Plano Diretor do município de Guarulhos

LEI Nº 085/2004

CAPÍTULO III

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 29. As zonas especiais compreendem as áreas que exigem tratamento diferenciado na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo, a serem definidas em leis específicas, englobadas ou separadamente, em face à dinâmica do desenvolvimento da cidade e classificam-se em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - Zonas Aeroportuárias - ZA;

III - Zonas Industriais - ZI;

IV - Zonas de Comércio e de Serviços - ZCS;

V - Zonas de Preservação do Patrimônio - ZPP;

VI - Zonas de Proteção Ambiental - ZPA.

§ 1º Outras zonas especiais poderão ser criadas no Município após a realização de estudos que comprovem a sua necessidade, e, conseqüentemente, o interesse público.

§ 2º Os estudos mencionados no parágrafo anterior deverão ser submetidos à apreciação e aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 30. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS compõem-se de áreas onde é necessário promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos habitacionais com população de baixa renda existentes e consolidados, bem como de áreas livres que possibilitem o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social.

Art. 31. As áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em:

I - ZEIS-A: assentamentos habitacionais consolidados, surgidos espontaneamente e ocupados sem título de propriedade por população de baixa renda, carentes de infra-estrutura urbana;

II - ZEIS-L: áreas de loteamentos irregulares ou clandestinos consolidados;

III - ZEIS-G: áreas livres ou glebas de terra não utilizadas, não edificadas ou subutilizadas, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 32. As Zonas Aeroportuárias - ZA compreendem as áreas do Aeroporto Internacional de Guarulhos e de seu entorno, que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos, visando à contenção da densidade populacional, o bem estar dos habitantes da cidade na convivência com o aeroporto e a compatibilização com a legislação federal.

Art. 33. As Zonas Industriais - ZI caracterizam-se por uso predominantemente industrial em especial com indústria de médio e grande porte ou indústrias de base e correlatas, por indústrias de impacto ambiental significativo, tendo como objetivo potencializar o uso industrial, exercendo também o controle ambiental.

Art. 34. As Zonas Comerciais e de Serviços - ZCS são áreas já consolidadas ou de interesse urbanístico a consolidar, como centros comerciais e de prestação de serviços, situadas no centro principal ou nos centros de bairros.

Art. 35. As Zonas de Preservação do Patrimônio - ZPP compreendem áreas com significativo valor histórico, cultural, artístico, arquitetônico ou paisagístico, destinadas à preservação da memória e identidade do Município.

Art. 36. As Zonas de Proteção Ambiental - ZPA são áreas públicas ou privadas onde há interesse ambiental, paisagístico ou recreativo, necessárias à preservação do meio ambiente, à minimização dos impactos causados pela urbanização, nas quais o Município poderá instituir unidades de conservação, mecanismos ou incentivos para o uso e ocupação do solo, visando a sua preservação ou recuperação das condições ambientais benéficas.

DA HABITAÇÃO

Art. 78. São objetivos do Município em habitação:

I - assegurar o direito à moradia adequada para a população em geral como direito social, associando para este fim os movimentos e organizações de moradia à atividade do poder público;

II - promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infra-estrutura, utilizando, entre outros recursos, os instrumentos constantes do Estatuto da Cidade;

III - promover a qualidade urbanística e rural, habitacional e a regularização fundiária, através de melhorias urbanas e socioeconômicas, especialmente em bairros e assentamentos de população de baixa renda;

IV - criar condições para a participação da iniciativa privada na produção de empreendimentos habitacionais, com prioridade às habitações de interesse social nos espaços vazios da cidade, aptos para a construção de unidades habitacionais;

V - articular as iniciativas para habitação de interesse social, com as outras iniciativas sociais, visando ampliar a inclusão das famílias mais pobres;

VI - coibir ocupações e assentamentos habitacionais inadequados, criando alternativas habitacionais em locais apropriados e combatendo a especulação imobiliária;

VII - buscar, favorecer, dar acessibilidade à captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais, com especial destaque aos de interesse dos excluídos.

Parágrafo único. Entende-se por moradia adequada, aquela que possua construção sólida e arejada, redes de água, esgoto, instalações sanitárias, drenagem, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, ruas pavimentadas, serviço de transporte coletivo e acesso aos equipamentos sociais básicos de educação, saúde, segurança, cultura, lazer, comércio e serviços locais.

Art. 79. Os projetos habitacionais devem considerar as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas, os riscos da moradia atual, a recuperação da qualidade ambiental, a preservação das áreas de mananciais, a desocupação e preservação das áreas de risco e dos espaços destinados a bens de uso comum da população, o estímulo às alternativas de associação ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais, a promoção de assessoria técnica, jurídica, ambiental e urbanística às famílias de baixa renda, a promoção de programa de educação urbana, a reserva de parcela das unidades habitacionais para o atendimento aos idosos e aos portadores de necessidades especiais.

Art. 80. A produção de núcleos habitacionais e a implantação de loteamentos devem ser planejados conjuntamente com níveis adequados de acessibilidade aos serviços de infra-estrutura básica, passíveis de serem providos no tempo necessário.

Parágrafo único. O atendimento da população removida por risco, desadensamento ou urbanização, deverá se dar prioritariamente nas regiões próximas, garantindo a participação dos moradores no processo de reassentamento.

Art. 81. Para atender aos objetivos de facilitar o acesso à habitação adequada para a população de baixa renda, serão criados programas, tais como:

- I - Loteamentos de Interesse Social;
- II - Conjuntos Residenciais de Interesse Social;
- III - Conjuntos Habitacionais de Interesse Social;
- IV - Mutirão Habitacional de Interesse Social;
- V - Transformação de Favela em Bairro;
- VI - Financiamento para Aquisição de Lote;
- VII - Financiamento de Material de Construção.

Art. 82. O Poder Público elaborará um Plano Diretor de Habitação em harmonia com os instrumentos de política urbana e de planejamento adotados nesta Lei e, além disso:

- I - delimitará Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - implantará sistema de informações sobre as demandas habitacionais e sobre as áreas ocupadas irregularmente;

III - revisará os parâmetros gerais dos loteamentos habitacionais nas macrozona