

Projeto de Lei 688-2013 – Executivo – Aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Data: 01/11/2013 - Horário: 09 as 13h

Local: Plenário 1º de Maio – Câmara Municipal de São Paulo – Viaduto Jacareí n.º 100 - 1º andar

- ☒ Memo Agendamento no Cerimonial
- ☐ Memo para autores das matérias em discussão
- ☐ Memo do presidente da Comissão convocando membros
- ☒ Memo Publicação em 2 jornais de grande circulação - TID
- ☐ Memo relator do projeto
- ☒ Convite para todos os vereadores
- ☒ Convites para organizações externas
- ☒ Convite para secretarias municipais afins
- ☒ Publicação no DOM desde 23/10
- ☒ Publicação no site da CMSP/ EMAIL P/ SGP 1 / Luis fernando
- ☐ Lista de presença para público
- ☐ Lista de presença para vereadores
- ☐ Formulário de inscrição para manifestação
- ☐ Roteiro para condução dos trabalhos
- ☐ Sinalização (mudança de sala se necessário)

Pós-AP

- ☐ Registrar no Access
- ☐ Registrar na pasta de AP do Uso Comum
- ☐ Registrar no APL
- ☐ Carimbar data da realização de AP na capa dos processos
- ☐ Ata
- ☐ Publicar da Ata
- ☐ Juntar notas taquigráficas



Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente

Lista de Presença

3ª Audiência Pública Plano Diretor Estratégico

Data da Reunião: 01/11/2013 - Horário: 9:00 - Local: Plenário 1º de Maio - 1º andar

Ver. ANDREA MATARAZZO (PSDB)

Ver. DALTON SILVANO (PV)

Ver. JOSÉ POLICE NETO (PSD)

Ver. NABIL BONDUKI (PT)

Ver. NELO RODOLFO (PMDB)

Ver. PAULO FRANGE (PTB)

Ver. TONINHO PAIVA (PR)

À Presidência da Mesa, em cumprimento ao disposto no artigo 2º, parágrafos 1º e 2º, do Ato 654/99.

Ver. ANDREA MATARAZZO (PSDB)

PRESIDENTE DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

CONVIDADOS – 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PLANO DIRETOR

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SR. FERNANDO DE MELO E FRANCO – SECRETÁRIO (CONFIRMADO)

ANDERSON KAZUO NAKANO – DIRETOR DE DEURB (CONFIRMADO)

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES

SR. JILMAR TATTO (NÃO CONFIRMOU PRESENÇA)



PROPOSTA / SUGESTÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE **PL 688/2013** - Autor: Executivo - aprova o Plano Diretor Estratégico do
SÃO PAULO Município de São Paulo.

Nome RICARDO VAN LANGENDOUCK

Entidade CLUBE PAINEIRAS DO MORUMBY

e-mail RENAUD.MANUTENCAO@CLUBEPAINEIRAS.COM.BR telefone 3779-2090

Que faça parte da lei, que os eixos de estruturação deverão primeiramente receber as melhorias atendendo a mobilidade urbana dimensionados para o novo cenário da transformação urbana que pretende adensar as áreas que os circundam.

Após a adequação dos eixos de estruturação, liberar a transformação urbana através da outorga onerosa que subsidiará a próxima transformação dos eixos de estruturação urbana em outra região, assim paulatinamente conforme as prioridades ou oportunidades.

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente.	
01 NOV. 2013	
Leomado	11372
Secretário	RF



PROPOSTA / SUGESTÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE **SÃO PAULO** PL 688/2013 - Autor: Executivo - aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São PauloRECEBIDO, na Comissão de Política Urbana
Metropolitana e Meio Ambiente.

01 NOV. 2013

Leonardo 11372
Secretário RENome: Maria Auxíliadora da Silva
Entidade: Associação São Benedito Legal CEP 04735-004
e-mail: doraaadv@terra.com.br 55 22 3666
telefone 25 32 9229

Sua proposta se refere ao

Artigo nº _____

☐ Modifica☒ Acrescenta☐ Exclui

Há necessidade de existir premissas claras no sentido da possibilidade dos planos regionais alterar áreas de zoneamento exclusivamente residencial, pois, há ruas na cidade de São Paulo em que possuem consolidada prestação de serviços e pequenos comércios de pequeno impacto, que nos geram inconveniência. Essa diretiva vem em ~~combate~~ combater com a questão da mobilidade, que se faz extremamente necessária, a melhoria da qualidade do ar; os problemas da comunidade nos locais que se deslocam por terem o necessário nas proximidades de suas habitações. O uso misto de pequenos impactos é o mais adotado em boa parte do planeta, inclusive colaborar com a segurança, pois, há pessoas transitando a pé e de bicicleta as ruas dos bairros utilizando dos serviços e comércio.



PROPOSTA / SUGESTÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE **SÃO PAULO** **PL 688/2013** - Autor: Executivo - aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Nome Roberto Teixeira Varanellas de Oliveira
Entidade Movimento dos Moradores da OUC Águas Espraiadas CEP 04566-000
e-mail roberto@corcime.com.br telefone 99134-2829

Sua proposta se refere ao

Artigo nº 257RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana
Metropolitana e Meio Ambiente.

01 NOV. 2013

() Modifica

(X) Acrescenta

() Exclui
Secretário

Parágrafo 5º - As leis de Todas as Operações Urbanas existentes deverão ser modificadas para se adequar a esta Lei no prazo de 3 (três) meses a contar da entrada em vigor desta Lei.

Exemplo 0: O aumento da taxa de CEPACs na OUCAE permitirá mais do que os 8.000 H/s previstos.

Exemplo 1: Eliminar as ZERs internas às Operações Urbanas pois este conceito não faz sentido onde a mudança de uso não só é permitida como incentivada.

Atualmente as imóveis não podem ter NR a não ser por CEPAC, caso e complexos.

Exemplo 2: Modificações nas Operações Urbanas visam a permitir o adensamento nos Eixos de Estruturação já existentes como na OUC Águas Espraiadas que engloba 4 linhas de Metrô e 3 linhas de Corredores de Ônibus Exclusivos

Metrô - linhas 1, 5, 9 e 17 (9-CPTM)

Corredores de Ônibus - Av. São Amaro, Berrini/Diademã, Eixo Norte-Sul

Observação - A CVM na IN-401/03 já prevê estas reversões, com já ocorreram na Faria Lima e Águas Espraiadas em 2011 e 2012.



PROPOSTA / SUGESTÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE **SÃO PAULO** PL 688/2013 - Autor: Executivo - aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Nome PAULO ACRAS
Entidade CONSELHO FEDERAL DE ECONOMIA CEP 01327-010
e-mail ACRAS10@HOTMAIL.COM telefone 98318-2647

Sua proposta se refere ao

Artigo nº _____

☐ Modifica☐ Acrescenta☐ Exclui

1) QUE A CÂMARA DISPONIBILITE UM MAPA EM GRANDE ESCALA E/ MINIMIZAR O STRESS DA POPULAÇÃO COM RELAÇÃO A LOCALIZAÇÃO E CONTECIMENTO DAS INFORMAÇÕES.

2) ~~QUE~~ QUE SMDU DISPONIBILITE UMA EQUIPE QUALIFICADA E/ ESCLARECIMENTO C/ RELAÇÃO A DÚVIDAS DAS MUNICIPAIS INTERESSADAS NA CÂMARA MUNICIPAL.

3) ESTA SITUAÇÃO APROXIMA O MUNICÍPIO DA CÂMARA E OS VEREADORES COMO VOCÊ E MUITO MAIS TRANSPARÊNCIA AOS TRABALHOS NÃO EXISTEM MAPAS SEM IDENTIFICAÇÃO

MUITO OBRIGADO - PAULO ACRAS

98318-2647

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente.	
01 NOV. 2013	
Leonardo	11332
Secretário	RF



PROPOSTA / SUGESTÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE **SÃO PAULO** **PL 688/2013** - Autor: Executivo - aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Nome PAULO GOYA
Entidade Paraná do Belvedere - Assoc. Municipais de Atores do por
e-mail goy2paulo@gmail.com telefone 995014459 Legisla de Desapropriação

Transformar em CLAUSULAS PÉTREAS o
Título IV - Artigos 216 e seguintes

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana
Metropolitana e Meio Ambiente.

01 NOV. 2013

Leonardo
Secretário

11372
RF

São Paulo, 29 de outubro de 2013

Aos Cuidados
Arq. Nabil Bonduki
Relator do Plano Diretor Estratégico (PL 688/13)
Câmara Municipal de São Paulo

**Assunto: Revisão do Plano Diretor Estratégico
Contribuições apresentadas pelo
Grupo de Legislação Urbanística da AsBEA**

Ilmo. Senhor

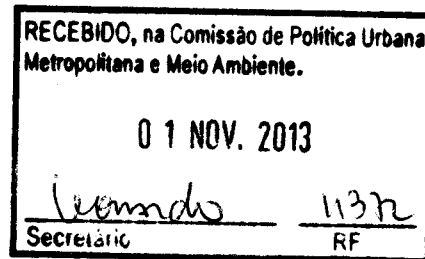
A AsBEA – Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura, vem, por meio deste, apontar algumas considerações a respeito da minuta de revisão do Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo.

Não se trata de uma análise integral da referida minuta, mas sim de pontos específicos que afetam diretamente a atividade projetual e consequentemente a análise dos projetos legais junto à Municipalidade.

O intuito de apontar estas considerações corresponde à oportunidade de apresentar dúvidas de interpretação, incoerências conceituais que acabam por resultar em dificuldades na aplicação efetiva da legislação no exercício do projeto.

