelos serviços públicos elencados nos incisos IV, V e VI, o Órgão ou a Concessionária competente deverão ser ouvidos para apresentar solução adequada.

Art. 47. Nas ZEIS previstas no art. 43, inciso II, ficam estabelecidas as seguintes disposições complementares:

I – averbação prévia de área verde, podendo esta ser doada para a criação de parque municipal ou praça pública;

II – preservação, ou recuperação quando for o caso, das áreas de preservação permanente;

III – atendimento integral por rede pública de água e esgotos, quando existentes, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos;

IV – sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;

V – atendimento às condicionantes dos planos de manejo quando se tratar de área inserida em unidade de conservação, inclusive zona de amortecimento.

Art. 48. Nas ZEIS previstas no art. 43, inciso IV, que contenham um conjunto de imóveis ou de quadras deverá ser elaborado um projeto de intervenção pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, contendo, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

I – análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;

II – cadastramento dos moradores da área, quando ocupada, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

III – projeto com proposta para o parcelamento ou remembramento de lotes e plano de massas associado a quadro de áreas construídas por uso;

IV – previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;

V – dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;

VI – formas de participação dos moradores da área, quando ocupada, e dos futuros beneficiários quando previamente organizados, na implantação da intervenção;

VII – projeto de trabalho social prévio, durante e pós-ocupação;

VIII – soluções para a regularização fundiária, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores.

§ 1º Nas ZEIS previstas no caput, em caso de demolição de edificação usada como cortiço, as moradias produzidas no terreno deverão ser destinadas prioritariamente à população moradora no antigo imóvel.

§ 2º Nas ZEIS previstas no caput, no caso de reforma de edificação existente para a produção de HIS, serão admitidas, variações de parâmetros e normas edilícias, sem prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

Subseção II
Da Zona Especial de Preservação do Ambiente Cultural (ZEPAC)

Art. 49. As Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas ocupadas por comunidades tradicionais, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído, conforme Mapa 09 em anexo.

§ 1º Cabe à Secretaria Municipal de Cultura a gestão e tutela das ZEPAC.

§ 2º Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombadas ou protegidas por legislação Municipal, Estadual ou Federal enquadrar-se-ão como ZEPAC.

Art. 50. A ZEPAC tem como objetivos:

I – promover e incentivar a preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural no âmbito do Município;

II – preservar a identidade dos bairros e das áreas de interesse histórico, paisagístico e cultural, valorizando as características históricas, sociais e culturais;

III – identificar e preservar imóveis e lugares dotados de identidade cultural e de interesse público, cujos usos, apropriações e/ou características apresentam um valor que lhe são socialmente atribuídos pela população;

IV – estimular a fruição e o uso público do patrimônio cultural;

V – possibilitar o desenvolvimento ordenado e sustentável das áreas de interesse histórico e cultural, tendo

como premissa a preservação do patrimônio cultural;

VI – propiciar a realização de ações articuladas para melhoria de infraestrutura, turismo, da economia criativa e de desenvolvimento sustentável;

VII – integrar as comunidades locais à cultura da preservação e identidade cultural;

VIII – propiciar espaços e catalisar manifestações culturais e artísticas;

IX – proteger as áreas indígenas demarcadas pelo governo federal;

X – propiciar a preservação e a pesquisa dos sítios arqueológicos;

XI – proteger e documentar o patrimônio imaterial.

Art. 51. As ZEPAC classificam-se em 04 (quatro) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:

I – imóveis de Interesse de Preservação (IIP): elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II – área de Proteção do Ambiente Urbano (APAU): porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

III – área de Proteção do Ambiente Paisagístico (APAP): áreas cuja ambiência contempla sítios, logradouros ou paisagens de feição notável, naturais ou agenciadas pelo homem, com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, áreas de comunidades tradicionais, entre outras, que importam preservar;

IV – área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC): imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.