A seguir vêm listados os artigos analisados pelo Grupo Técnico de Legislação Urbanística relacionados ao universo ora apontado que seguem em documento anexo (36 páginas) estruturado em três colunas, sendo a primeira – a apresentação do texto original do PL 688/12 em preto, a segunda – a redação proposta em vermelho com as alterações iluminadas em amarelo, e a terceira coluna correspondendo aos comentários e justificativas técnicas em verde:

1. Artigo 10;
2. Artigos 27,28 e 29
3. Artigos 31 e 32;
4. Artigo 35;
5. Artigo 38;
6. Artigos 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53;
7. Artigo 59;
8. Artigo 86;





PROJETO DE LEI Nº _____



PROJETO DE LEI Nº _____ REVISÃO ADRIANA

JUSTIFICATIVAS

Aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

A Câmara Municipal de São Paulo

DEC R ET A:

CAPÍTULO I – Das Definições

Art. 10. Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I – Ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais são conjuntos de intervenções e investimentos que têm por finalidade melhorar, ajustar e complementar os sistemas urbanos e ambientais que estruturam o território municipal;

II – Área Bruta de uma zona é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

III – Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

IV – Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

V – Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

VI – Área Líquida de uma zona é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;

Aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

A Câmara Municipal de São Paulo

DEC R ET A:

CAPÍTULO I – Das Definições

Art. 10. Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I – Ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais são conjuntos de intervenções e investimentos que têm por finalidade melhorar, ajustar e complementar os sistemas urbanos e ambientais que estruturam o território municipal;

II – Área Bruta de uma zona é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

III – Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

IV – Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

V – Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

VI – Área Líquida de uma zona é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VII – Áreas de Intervenção Urbana são porções do território de especial interesse para reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e no desenvolvimento econômico do Município;

VIII – Assentamentos precários e irregulares são ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia como favelas, núcleos habitacionais, loteamentos irregulares ou clandestinos, conjuntos habitacionais de interesse social não regularizados;

IX – Benefício Econômico Agregado ao Imóvel é a valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos;

X – Certificado de Potencial Construtivo Adicional – CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;

XI – Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo, que não pode ser ultrapassado;

c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

XII – Coeficiente de Aproveitamento Bruto é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.

XIII – Conselho Gestor das ZEIS é um instrumento de gestão e participação instituído para acompanhar a elaboração e implantação de planos e projetos de urbanização e de regularização fundiária;

VII – Áreas de Intervenção Urbana são porções do território de especial interesse para reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e no desenvolvimento econômico do Município;

VIII – AUE

IX - AEL

VIII – Assentamentos precários e irregulares são ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia como favelas, núcleos habitacionais, loteamentos irregulares ou clandestinos, conjuntos habitacionais de interesse social não regularizados;

IX – Benefício Econômico Agregado ao Imóvel é a valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos;

X – Certificado de Potencial Construtivo Adicional – CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;

XI – Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo, que não pode ser ultrapassado;

c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

XII – Coeficiente de Aproveitamento Bruto é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.

XIII – Conselho Gestor das ZEIS é um instrumento de gestão e participação instituído para acompanhar a elaboração e implantação de planos e projetos de urbanização e de regularização fundiária;

JUSTIFICATIVAS

Falta definir nos termos do art. 63 e próximos

REVER NUMERAÇÃO APÓS ACRESCIMO DOS ITENS ANTERIORES

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



PROJETO DE LEI Nº _____



PROJETO DE LEI Nº _____ REVISÃO ADRIANA

JUSTIFICATIVAS

Aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

A Câmara Municipal de São Paulo

DEC R ET A:

CAPÍTULO I – Das Definições

Art. 10. Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I – Ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais são conjuntos de intervenções e investimentos que têm por finalidade melhorar, ajustar e complementar os sistemas urbanos e ambientais que estruturam o território municipal;

II – Área Bruta de uma zona é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

III – Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

IV – Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

V – Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

VI – Área Líquida de uma zona é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;

Aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

A Câmara Municipal de São Paulo

DEC R ET A:

CAPÍTULO I – Das Definições

Art. 10. Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I – Ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais são conjuntos de intervenções e investimentos que têm por finalidade melhorar, ajustar e complementar os sistemas urbanos e ambientais que estruturam o território municipal;

II – Área Bruta de uma zona é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

III – Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

IV – Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

V – Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

VI – Área Líquida de uma zona é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XIV – Contrapartida Financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC;

XV -Cota de solidariedade é a exigência, aplicável a empreendimentos privados de grande porte ou causadores de impacto urbano, correspondente à doação de áreas para o Município, para fins de produção de HIS;

XVI – Cota parte de terreno é relação de densidade habitacional, expressa em unidade de área, entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas;

.....

XVII – Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;

XVIII – Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (ZEZIS) é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída total para habitação de interesse social (HIS);

XIX – Equipamentos urbanos, sociais ou comunitários são imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo operados pelas políticas públicas de diferentes setores voltados à efetivação e universalização de direitos sociais;

XXI – Galeria Compartilhada são espaços para implantação de infraestruturas para uso compartilhado de serviços públicos;

XX – Fachada ativa corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

...

XIV – Contrapartida Financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel ou por ele autorizado mediante procuração, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC;

XV -Cota de solidariedade é a exigência, aplicável a empreendimentos privados de grande porte ou causadores de impacto urbano, correspondente à doação para o Município, para fins de produção de HIS, de unidades construídas, terrenos ou de recursos financeiros;

XVI – Cota parte de terreno é relação de densidade habitacional, expressa em unidade de área, entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas;

XVII – Empreendimentos de grande porte – DEFINIR?

XVII – Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;

XVIII – Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (ZEZIS) é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída total para habitação de interesse social (HIS);

XIX – Equipamentos urbanos, sociais ou comunitários são imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo operados pelas políticas públicas de diferentes setores voltados à efetivação e universalização de direitos sociais;

XXI – Galeria Compartilhada são espaços para implantação de infraestruturas para uso compartilhado de serviços públicos;

XX – Fachada ativa corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

XXI – Fruição Pública corresponde a espaços privados concedidos ao usufruto público seja através de espaços de estar ou de circulação - pilotis de edifícios ou galerias abertas ou cobertas destinadas à circulação pública ou praças, pequenas áreas para lazer, descanso e

Nem sempre quando da aprovação do projeto o imóvel está no nome de quem aprova

Esta cota deveria estar inserida nos 5% do valor da obra estabelecidos para as medidas mitigadoras do impacto do empreendimento de grande porte, nos moldes da Certidão de Diretrizes de CET, mas, não sendo de caráter exclusivamente viário, mas sim, podendo abranger HIS e demais melhoramentos urbanos e paisagísticos.

Deverão ser definidos por área computável por atividade de uso (exemplo-shoppings, hospitais, faculdades, etc), uma vez que o número de vagas não mais será parâmetro (?) Talvez estes empreendimentos correspondam aqueles com mais de 20.000m2 de terreno em áreas de OUC?

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eu sugiro já fazer a proposta \ acrescentei

as abertas à circulação pública ou praças, ou pequenas áreas de descanso e convivência

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

convivência

XXII – Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

- a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.034,00 (dois mil e trinta e quatro reais) ou renda per capita de até R\$ 339,00 (trezentos e trinta e nove reais);
- b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.034,00 (dois mil e trinta e quatro reais) ou R\$ 339,00 (trezentos e trinta e nove reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.068,00 (quatro mil e sessenta e oito reais) ou R\$ 678,00 (seiscentos e setenta e oito reais) per capita. XXIII – Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 4.068,00 (quatro mil e sessenta e oito reais) e igual ou inferior a R\$ 6.780,00 (seis mil setecentos e oitenta reais), com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada;

XXIV – Macrozona é uma divisão territorial do Município, de acordo com critérios préestabelecidos, que consideram características ambientais e geológicas em relação à aptidão para a urbanização;

XXV – Macroárea é uma divisão territorial do Município, de acordo com critérios préestabelecidos, que consideram características urbanas, ambientais, sociais e econômicas similares em relação à política de desenvolvimento urbano;

XXVI – Moradia digna é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, boas instalações sanitárias e atendimento adequado de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

XXVII – Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;

XXII – Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

- a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.034,00 (dois mil e trinta e quatro reais) e até SM ou renda per capita de até R\$ 339,00 (trezentos e trinta e nove reais) e até 10 SM;
- b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a SM R\$ 2.034,00 (dois mil e trinta e quatro reais) ou R\$ 339,00 (trezentos e trinta e nove reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.068,00 (quatro mil e sessenta e oito reais) ou R\$ 678,00 (seiscentos e setenta e oito reais) per capita. XXIII – Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 4.068,00 (quatro mil e sessenta e oito reais) e igual ou inferior a R\$ 6.780,00 (seis mil setecentos e oitenta reais), com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada;

XXIV – Macrozona é uma divisão territorial do Município, de acordo com critérios préestabelecidos, que consideram características ambientais e geológicas em relação à aptidão para a urbanização;

XXV – Macroárea é uma divisão territorial do Município, de acordo com critérios préestabelecidos, que consideram características urbanas, ambientais, sociais e econômicas similares em relação à política de desenvolvimento urbano;

XXVI – Moradia digna é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse ou no uso do imóvel, boas instalações sanitárias e atendimento adequado de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

XXVII – Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;

Porque já não colocar a limitação máxima de SM!

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Admitindo-se o uso, cabe considerar a locação social como modalidade de moradia digna e não somente a posse do imóvel.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXVIII – Plano de Urbanização é aquele que visa à recuperação física, instalação de infraestruturas urbanas, eliminação de áreas de risco, regularização fundiária, envolvendo ou não reassentamento, garantindo a participação da população moradora em todas as etapas de planejamento e implementação;

XXIX – Potencial Construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento;

XXX – Potencial Construtivo Adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais, sendo considerado como correspondente à diferença entre o potencial construtivo básico e máximo do lote;

XXXI – Potencial Construtivo Básico de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;

XXXII – Potencial Construtivo Máximo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;

XXXIII – Potencial Construtivo Mínimo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;

XXXIV – Potencial Construtivo Utilizado de um lote corresponde à área construída computável;

XXXV – Projeto de Regularização Fundiária é aquele que integra medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-o à cidade formal, elaborado pela prefeitura com a participação de seu respectivo conselho gestor, quando for o caso;

XXXVI – Promotores da habitação de interesse social – HIS são os seguintes:

a) órgãos da administração direta;

b) empresas de controle acionário público;

c) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas

XXVIII – Plano de Urbanização é aquele que visa à recuperação física, instalação de infraestruturas urbanas, eliminação de áreas de risco, regularização fundiária, envolvendo ou não reassentamento, garantindo a participação da população moradora em todas as etapas de planejamento e implementação;

XXIX – Potencial Construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento;

XXX – Potencial Construtivo Adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais, sendo considerado como correspondente à diferença entre o potencial construtivo básico e máximo do lote;

XXXI – Potencial Construtivo Básico de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;

XXXII – Potencial Construtivo Máximo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;

XXXIII – Potencial Construtivo Mínimo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;

XXXIV – Potencial Construtivo Utilizado de um lote corresponde à área construída computável;

XXXV – Projeto de Regularização Fundiária é aquele que integra medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-o à cidade formal, elaborado ou promovido pela prefeitura, através de Consórcios ou vencedores de concorrência com a participação de seu respectivo conselho gestor, quando for o caso;

XXXVI – Promotores da habitação de interesse social – HIS são os seguintes:

a) órgãos da administração direta;

b) empresas de controle acionário público;

c) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Admitir a hipótese dos projetos realizados por consórcios ou vencedores de concorrência.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;	habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
d) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS;	d) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS;
e) empresas ou entidades sem fins lucrativos, quando atuando, respectivamente, como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município;	e) empresas ou entidades sem fins lucrativos, quando atuando, respectivamente, como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município;
XXXVII – Rede (ou sistema) de infraestrutura urbana corresponde ao conjunto de elementos que estruturam e integram de forma estratégica o território urbano, tais como: abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; drenagem; manejo de resíduos sólidos; mobilidade urbana; equipamentos urbanos e sociais; eletrificação e telecomunicações;	XXXVII – Rede (ou sistema) de infraestrutura urbana corresponde ao conjunto de elementos que estruturam e integram de forma estratégica o território urbano, tais como: abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; drenagem; manejo de resíduos sólidos; mobilidade urbana; equipamentos urbanos e sociais; eletrificação e telecomunicações;
XXXVIII – Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;	XXXVIII – Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal, excetuadas saliências e demais obras complementares, da edificação ou edificações e a área do lote;
XXXIX – Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;	XXXIX – Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;
XL – Transporte coletivo de média capacidade corresponde aos veículos leves sobre trilhos (VLTs e metrô leves) ou veículos coletivos sobre pneus dispostos em corredores viários segregados, com capacidade entre 20.000 e 40.000 passageiros por hora e por sentido;	XL – Transporte coletivo de média capacidade corresponde aos veículos leves sobre trilhos (VLTs e metrô leves) ou veículos coletivos sobre pneus dispostos em corredores viários segregados ou exclusivos, com capacidade entre 20.000 e 40.000 passageiros por hora e por sentido;
XLI – Transporte coletivo de alta capacidade corresponde aos veículos coletivos articulados sob trilhos (metrô e trens urbanos e metropolitanos), com capacidade superior a 60.000 passageiros por hora e por sentido;	XLI – Transporte coletivo de alta capacidade corresponde aos veículos coletivos articulados sob trilhos (metrô e trens urbanos e metropolitanos), com capacidade superior a 60.000 passageiros por hora e por sentido;
XLII – Transporte individual corresponde aos veículos privados motorizados que circulam sobre pneus;	XLII – Transporte individual corresponde aos veículos privados motorizados que circulam sobre pneus;
XLIII – Transferência de Potencial Construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba para outros lotes ou glebas;	XLIII – Transporte Amigo corresponde ao transporte individual compartilhado ofertado através do serviço de taxis ou carona solidária.
	XLIII – Transferência de Potencial Construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba para outros lotes ou glebas;

XLIV – Uso Residencial-R é aquele que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

XLV – Uso Não Residencial é aquele que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais;

XLVI – Uso Misto é aquele que envolve, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial;

XLVII – Zonas Especiais são porções do território que apresentam características diferenciadas ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, situadas em qualquer macrozona do Município.

CAPÍTULO II – Do Macrozoneamento

Art. 27. As ZPA são porções do território a serem preservadas e protegidas por apresentarem remanescentes de mata nativa, arborização de relevância ambiental incluindo reflorestamento, prática da agricultura social e ambientalmente sustentável, alto índice de permeabilidade, que prestam relevantes serviços ambientais, podendo apresentar formações geomorfológicas de interesse ambiental como as planícies aluviais, as escarpas, os anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem.

Art. 28. As ZRA são porções do território a serem recuperados, mediante plano de recuperação ambiental, em razão do inerente risco ambiental que apresentam devido às condições de degradação ocasionadas pela presença de áreas erodidas, áreas com alta suscetibilidade de erosão desprovidas de cobertura vegetal, áreas de mineração desativada e áreas de aterros de resíduos domésticos, em operação ou desativados.

Art. 29. As ZDE correspondem às zonas predominantemente industrial e são porções do território destinadas à manutenção, incentivo e modernização de usos industriais, atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e de centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas.

XLIV – Uso Residencial-R é aquele que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

XLV – Uso Não Residencial é aquele que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais;

XLVI – Uso Misto é aquele que envolve, simultaneamente, no mesmo lote ou no mesmo empreendimento, o uso residencial e o uso não residencial;

XLVII – Zonas Especiais são porções do território que apresentam características diferenciadas ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, situadas em qualquer macrozona do Município.

CAPÍTULO II – Do Macrozoneamento

Art. 27. As ZPA são porções do território a serem preservadas e protegidas por apresentarem remanescentes de mata nativa, arborização de relevância ambiental incluindo reflorestamento, prática da agricultura social e ambientalmente sustentável, alto índice de permeabilidade, que prestam relevantes serviços ambientais, podendo apresentar formações geomorfológicas de interesse ambiental como as planícies aluviais, as escarpas, os anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem.

Parágrafo Único – estabelecer CA mínimo, básico e máximo

Art. 28. As ZRA são porções do território a serem recuperados, mediante plano de recuperação ambiental, em razão do inerente risco ambiental que apresentam devido às condições de degradação ocasionadas pela presença de áreas erodidas, áreas com alta suscetibilidade de erosão desprovidas de cobertura vegetal, áreas de mineração desativada e áreas de aterros de resíduos domésticos, em operação ou desativados.

Parágrafo Único – estabelecer CA mínimo, básico e máximo

Art. 29. As ZDE correspondem às zonas predominantemente industrial e são porções do território destinadas à manutenção, incentivo e modernização de usos industriais, atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e de centros de pesquisa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

JUSTIFICATIVAS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas.

Parágrafo Único – estabelecer CA mínimo, básico e máximo

Art. 30. O zoneamento deverá estabelecer normas relativas a:

- I – condições físicas, ambientais e paisagísticas para as diversas porções do território das macroáreas, zonas especiais e eixos de estruturação da transformação urbana definidas nesta lei e suas relações com os sistemas de infraestrutura;
- II – condições de acesso a serviços, equipamentos e infraestrutura urbana disponíveis e planejados;
- III – parcelamento, usos e volumetria compatíveis com os da vizinhança;
- IV – condições de conforto ambiental;
- V – zoneamento relativo aos ruídos dos aeroportos.

Art. 31. O zoneamento deverá apresentar estratégia para controle de:

- I – parcelamento do solo, englobando dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras;
- II – densidades construtivas e demográficas;
- III – volumetria da edificação no lote e na quadra;
- IV – relação entre espaços públicos e privados;
- V – movimento de terra e uso do subsolo;
- VI – circulação viária, polos geradores de tráfego e estacionamentos;
- VII – insolação, aeração, permeabilidade do solo e cobertura vegetal;
- VIII – usos e atividades;
- IX – funcionamento das atividades incômodas;
- X – áreas “non aedificandi”;

[illegible][illegible]

Os parâmetros de incomodidade não devem se restringir somente ao ruído dos aeroportos!

Estes itens devem estar regrados pelo Código de Obras e não pela LPUOS:

- [illegible]

XI – fragilidade ambiental e da aptidão física à urbanização, especialmente as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;

XII – bens e áreas de valor histórico e cultural;

XIII – áreas de preservação permanente;

XIV – espaços para instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos, inclusive centrais de produção de utilidades energéticas localizadas.

Art. 32. Em atendimento às estratégias de controle e diretrizes para as macroáreas, zonas especiais e rede de estruturação da transformação urbana estabelecidas nesta lei, o zoneamento deverá considerar as seguintes diretrizes:

I – adequar a ocupação de lotes e glebas quanto à topografia conforme a declividade e a situação do terreno, ou seja, em várzea, à meia encosta e em topo de morro;

II – adequar a ocupação de lotes e glebas em função da drenagem das águas pluviais conforme a localização do terreno, ou seja, em área inundável, de preservação permanente ou necessária à recuperação ambiental;

III – adequar a ocupação de lotes e glebas em relação às condições do solo quanto à sua permeabilidade, erodibilidade, nível do lençol freático e outros aspectos geológicos-geotécnicos e hidrológicos;

IV – adequar o uso e a ocupação do solo quanto à existência de vegetação arbórea significativa;

V – adequar a ocupação de lotes e glebas onde se situam bens culturais relevantes ou que se localizam na vizinhança desses bens, atendidas as disposições estabelecidas pela legislação de proteção do patrimônio cultural pertinente;

VII – proporcionar a composição de conjuntos urbanos que superem exclusivamente o lote como unidade de referência de configuração urbana, sendo também adotada a quadra como referência de composição do sistema edificado;

XI – fragilidade ambiental e da aptidão física à urbanização, especialmente as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;

XII – bens e áreas de valor histórico e cultural;

XIII – áreas de preservação permanente;

XIV – espaços para instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos, inclusive centrais de produção de utilidades energéticas localizadas.