§ 1º Podem ser enquadradas como ZEPAC as áreas que testemunham a formação da cidade e cujo significado se identifica ainda com a escala tradicional, devendo, por essa razão, ter protegidas e conservadas as principais relações ambientais dos seus suportes físicos, constituídos pelos espaços de ruas, praças e outros logradouros, bem como a volumetria das edificações em geral, e, ainda, para a qual deverão ser criados mecanismos de estímulo para atividades típicas ou compatíveis com objetivos de revitalização dessas áreas, preservando e estimulando seus aspectos socioeconômicos e culturais.

§ 2º Os bens ou áreas que se enquadram como ZEPAC poderão ser classificados em mais de uma das categorias definidas no presente artigo.

§ 3º Além das ZEPAC delimitadas na presente Lei, outras poderão ser instituídas posteriormente por ato do Poder Executivo, contanto que enquadrados em ao menos uma das definições previstas no presente artigo.

§ 4º A Sociedade Civil Organizada poderá apresentar proposta de criação de ZEPAC à Secretaria Municipal de Cultura, que analisará sua viabilidade junto aos demais órgãos competentes.

§ 5º Fica a Comissão de Análise das ZEPACS (CA-ZEPAC) responsável pela análise de processos relativos às ZEPAC.

Subseção III
Da Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)

Art. 52. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

§ 1º As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA também poderão ser demarcadas em razão:

a) da ocorrência de formações geomorfológicas de interesse ambiental como planícies aluviais, anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem e outras ocorrências de fragilidade geológica e geotécnica;

b) do interesse da municipalidade na criação de áreas verdes públicas ou áreas protegidas.

§ 2º Todo parque municipal que for implantado será ZEIA, independentemente da zona na qual se insere.

§ 3º As características de ocupação do solo das ZEIA que abrangem parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral e de Uso Sustentável definidas pela legislação federal deverão obedecer ao Plano de Manejo de responsabilidade dos órgãos afetos a cada unidade.

§ 4º Para fins de emissão de licenças e alvarás de funcionamento em ZEIA, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo de cada Unidade de Conservação.

§ 5º Para as zonas ZEIA que não abrangem parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral e de Uso Sustentável definidas pela legislação federal, ou que não possuem plano de manejo, não são admitidos o parcelamento e a edificação, exceto as intervenções indispensáveis à recuperação, pesquisas científicas e atividades de educação e fiscalização ambientais.

Art. 53. A revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo não poderá excluir das ZEIA:

I – áreas remanescentes de Mata Atlântica, em especial as incluídas no Plano Municipal da Mata Atlântica;

II – priorizar a conservação e ampliação das áreas prestadoras de serviços ambientais;

III – áreas onde ocorram deformações geomorfológicas de interesse ambiental, como ocorrências de fragilidade geológica e geotécnica;

IV – área de Risco, aquela que pode expor as populações locais a riscos de vida e prejuízos econômicos, tais como encostas com acentuados processos erosivos e locais sujeitos a inundações;

V – áreas que contenham nascentes e olhos d’água.

§ 1º As vedações de que trata este artigo somente poderão ser excetuadas em caso de interesse público, sendo:

I – atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

II – as obras essenciais de infraestrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, declaradas pelo poder público federal, estadual ou municipal;

III – as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantas com espécies nativas, conforme resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente;

IV – as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área;

V – demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente.

§ 2º Todos os casos a que se refere o parágrafo anterior deverão ser devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, demonstrando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.

§ 3º Para fins de avaliação de seu interesse ambiental, de forma a permitir a classificação e delimitação de unidades municipais de conservação ambiental e de áreas cujos parâmetros de uso e ocupação do solo deverão ser restritivos, ficam criadas as Zonas Especiais de Interesse Ambiental que se encontram assinaladas no Mapa 05.

§ 4º Além das ZEIA delimitadas na presente Lei, outras poderão ser instituídas posteriormente por ato do Poder Executivo, contanto que enquadrados em ao menos uma das definições previstas nos incisos do caput do presente artigo.

§ 5º A inclusão de áreas na categoria de ZEIA deverá ser acompanhadas de parecer consubstanciado emitido pelo órgão ambiental municipal.

Art. 54. Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das ocorrências ambientais que caracterizam