Art. 32. Em atendimento às estratégias de controle e diretrizes para as macroáreas, zonas especiais e rede de estruturação da transformação urbana estabelecidas nesta lei, o zoneamento deverá considerar as seguintes diretrizes:

I – adequar a ocupação de lotes e glebas quanto à topografia conforme a declividade e a situação do terreno, ou seja, em várzea, à meia encosta e em topo de morro e de seu entorno;

II – adequar a ocupação de lotes e glebas em função da drenagem das águas pluviais conforme a localização do terreno, ou seja, em área inundável, de preservação permanente ou necessária à recuperação ambiental;

III – adequar a ocupação de lotes e glebas em relação às condições do solo quanto à sua permeabilidade, erodibilidade, nível do lençol freático, contaminação e outros aspectos geológicos-geotécnicos e hidrológicos;

IV – adequar o uso e a ocupação do solo quanto à existência de vegetação arbórea significativa;

V – adequar a ocupação de lotes e glebas onde se situam bens culturais relevantes ou que se localizam na vizinhança desses bens, atendidas as disposições estabelecidas pela legislação de proteção do patrimônio cultural pertinente;

VII – proporcionar a composição de conjuntos urbanos que superem exclusivamente o lote como unidade de referência de configuração urbana, sendo também adotada a quadra como referência de composição do sistema edificado;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esta lei estabelece também parâmetros para a Rede de Estruturação e para zonas de uso e não exclusivamente para zonas especiais.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VIII – melhorar a fruição do espaço público de modo a proporcionar maior interação dos pedestres com o uso e ocupação dos lotes e glebas, considerando a articulação do uso e ocupação do solo com espaços públicos, o sistema de mobilidade urbana e o Sistema Municipal de Áreas Verdes;	VIII – melhorar a fruição do espaço público de modo a proporcionar maior interação dos pedestres com o uso e ocupação dos lotes e glebas, considerando a articulação do uso e ocupação do solo com espaços públicos, o sistema de mobilidade urbana e o Sistema Municipal de Áreas Verdes;
IX – fomentar o uso misto no mesmo lote, especialmente a convivência do uso habitacional com outros usos, como serviços, comércio, institucional e serviços públicos, de modo a proporcionar a maximização e racionalidade da utilização dos serviços urbanos, especialmente o transporte público coletivo de passageiros;	IX – fomentar o uso misto no mesmo lote, especialmente a convivência do uso habitacional com outros usos, como serviços, comércio, institucional e serviços públicos, de modo a proporcionar a maximização e racionalidade da utilização dos serviços urbanos, especialmente o transporte público coletivo de passageiros;
X – restringir os fechamentos dos lotes e glebas por muros e vedações que estabeleçam reduzida interface entre o uso do solo e a via, de modo a proporcionar maior interação entre pedestres e usuários e o uso do solo;	X – restringir os fechamentos dos lotes e glebas por muros e vedações que estabeleçam reduzida interface entre o uso do solo e a via, de modo a proporcionar maior interação entre pedestres e usuários e o uso do solo;
XI – facilitar a instalação de equipamentos sociais no território de modo a proporcionar ampla distribuição nas áreas carentes e a conformação de uma rede integrada de equipamentos com diferentes funções;	XI – facilitar a instalação de equipamentos sociais no território de modo a proporcionar ampla distribuição nas áreas carentes e a conformação de uma rede integrada de equipamentos com diferentes funções;
XII – facilitar a reconstrução de edifícios na área central da cidade de modo a proporcionar melhor utilização dos serviços urbanos e infraestrutura instalada;	XII – facilitar a reconstrução de edifícios na área central da cidade de modo a proporcionar melhor utilização dos serviços urbanos e infraestrutura instalada;
XIII – manter, preservar e proteger o Sistema de Áreas Verdes, promovendo sua ampliação;	XIII – manter, preservar e proteger o Sistema de Áreas Verdes, promovendo sua ampliação;
XIV – estabelecer limites mínimos e máximos de área construída destinada a estacionamento de veículos, condicionando o número máximo a compensação urbanística por sua utilização.	XIV – estabelecer limites mínimos e máximos de área construída destinada a estacionamento de veículos, condicionando o número máximo a compensação urbanística por sua utilização.
Art. 33. O zoneamento deverá classificar o uso do solo em:	Art. 33. O zoneamento deverá classificar o uso do solo em:
I – residencial, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;	I – residencial, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
II – não residencial, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais;	II – não residencial, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais;
III – misto, que envolve, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial.	III – misto, que envolve, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial.
§ 1º. As atividades serão classificadas nas categorias de uso descritas no “caput” deste artigo, a partir de seu enquadramento, de forma isolada	§ 1º. As atividades serão classificadas nas categorias de uso descritas no “caput” deste artigo, a partir de seu enquadramento, de forma isolada

no "caput" deste artigo, a partir de seu enquadramento, de forma isolada ou cumulativa, nos parâmetros de incomodidade considerando:

I – impacto urbanístico: sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada e planejada para os serviços públicos ou alteração negativa da paisagem urbana;

II – poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado;

III – poluição atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte e gases contaminantes prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana na atmosfera acima do admissível;

IV – poluição hídrica: geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

V – poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI – vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;

VII – periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás natural e liquefeito de petróleo (GLP), combustíveis inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

VIII – geração de tráfego: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

§ 2º. As atividades citadas no inciso II do "caput" deste artigo deverão ser classificadas em:

I – não incômodas, que não causam impacto nocivo ao meio ambiente e à vida urbana;

ou cumulativa, nos parâmetros de incomodidade considerando:

I – impacto urbanístico: sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada e planejada para os serviços públicos ou alteração negativa da paisagem urbana;

II – poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado;

III – poluição atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte e gases contaminantes prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana na atmosfera acima do admissível;

IV – poluição hídrica: geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

V – poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI – vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;

VII – periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás natural e liquefeito de petróleo (GLP), combustíveis inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

VIII – geração de tráfego: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

§ 2º. As atividades citadas no inciso II do "caput" deste artigo deverão ser classificadas em:

I – não incômodas, que não causam impacto nocivo ao meio ambiente e à vida urbana;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

II – incômodas compatíveis com o uso residencial; III – incômodas incompatíveis com o uso residencial. Art. 34. O zoneamento poderá prever incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário estrutural e do sistema de áreas verdes, proporcionarem usos mistos no mesmo lote, produzirem unidades de habitação de interesse social, destinarem a faixa resultante do recuo frontal para fruição pública, dentre outras medidas estabelecidas em lei. Art. 35. Para garantir a fluidez do tráfego nas vias do sistema viário estrutural, deverão ser previstas restrições e condicionantes às construções, bem como aos usos dos imóveis lindeiros e sua vizinhança, conforme o uso real da via, seu nível funcional, sua largura e características. Parágrafo Primeiro: As novas atividades a serem instaladas deverão atender as exigências estabelecidas pelo Quadro...anexo a esta lei conforme largura de vias Parágrafo Segundo: As novas vias a serem abertas deverão atender as exigências estabelecidas pelo Quadro...anexo.	II – incômodas compatíveis com o uso residencial; III – incômodas incompatíveis com o uso residencial. Art. 34. O zoneamento poderá prever incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário estrutural e do sistema de áreas verdes, proporcionarem usos mistos no mesmo lote, produzirem unidades de habitação de interesse social, destinarem a faixa resultante do recuo frontal para fruição pública, dentre outras medidas estabelecidas em lei. Art. 35. Para garantir a fluidez do tráfego nas vias do sistema viário estrutural, deverão ser previstas restrições e condicionantes às construções, bem como aos usos dos imóveis lindeiros e sua vizinhança, conforme o uso real da via, seu nível funcional, sua largura e características. Parágrafo Primeiro: As novas atividades a serem instaladas deverão atender as exigências estabelecidas pelo Quadro...anexo a esta lei conforme largura de vias Parágrafo Segundo: As novas vias a serem abertas deverão atender as exigências estabelecidas pelo Quadro...anexo.
CAPÍTULO V – Do Zoneamento Especial Art. 38. Zonas Especiais são instrumentos de planejamento incidentes em porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer macrozona do Município, compreendendo: I – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; II – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC. Parágrafo único. A criação de perímetros das zonas especiais e a alteração dos perímetros das existentes deverão ser aprovadas exclusivamente pela lei de parcelamento, uso e ocupação do solo quando for promovida sua revisão, nos termos desta lei e do parágrafo 4º do artigo 40 da Lei Orgânica do Município. Art. 45. Para os EHIS, serão fixadas por decreto:	CAPÍTULO V – Do Zoneamento Especial Art. 38. Zonas Especiais são instrumentos de planejamento incidentes em porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer macrozona do Município, compreendendo: I – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; II – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC. Parágrafo único. A criação de perímetros das zonas especiais e a alteração dos perímetros das existentes deverão ser aprovadas por esta lei ou pela lei de parcelamento, uso e ocupação do solo quando for promovida sua revisão, nos termos desta lei e do parágrafo 4º do artigo 40 da Lei Orgânica do Município. Art. 45. Para os EHIS, serão fixadas por decreto:
Deverão pertencer a esta lei o regramento revogado (lei 13.430/02) com relação à classificação parcial de vias, se couber ainda a manutenção da classificação viária nesta lei, e ainda a revisão do Quadro 1 da parte III e o Quadro 4 da parte III da Lei 13.885/04. Deve ser estudado com atenção! Criar Quadro de largura de vias e Quadro de atividades por largura de via	Deverão pertencer a esta lei o regramento revogado (lei 13.430/02) com relação à classificação parcial de vias, se couber ainda a manutenção da classificação viária nesta lei, e ainda a revisão do Quadro 1 da parte III e o Quadro 4 da parte III da Lei 13.885/04. Deve ser estudado com atenção! Criar Quadro de largura de vias e Quadro de atividades por largura de via
“Por esta lei” em virtude das inclusões e/ou adequações de perímetros de ZEIS inseridos no mapa desta lei!	“Por esta lei” em virtude das inclusões e/ou adequações de perímetros de ZEIS inseridos no mapa desta lei!

I – as porcentagens mínimas de área construída a serem destinadas a HIS 1 e HIS 2;

II – as condições para aproveitamento das áreas que não sejam destinadas a HIS 1 ou HIS 2, observada a normas fixadas pela legislação de uso e ocupação do solo;

III – a forma de comprovação do atendimento da demanda habitacional, observados os valores máximos da renda familiar mensal e per capita estabelecidos nesta lei para HIS 1, HIS 2 e HMP;

IV – área mínima das unidades habitacionais.

§ 1º. O lote máximo para EHS é 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

§ 2º. A obtenção de alvará de execução de edificação nova ou de reforma para projetos de EHS dependerá da comprovação do atendimento da demanda, na forma definida no decreto referido no caput deste artigo.

§ 3º. A indicação da demanda para os EHS produzidos a partir da aprovação desta lei será de competência dos agentes promotores, exigidas, conforme couber, a anuência da SEHAB e a observância das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.

Art. 47. A aprovação de edificação nova ou de reforma em ZEIS, com ou sem alteração de uso, deverá atender à destinação de percentuais mínimos de áreas construídas para usos residenciais por faixa de renda e usos não residenciais, conforme Quadro 03, anexo à presente lei.

§ 1º. As exigências estabelecidas no “caput” aplicam-se aos imóveis situados em ZEIS dotados de área de terreno superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) que:

I – não estejam edificados na data da aprovação desta lei;

II – estejam subutilizados ou não utilizados, na data da aprovação desta lei, de acordo com as definições por ela adotadas;

I – as porcentagens mínimas de área construída a serem destinadas a HIS 1 e HIS 2;

II – as condições para aproveitamento das áreas e de instalação que não sejam destinadas a HIS 1 ou HIS 2, observada a normas fixadas pela legislação de uso e ocupação do solo;

III – a forma de comprovação do atendimento da demanda habitacional, observados os valores máximos da renda familiar mensal e per capita estabelecidos nesta lei para HIS 1, HIS 2 e HMP;

IV – área mínima das unidades habitacionais.

§ 1º. O lote máximo para EHS é 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

§ 2º. A obtenção de alvará de execução de edificação nova ou de reforma para projetos de EHS dependerá da comprovação do atendimento da demanda, na forma definida no decreto referido no caput deste artigo.

§ 3º. A indicação da demanda para os EHS produzidos a partir da aprovação desta lei será de competência dos agentes promotores, exigidas, conforme couber, a anuência da SEHAB e a observância das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.

Art. 47. A aprovação de edificação nova ou de reforma em ZEIS, com ou sem alteração de uso, deverá atender à destinação de percentuais mínimos de áreas construídas para usos residenciais por faixa de renda e usos não residenciais, conforme Quadro 03, anexo à presente lei.

§ 1º. As exigências estabelecidas no “caput” aplicam-se aos imóveis situados em ZEIS dotados de área de terreno superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) que:

I – não estejam edificados na data da aprovação desta lei;

II – estejam subutilizados ou não utilizados, na data da aprovação desta lei, de acordo com as definições por ela adotadas;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

III – correspondam a favela cadastrada pela Prefeitura na data da aprovação desta lei ou identificável em levantamento aerofotogramétrico de 2004; IV – correspondam a loteamento irregular com processo de regularização em tramitação; V – sejam utilizados, a qualquer tempo, como cortiço ou moradia coletiva precária. § 2º. Nos imóveis caracterizados nos incisos I e II do § 1º, a alteração do parcelamento do solo em data posterior à aprovação desta lei submeterá os lotes resultantes às exigências estabelecidas no caput deste artigo, tanto no caso de desmembramento ou desdobro que resulte em lotes com área inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados), quanto no caso de remembramento que resulte em lotes que ultrapassem essa dimensão. § 3º. As exigências estabelecidas no “caput” deste artigo poderão ser atendidas tendo por referência um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde que: I – os lotes estejam localizados em ZEIS e no mesmo distrito; II – sejam observados, em cada lote, os parâmetros e índices urbanísticos da respectiva categoria de ZEIS, ressalvado o disposto no inciso III deste parágrafo; III – caso os lotes estejam localizados em ZEIS de diferentes categorias, seja observada a destinação da área construída, para HIS 1 e HIS 2, calculada segundo as regras aplicáveis à categoria da ZEIS que exigir a maior porcentagem desses usos, sendo a emissão do Certificado de Conclusão de Conclusão da totalidade das HIS, na proporção exigida, condição para a emissão do Certificado de Conclusão das edificações correspondentes aos demais usos licenciados. Art. 48. Os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento de lotes, para uso residencial, inclusive HMP, e não residencial em ZEIS 1 e ZEIS 2 são estabelecidos no Quadro 02 anexo e nas disposições específicas desta lei. § 1º. Os usos não residenciais em ZEIS deverão atender às disposições do Quadro 02 anexo a esta lei e às disposições do Quadro 02i anexo a esta lei, até sua revisão.	III – correspondam a favela cadastrada pela Prefeitura identificável em levantamento aerofotogramétrico de 2004; IV – correspondam a loteamento irregular com processo de regularização em tramitação; V – sejam utilizados, a qualquer tempo, como cortiço ou moradia coletiva precária. § 2º. Nos imóveis caracterizados nos incisos I e II do § 1º, a alteração do parcelamento do solo em data posterior à aprovação desta lei submeterá os lotes resultantes às exigências estabelecidas no caput deste artigo, tanto no caso de desmembramento ou desdobro que resulte em lotes com área inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados), quanto no caso de remembramento que resulte em lotes que ultrapassem essa dimensão. § 3º. As exigências estabelecidas no “caput” deste artigo poderão ser atendidas tendo por referência um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde que: I – os lotes estejam localizados em ZEIS e no mesmo distrito; II – sejam observados, em cada lote, os parâmetros e índices urbanísticos da respectiva categoria de ZEIS, ressalvado o disposto no inciso III deste parágrafo; III – caso os lotes estejam localizados em ZEIS de diferentes categorias, seja observada a destinação da área construída, para HIS 1 e HIS 2, calculada segundo as regras aplicáveis à categoria da ZEIS que exigir a maior porcentagem desses usos, sendo a emissão do Certificado de Conclusão da totalidade das HIS, na proporção exigida, condição para a emissão do Certificado de Conclusão das edificações correspondentes aos demais usos licenciados. Art. 48. Os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento de lotes, para uso residencial, inclusive HMP, e não residencial em ZEIS 1 e ZEIS 2 são estabelecidos no Quadro 02 anexo e nas disposições específicas desta lei. § 1º. Os usos não residenciais em ZEIS deverão atender às disposições do Quadro 02 anexo a esta lei e às disposições do Quadro 02i anexo a esta lei, até sua revisão.
Definir ou a data de aprovação desta lei ou o levantamento de 2004. Da forma como está é ambíguo e portanto inaplicável! XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Por que já não incluir no texto! Trazer o Quadro 2i para esta lei para facilitar aplicação com as eventuais adequações necessárias	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

da Lei 13.885, de 2004, até sua revisão.

§ 2º. Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM, os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes deverão obedecer à legislação estadual, no que couber.

§ 3º Nos EZEIS, serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais até o limite de 20% (vinte por cento) da área computável destinada a usos residenciais classificados como HIS e HMP.

§ 4º As ZEIS situadas nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana observarão os coeficientes de aproveitamento a eles aplicáveis, nos termos do Quadro 02 anexo a esta lei.

Subseção III – Das Regras Aplicáveis às Diferentes Categorias de ZEIS

Art. 49. As ZEIS 1, demarcadas em áreas com assentamentos precários ou informais, deverão ser objeto de planos de urbanização e regularização fundiária integrada elaborados pela Prefeitura com a participação direta de seus respectivos moradores e conselhos gestores.

§ 1º. Os planos de urbanização e regularização fundiária mencionados no “caput” obedecerão aos princípios e objetivos desta lei e conterão, no mínimo:

I – análise sobre as realidades locais, incluindo estudos sobre os aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;

II – cadastramento dos moradores, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, validado pelos membros do Conselho Gestor da respectiva ZEIS;

III – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitados os parâmetros de destinação de áreas para HIS e outros usos em ZEIS, e as normas básicas estabelecidas na legislação específica;

IV – estudos e dimensionamento físico e financeiro das intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de

§ 2º. Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM, os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes deverão obedecer à legislação estadual, no que couber.

§ 3º Nos EZEIS, serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais até o limite de 20% (vinte por cento) da área computável destinada a usos residenciais classificados como HIS e HMP.

§ 4º As ZEIS situadas nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana observarão os coeficientes de aproveitamento a eles aplicáveis, nos termos do Quadro 01 anexo a esta lei.

Subseção III – Das Regras Aplicáveis às Diferentes Categorias de ZEIS

Art. 49. As ZEIS 1, demarcadas em áreas com assentamentos precários ou informais, deverão ser objeto de planos de urbanização e regularização fundiária integrada elaborados pela Prefeitura com a participação direta de seus respectivos moradores e conselhos gestores.

§ 1º. Os planos de urbanização e regularização fundiária mencionados no “caput” obedecerão aos princípios e objetivos desta lei e conterão, no mínimo:

I – análise sobre as realidades locais, incluindo estudos sobre os aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;

II – cadastramento dos moradores, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, validado pelos membros do Conselho Gestor da respectiva ZEIS;

III – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitados os parâmetros de destinação de áreas para HIS e outros usos em ZEIS, e as normas básicas estabelecidas na legislação específica;

IV – estudos e dimensionamento físico e financeiro das intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, soluções adequadas para o

Entende-se que neste caso o que se pretende é que a ZEIS contenha o mesmo potencial construtivo dos demais empreendimentos situados no eixo. Neste caso deve ser seguido o Quadro 01

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

acordo com as características locais, soluções adequadas para o abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem, manejo de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, circulação de veículos e pedestres, eliminação de riscos geológicos e hidrológicos, oferta de áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais, construção de espaços públicos na dimensão e qualidade adequada à demanda existente e viabilização dos usos complementares ao habitacional;

V – soluções para a regularização fundiária dos assentamentos, contemplando um ou mais instrumentos de regularização fundiária complementares, conforme dispõe a legislação municipal e federal vigente e na Subseção dos Instrumentos de Regularização Fundiária, desta lei;

VI – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a geração de emprego e renda, efetivar a regularização fundiária e garantir a segurança da posse dos imóveis por parte dos moradores;

VII – critérios, procedimentos, condições e limites para o remembramento de lotes;

VIII – formas de participação da população na gestão dos processos de implementação do plano de urbanização;

IX – estimativas de custos e fontes de recursos necessários para a implementação do plano de urbanização;

X – plano de ação social e pós-ocupação.

§ 2º. Os planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS 1, bem como partes de uma única ZEIS 1.

§ 3º. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS 1 poderão apresentar propostas para o plano de urbanização.

§ 4º. A Prefeitura deverá disponibilizar assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS 1 para a elaboração e implementação dos seus planos de urbanização e realização da regularização fundiária.

Art. 50. Todas as etapas de elaboração e implementação do plano de urbanização das ZEIS 1 deverão ser aprovadas pelos respectivos conselhos gestores, compostos por representantes do Poder Público, dos atuais ou futuros moradores e da sociedade civil organizada.

abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem, manejo de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, circulação de veículos e pedestres, eliminação de riscos geológicos e hidrológicos, oferta de áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais, construção de espaços públicos na dimensão e qualidade adequada à demanda existente e viabilização dos usos complementares ao habitacional;

V – soluções para a regularização fundiária dos assentamentos, contemplando um ou mais instrumentos de regularização fundiária complementares, conforme dispõe a legislação municipal e federal vigente e na Subseção dos Instrumentos de Regularização Fundiária, desta lei;

VI – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a geração de emprego e renda, efetivar a regularização fundiária e garantir a segurança da posse dos imóveis por parte dos moradores;

VII – critérios, procedimentos, condições e limites para o remembramento de lotes ou parcelamento;

VIII – formas de participação da população na gestão dos processos de implementação do plano de urbanização;

IX – estimativas de custos e fontes de recursos necessários para a implementação do plano de urbanização;

X – plano de ação social e pós-ocupação.

§ 2º. Os planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS 1, bem como partes de uma única ZEIS 1, mediante anuência de CAEHLIS.

§ 3º. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS 1 poderão apresentar propostas para o plano de urbanização.

§ 4º. A Prefeitura deverá disponibilizar assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS 1 para a elaboração e implementação dos seus planos de urbanização e realização da regularização fundiária.

Art. 50. Todas as etapas de elaboração e implementação do plano de urbanização das ZEIS 1 deverão ser aprovadas pelos respectivos conselhos gestores, compostos por representantes do Poder Público, dos atuais ou futuros moradores e da sociedade civil organizada.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

É fundamental que a análise do parcelamento do solo seja estudada caso a caso a partir da avaliação do plano de ZEIS 1, permitindo a flexibilização de percentuais de destinação

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Parágrafo único. Os conselhos gestores das ZEIS 1 demarcadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental deverão contar com a participação de representantes, pelo menos, da Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e da sua respectiva Subprefeitura.

Art. 51. As ZEIS 2, demarcadas em áreas vazias ou subutilizadas, ficam dispensadas de apresentar plano de urbanização, aplicando-se os parâmetros de destinação de áreas para HIS definidos nesta lei, bem como a legislação específica referente a EHIS e HIS.

Art. 52. As ZEIS 3, demarcadas em áreas vazias, subutilizadas, prédios ou conjunto de quadras com ocupação parcial por habitações precárias e cortiços, deverão ser objeto de planos de urbanização e regularização fundiária integrada elaborados pela Prefeitura com a participação direta de seus respectivos moradores e conselhos gestores, que garanta o atendimento habitacional obrigatório e prioritário às famílias residentes.

§ 1º. Os planos de urbanização e regularização fundiária mencionados no “caput” obedecerão aos princípios e objetivos desta lei e conterão, no mínimo:

I – análise sobre as realidades locais que inclua estudos sobre os aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;

II – cadastramento dos moradores, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, validado pelos membros do Conselho Gestor da respectiva ZEIS;

III – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitados os parâmetros de destinação de áreas para HIS nas faixas 1 (um) e 2 (dois) e outros usos em ZEIS, e as normas básicas estabelecidas na legislação específica;

Parágrafo Primeiro. Os conselhos gestores das ZEIS 1 demarcadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental deverão contar com a participação de representantes, pelo menos, da Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e da sua respectiva Subprefeitura.

Parágrafo Segundo. Em ZEIS 1, no caso de reforma de edificação existente e reurbanização do perímetro ocupado para a produção de novas HIS, serão admitidas, a critério da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS – CAEHIS, variações de parâmetros e normas edilícias e de parcelamento do solo, sem prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

Art. 51. As ZEIS 2, demarcadas em áreas vazias ou subutilizadas, ficam dispensadas de apresentar plano de urbanização, aplicando-se os parâmetros de destinação de áreas para HIS definidos nesta lei, bem como a legislação específica referente a EHIS e HIS para área menores que 15.000m².

Art. 52. As ZEIS 3, demarcadas em áreas vazias, subutilizadas, prédios ou conjunto de quadras com ocupação parcial por habitações precárias e cortiços, deverão ser objeto de planos de urbanização e regularização fundiária integrada elaborados pela Prefeitura com a participação direta de seus respectivos moradores e conselhos gestores, que garanta o atendimento habitacional obrigatório e prioritário às famílias residentes.

§ 1º. Os planos de urbanização e regularização fundiária mencionados no “caput” obedecerão aos princípios e objetivos desta lei e conterão, no mínimo:

I – análise sobre as realidades locais que inclua estudos sobre os aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;

II – cadastramento dos moradores, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, validado pelos membros do Conselho Gestor da respectiva ZEIS;

III – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitados os parâmetros de destinação de áreas para HIS nas faixas 1 (um) e 2 (dois) e outros usos em ZEIS, e as normas básicas estabelecidas na legislação específica;

IV – projetos das intervenções urbanísticas necessárias à recuperação

IV – projetos das intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área incluindo, de acordo com as características locais, soluções para a adequação das redes de infraestrutura existentes, para reforma e adequação de cortiços, reforma de edifícios para adaptação ao uso habitacional e usos complementares ao habitacional, com oferta de áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais, construção de espaços públicos na dimensão e qualidade adequada à demanda existente;	física da área incluindo, de acordo com as características locais, soluções para a adequação das redes de infraestrutura existentes, para reforma e adequação de cortiços, reforma de edifícios para adaptação ao uso habitacional e usos complementares ao habitacional, com oferta de áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais, construção de espaços públicos na dimensão e qualidade adequada à demanda existente;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
V – soluções para a regularização fundiária dos cortiços, contemplando um ou mais instrumentos de regularização fundiária complementares, conforme dispõe a seção correspondente desta lei;	V – soluções para a regularização fundiária dos cortiços, contemplando um ou mais instrumentos de regularização fundiária complementares, conforme dispõe a seção correspondente desta lei;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
VI – soluções para viabilizar a permanência da população moradora no local, através de programas de locação social ou outras formas alternativas de acesso à moradia, além da aquisição financiada;	VI – soluções para viabilizar a permanência da população moradora no local, através de programas de locação social ou outras formas alternativas de acesso à moradia, além da aquisição financiada;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
VII – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a geração de emprego e renda;	VII – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a geração de emprego e renda;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
VIII – critérios, procedimentos, condições e limites para o remembramento de lotes;	VIII – critérios, procedimentos, condições e limites para o remembramento de lotes;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
IX – formas de participação da população na gestão dos processos de implementação do plano de urbanização;	IX – formas de participação da população na gestão dos processos de implementação do plano de urbanização;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
X – formas de integração entre diversos setores das políticas públicas que são necessários para a implementação adequada do plano de urbanização;	X – formas de integração entre diversos setores das políticas públicas que são necessários para a implementação adequada do plano de urbanização;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XI – estimativas de custos e fontes de recursos necessários para a implementação do plano de urbanização;	XI – estimativas de custos e fontes de recursos necessários para a implementação do plano de urbanização;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XII – plano de ação social e de pós-ocupação.	XII – plano de ação social e de pós-ocupação.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
§ 2º. Os planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS 3, bem como partes de uma única ZEIS 3.	§ 2º. Os planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS 3, bem como partes de uma única ZEIS 3, mediante anuência da CAEHIS.	
§ 3º. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS 3 poderão apresentar propostas para o plano de urbanização.	§ 3º. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS 3 poderão apresentar propostas para o plano de urbanização.	
§ 4º. A Prefeitura deverá disponibilizar assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS 3 para a elaboração e implementação dos seus planos de urbanização e realização da regularização fundiária.	§ 4º. A Prefeitura deverá disponibilizar assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS 3 para a elaboração e implementação dos seus planos de urbanização e realização da regularização fundiária.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Este procedimento viabilizará o melhor controle e cadastro das intervenções		

regularização fundiária.

§ 5º. Ficam dispensados de plano de urbanização de ZEIS os perímetros de ZEIS 3 demarcados inteiramente sobre lotes não edificados e contíguos.

§ 6º. Em ZEIS 3, no caso de demolição de edificação usada como cortiço, as HIS produzidas no terreno deverão ser destinadas prioritariamente à população moradora do imóvel.

§ 7º. Em ZEIS 3, no caso de demolição ou reforma de edificação existente, para a construção de EHIS com a destinação de, no mínimo, 50% da área construída total para HIS 1, é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido, mesmo que maiores do que os que constam do Quadro 02 anexo a esta lei.

§ 8º. Em ZEIS 3, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser maior do que 4 (quatro) nos casos de área inserida na Operação Urbana Centro ou em casos de reforma de edificações existentes, com mudança de uso para HIS, em que coeficiente de aproveitamento utilizado já for superior àquele valor, admitidos critérios estabelecidos pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS – CAEHIS.

§ 9º. Em ZEIS 3, no caso de reforma de edificação existente para a produção de novas HIS, serão admitidas, a critério da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS – CAEHIS, variações de parâmetros e normas edilícias, sem prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

Art. 53. Todas as etapas de elaboração e implementação do plano de urbanização das ZEIS 3 deverão ser aprovadas pelos respectivos conselhos gestores, compostos por representantes da Prefeitura e dos atuais ou futuros moradores, dos proprietários de imóveis comerciais ou residenciais, da sociedade civil organizada e de grupos que desempenham atividades produtivas nesses territórios.

CAPÍTULO VI – Da Rede de Estruturação da Transformação Urbana

Seção I – Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Art. 59. Os eixos de estruturação da transformação urbana são porções do território localizadas ao longo dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, existentes e previstos, que atravessam as Macroáreas de Qualificação da Urbanização

§ 5º. Ficam dispensados de plano de urbanização de ZEIS os perímetros de ZEIS 3 demarcados inteiramente sobre lotes não edificados e contíguos se possuírem área inferior a 15.000m².

§ 6º. Em ZEIS 3, no caso de demolição de edificação usada como cortiço, as HIS produzidas no terreno deverão ser destinadas prioritariamente à população moradora do imóvel.

§ 7º. Em ZEIS 3, no caso de demolição ou reforma de edificação existente, para a construção de EHIS com a destinação de, no mínimo, 50% da área construída total para HIS 1, é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido, mesmo que maiores do que os que constam do Quadro 02 anexo a esta lei.

§ 8º. Em ZEIS 3, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser maior do que 4 (quatro) nos casos de área inserida na Operação Urbana Centro ou em casos de reforma de edificações existentes, com mudança de uso para HIS, em que coeficiente de aproveitamento utilizado já for superior àquele valor, admitidos critérios estabelecidos pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS – CAEHIS.

§ 9º. Em ZEIS 3, no caso de reforma de edificação existente para a produção de novas HIS, serão admitidas, a critério da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS – CAEHIS, variações de parâmetros e normas edilícias e de parcelamento do solo, sem prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

Art. 53. Todas as etapas de elaboração e implementação do plano de urbanização das ZEIS 3 deverão ser aprovadas por representantes da Prefeitura.

CAPÍTULO VI – Da Rede de Estruturação da Transformação Urbana

Seção I – Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Art. 59. Os eixos de estruturação da transformação urbana são porções do território localizadas ao longo dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, existentes e previstos, que atravessam as Macroáreas de Qualificação da Urbanização Consolidada, de

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Para ZEIS 3 não seria mais viável que as aprovações ocorressem independentemente de futuros moradores dado que muitas vezes eles ainda não são conhecidos quando da elaboração dos projetos? O conselho gestor deve ser mantido para as ZEIS 1!

Cosolidada, de Estruturação Metropolitana, de Redução da Vulnerabilidade Urbana e de Recuperação Urbana e Ambiental, conforme Mapas n. 03 e 03-A anexos.

§1º. Os eixos de estruturação da transformação urbana são definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo e suas áreas de influência, conforme Quadro n. 04 anexo, caracterizando-se tais elementos pelas infraestruturas operacionais, suas estações, paradas e terminais associados, ativas ou em planejamento, de:

- I – linhas de Metrô;
- II – linhas de Trem;
- III – linhas de Monotrilho;
- IV – linhas de VLT (Veículo Leve sobre Trilhos);
- V – linhas de VLP (Veículo Leve sobre Pneus);
- VI – linhas de Corredores de Ônibus Municipais e Intermunicipais de média capacidade com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral.

§ 2º. Os objetivos dos eixos de estruturação da transformação urbana são:

I – promover melhor aproveitamento do solo urbano nas proximidades dos sistemas de transporte coletivo público com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas articuladas com boa oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, respeitando as características ambientais, geológico-geotécnicas e os bens e áreas de valor histórico e cultural;

II – incrementar a oferta de comércio, serviços e espaços produtivos nos bairros periféricos, aumentando as oportunidades de trabalho, emprego e geração de renda.

III – ampliar a oferta de habitações de interesse social para a população de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura onde há oferta de emprego;

IV – qualificar as centralidades existentes ao longo dos sistemas de transporte coletivo de alta e média capacidade e estimular a criação de novas centralidades, especialmente com a instalação de atividades não residenciais em áreas com baixa oferta de oportunidades de

Estruturação Metropolitana, de Redução da Vulnerabilidade Urbana e de Recuperação Urbana e Ambiental, conforme Mapas n. 03 e 03-A anexos.

§1º. Os eixos de estruturação da transformação urbana são definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo e suas áreas de influência, conforme Mapas n. 03 e 03-A anexos, caracterizando-se tais elementos pelas infraestruturas operacionais, suas estações, paradas e terminais associados, ativas ou em planejamento, de:

- I – linhas de Metrô;
- II – linhas de Trem;
- III – linhas de Monotrilho;
- IV – linhas de VLT (Veículo Leve sobre Trilhos);
- V – linhas de VLP (Veículo Leve sobre Pneus);
- VI – linhas de Corredores de Ônibus Municipais e Intermunicipais de média capacidade com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral.

§ 2º. Os objetivos dos eixos de estruturação da transformação urbana são:

I – promover melhor aproveitamento do solo urbano nas proximidades dos sistemas de transporte coletivo público com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas articuladas com boa oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, respeitando as características ambientais, geológico-geotécnicas e os bens e áreas de valor histórico e cultural;

II – incrementar a oferta de comércio, serviços e espaços produtivos nos bairros periféricos, aumentando as oportunidades de trabalho, emprego e geração de renda.

III – ampliar a oferta de habitações de interesse social para a população de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura onde há oferta de emprego;

IV – qualificar as centralidades existentes ao longo dos sistemas de transporte coletivo de alta e média capacidade e estimular a criação de novas centralidades, especialmente com a instalação de atividades não residenciais em áreas com baixa oferta de oportunidades de emprego;

O Quadro 4 está incompatível com os Mapas 3 e 3A. Deverão ser revistos os Mapas 3 e 3A visando equacionar “ilhas” no meio dos eixos ou interrupções ao longo deles, bem como quadras contidas nos raios de 400 metros das estações que não estão enquadradas nos Eixos de Estruturação a Transformação Urbana. O Eixo deve ser configurado como tal visando o sucesso da requalificação proposta.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

emprego;

V – melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

VI – melhorar as articulações entre os sistemas de transportes coletivos e diferentes padrões de uso e ocupação do solo;

VII – incrementar a oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

VIII – promover melhorias na articulação entre os modos motorizados e não motorizados de transporte, especialmente de pedestres e ciclistas;

IX – orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:

- a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;
- b) valorização dos espaços públicos, áreas verdes e paisagem urbana;
- c) convivência adequada entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;
- d) reversão de processos de segregação socioespacial, prevenindo a produção de habitação de interesse social;

X – desestimular o uso do transporte individual motorizado;

XI – planejar espaços para instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos, inclusive centrais de produção de utilidades energéticas localizadas;

XII – planejar espaços para implantação de mercados populares com áreas para o comércio ambulante, em especial em locais com grande circulação de pedestres e nas proximidades de estações de trem e metrô e junto aos terminais de ônibus.

§ 3º. Nos eixos de estruturação da transformação urbana, com sistema de transporte coletivo público de média ou alta capacidade instalado fica estabelecido que:

I – os coeficientes de aproveitamento básico e máximo são os

V – melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

VI – melhorar as articulações entre os sistemas de transportes coletivos e diferentes padrões de uso e ocupação do solo;

VII – incrementar a oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

VIII – promover melhorias na articulação entre os modos motorizados e não motorizados de transporte, especialmente de pedestres e ciclistas;

IX – orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:

- a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;
- b) valorização dos espaços públicos, áreas verdes e paisagem urbana;
- c) convivência adequada entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;
- d) reversão de processos de segregação socioespacial, prevenindo a produção de habitação de interesse social;

X – desestimular o uso do transporte individual motorizado;

XI – planejar espaços para instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos, inclusive centrais de produção de utilidades energéticas localizadas, bem como sistemas de retardo de água complementares à rede de macrodrenagem do município;

XII – planejar espaços para implantação de mercados populares com áreas para o comércio ambulante, em especial em locais com grande circulação de pedestres e nas proximidades de estações de trem e metrô e junto aos terminais de ônibus.

§ 3º. Nos eixos de estruturação da transformação urbana, com sistema de transporte coletivo público de média ou alta capacidade instalado fica estabelecido que:

I – os coeficientes de aproveitamento básico e máximo são os

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Devem ser consideradas e estimuladas tecnologias que venham a ser adotadas nos passeios públicos e nos lotes, visando reduzir a sobrecarga da rede de águas pluviais e esgoto através de sistemas de retardo e de reuso de águas servidas.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

estabelecidos no Quadro n. 01 anexo;

II – os novos empreendimentos imobiliários residenciais multifamiliares, verticais e horizontais, ou de uso misto deverão obedecer a uma cota máxima de terreno por unidade habitacional conforme Quadro n. 01 anexo;

III – nos lotes lineiros e com acesso principal pelos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana serão aplicados adicionalmente os seguintes incentivos:

a) quando parcela de imóvel for doada para a municipalidade executar melhoramentos públicos, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original;

b) será admitida a instalação das atividades classificadas como nR1 e nR2;

c) desobrigação de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para os usos não residenciais.

IV – o pavimento construído no nível do passeio público não poderá ser ocupado por vagas de estacionamento de veículos, podendo ser instaladas rampas de acesso. s.

V – serão consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas de garagem observe os seguintes limites:

estabelecidos no Quadro n. 01 anexo;

II – Os demais parâmetros urbanísticos são aqueles estabelecidos pelos quadros XXX anexos a esta lei que estabelecerão recuos, gabarito, vagas, acessos, etc., não devendo, portanto ser atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelos quadros 4 da parte II tampouco dos quadros 2 da parte III da Lei 13.885

II – os novos empreendimentos imobiliários residenciais multifamiliares, verticais e horizontais, ou de uso misto deverão obedecer a uma cota máxima de parcela residencial de terreno por unidade habitacional conforme Quadro n. 01 anexo;

III – nos lotes pertencentes ao Eixo de Estruturação, com ou sem acesso pelas vias enquadradas como Eixos de Estruturação da Transformação Urbana serão aplicados adicionalmente os seguintes incentivos:

a) quando parcela de imóvel for doada para a municipalidade executar melhoramentos públicos, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original;

b) será admitida a instalação das atividades classificadas como nR1, nR2 e nR3 nos termos da LPUOS;

c) desobrigação de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para os usos não residenciais.

IV – o pavimento construído no nível do passeio público não poderá ser ocupado por vagas de estacionamento de veículos até o recuo de 15 metros, podendo ser instaladas circulação e rampas de acessos de veículos e 1 vaga para portadores de Necessidades especiais, emergência e vaga de carga e Descarga para VUP.

V – serão consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas de garagem observe os seguintes limites:

a) nos empreendimentos residenciais: um total de até uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;

b) nos empreendimentos não residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 100m2 (cem metros quadrados) de área construída computável, desprezadas as frações;

Explicitar os parâmetros urbanísticos e as condições de instalação além dos coeficientes de aproveitamento: recuos, gabarito, acesso, etc a partir de regra específica e explicitar que nos eixos de estruturação não se aplicam os parâmetros urbanísticos e condições de instalação estabelecidos nos quadros 2 da parte III e nos Quadros 4 da parte II da Lei 13.885, tampouco a cota máxima estabelecida pelas Leis 8.001 e 8.889.

Esclarecer que o cálculo da quota deve ser realizado a partir da parcela de terreno e não da área total de terreno nos usos mistos

Todo os quarteirões enquadrados nos Eixos de Estruturação deverão sofrer a requalificação estabelecida para as áreas de influência demarcadas no Mapa 3 e 3A devendo portanto ter passeios qualificados, fruição estimulada e fachadas ativas.

Se a Rede de Estruturação corresponde àquela onde se pretende a transformação e requalificação urbana, equipamentos de ensino, saúde e educação, dentre outras atividades, geralmente classificados como nR3 deverão ter sua instalação permitida

Deverá ser considerada a hipótese de terrenos profundos. Nestes casos, poderá se garantir uma ocupação ativa junto ao logradouro e ainda eventualmente permitir vagas no fundo do lote. Deve ser garantida acessibilidade ao lote e em especial aos equipamentos públicos e serviços de saúde, educação, cultura, etc.

a) nos empreendimentos residenciais: um total de até uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;

b) nos empreendimentos não residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída computável, desprezadas as frações;

c) nos empreendimentos de uso misto: um total de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional e uma vaga de estacionamento para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída computável destinada a uso não residencial, desprezadas as frações.

VI - a quota de garagem máxima será de 28 m² (vinte e oito metros quadrados) e é calculada de acordo com seguinte fórmula:

$$QG = (AG / N)$$

Onde:

QG = Quota de garagem

AG = Soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos

N = Número total de vagas de estacionamento, não considerados como vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga

VII - nos empreendimentos de uso misto, as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos poderão servir indistintamente aos usos residenciais e não residenciais, sem necessidade de compartimentação por uso e de criação de acessos e saídas independentes, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais.

§ 4º. Não se aplicam os coeficientes definidos no Quadro 01, anexo, às áreas integrantes da Rede de Estruturação Urbana situadas no interior das Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER).

c) nos empreendimentos de uso misto: um total de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional e uma vaga de estacionamento para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída computável destinada a uso não residencial, desprezadas as frações.

VI - a quota de garagem máxima será de 28 m² (vinte e oito metros quadrados) e é calculada de acordo com seguinte fórmula:

$$QG = (AG / N)$$

Onde:

QG = Quota de garagem

AG = Soma das áreas cobertas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos

N = Número total de vagas de estacionamento, não considerados como vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga

VII - as áreas correspondentes à AG correspondem às áreas destinadas exclusivamente às vagas e circulação de veículos garagem excluídas rampas, vagas destinadas à PNE, vagas de motos, vagas de bicicletas, áreas técnicas, depósitos coletivos e privativos, banheiros, vestiários, escadas *core* de circulação vertical, circulações verticais.

VII - nos empreendimentos de uso misto, as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos poderão servir indistintamente aos usos residenciais e não residenciais, sem necessidade de compartimentação por uso e de criação de acessos e saídas independentes, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais.

VIII - serão consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a áreas técnicas.

IX - serão consideradas não computáveis as áreas cobertas dos edifícios residenciais ou das parcelas residenciais de edifícios de uso misto, em qualquer pavimento, destinadas a áreas comuns de lazer, até 3 m² por unidade habitacional e apartamento de zelador

X - A taxa de ocupação máxima poderá ser de até 80%

§ 4º. Não se aplicam os coeficientes definidos no Quadro 01, anexo, às áreas integrantes da Rede de Estruturação Urbana quando situadas exclusivamente nas Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Deverá ser regrada a área AG para que seja viável a aplicação da quota de 28m², dificultada sobretudo em lotes menores e com unidades residenciais menores.

Excetuadas estas áreas, faz-se possível atender a quota de 28m².

Deverá ser explicitado na lei, uma vez que nos Eixos passam a existir regras próprias de instalação e parâmetros específicos. Áreas técnicas são cada vez mais necessárias nas edificações R e nR para garantir a inteligência e o bom funcionamento e desempenho das edificações, não devendo ser consideradas computáveis, o que reduziria o número de pessoas morando e trabalhando junto aos eixos.

Visando atender os objetivos previstos para os Eixos, para se conquistar maiores potenciais construtivos e maior adensamento, respeitando-se os demais parâmetros estabelecidos pelo zoneamento, em especial o gabarito, poderá ser aumentada a taxa de ocupação do lote.

Deverá ser analisada condição especial para as ZCLZ podendo haver quando lindeiras a ZER a utilização dos parâmetros estabelecidos pelo Quadro 1 somente para a parcela do lote inserida na faixa de 40 metros contada a partir do alinhamento do logradouro inserido no eixo, onde há o transporte coletivo instalado. (atualizar zonas centralidade linear em ZER nos mapas 3 e 3A. Isto poderia ocorrer eventualmente nos casos que haja ZTLZ tb.

Art. 61. Em empreendimentos imobiliários de uso misto e EHS localizados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana com sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade implantado ou a ser implantado, a área construída das edificações destinada aos usos não residenciais não serão computadas na aplicação dos coeficientes de aproveitamento até o limite de 20% (vinte por cento) do total da área construída total do empreendimento.

Art. 86. O potencial construtivo adicional poderá ser adquirido até o coeficiente de aproveitamento máximo 2,0 (dois) na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, exceto nas áreas onde a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecer valores menores.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto no "caput", poderá ser utilizado coeficiente de aproveitamento máximo superior a 2,0 na Macroárea de Estruturação Metropolitana e na Rede de Estruturação da Transformação Urbana, observado o regramento específico trazido nesta lei:

- I – nos perímetros descritos nas leis de operação urbana consorciada;
- II – nas áreas de intervenção urbana;
- III – nos eixos estruturadores da transformação urbana.

Art. 89. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será solicitada diretamente vinculada à aprovação de projeto de edificação, exceto na hipótese de comercialização de CEPAC em área de operação urbana consorciada.

Art. 100. Nas áreas inseridas nos perímetros das operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa de potencial construtivo adicional será rígida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Art. 104. O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e objetivos previstos nesta lei, incluindo instalação de

Art. 61. Em empreendimentos imobiliários de uso misto e EHS localizados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana com sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade implantado ou a ser implantado, a área construída das edificações destinada aos usos não residenciais não serão computadas na aplicação dos coeficientes de aproveitamento até o limite de 20% (vinte por cento) do total da área construída computável e não computável do empreendimento.

Art. 86. O potencial construtivo adicional poderá ser adquirido até o coeficiente de aproveitamento máximo 2,0 (dois) na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, exceto nas áreas onde a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecer valores menores.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto no "caput", poderá ser utilizado coeficiente de aproveitamento máximo superior a 2,0 na Macroárea de Estruturação Metropolitana e na Rede de Estruturação da Transformação Urbana, observado o regramento específico trazido nesta lei, conforme Mapa xxx anexo a esta lei:

- I – nos perímetros descritos nas leis de operação urbana consorciada;
- II – nas áreas de intervenção urbana;
- III – nos eixos estruturadores da transformação urbana.
- IV – na aplicação das leis específicas vigentes ou que venham a ser aprovadas de hotéis, escolas e hospitais.

Art. 89. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será solicitada diretamente vinculada à aprovação de projeto de edificação, exceto na hipótese de comercialização de CEPAC em área de operação urbana consorciada, podendo ser solicitada e efetivada a vinculação no ato do protocolo do processo administrativo, a pedido do interessado.

Art. 100. Nas áreas inseridas nos perímetros das operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, bem como os parâmetros urbanísticos e condições de instalação específicos, serão rígidos, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Art. 104. O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e

Deverá ser criado mapa que demonstre os perímetros das OUCs, AIUs e Eixos.

As leis específicas possuem CA superior a 4, portanto deve ser evidenciada a possibilidade de utilização destas apesar do CAmáx 2 estabelecido, podendo ser instalados em todo o município.

Tal providência minimizará desequilíbrios ocorridos com o processo vigente de pagamento da outorga onerosa.

As OUCs devem reger novas condições para o desenho urbano e não somente potencial construtivo

galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas.

Seção IX – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 107. A construção de novas edificações e ampliação de edificações existentes, instalação de atividades e realização de intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanos e socioeconômicos, para as quais não seja exigida a licença ambiental referida na seção anterior, estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1º. Lei municipal definirá:

I – os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no “caput” deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento;

II – os objetivos do EIV/RIV e os parâmetros, procedimentos, conteúdos e formas de gestão democrática a serem observados na sua elaboração, análise e avaliação;

§ 2º Os empreendimentos sujeitos a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental serão dispensados da elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.

§ 3º. A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

§ 4º A Prefeitura deverá exigir dos responsáveis pela realização do empreendimento, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas propostas, públicas e privadas, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV/RIV.

Objetivos previstos nesta lei, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas, bem como conexões que visem qualificar ações de mobilidade.

Parágrafo Único. O pagamento da contrapartida poderá ser efetuado através de recursos financeiros ou doação de áreas ou serviços à municipalidade e deverá ter seu procedimento regulamentado em até 90 dias a partir da aprovação desta lei.

Seção IX – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 107. A construção de novas edificações e ampliação de edificações existentes, instalação de atividades e realização de intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanos e socioeconômicos, para as quais não seja exigida a licença ambiental referida na seção anterior, estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1º. Lei municipal definirá:

I – os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no “caput” deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento;

II – os objetivos do EIV/RIV e os parâmetros, procedimentos, prazos de análise, competências públicas e competências privadas, conteúdos e formas de gestão democrática a serem observados na sua elaboração, análise, avaliação e implantação;

§ 2º Os empreendimentos sujeitos a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental serão dispensados da elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.

§ 3º. A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

§ 4º A Prefeitura deverá exigir dos responsáveis pela realização do empreendimento, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas propostas, públicas e privadas, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV/RIV.

Conexões aéreas e subterrâneas são bons exemplos de mobilidade em diversas partes do mundo. A regulamentação deste procedimento é fundamental para a qualificação da fruição pública e da mobilidade urbana em geral.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Art. 109. A avaliação ambiental estratégica é um instrumento voltado prioritariamente para a avaliação dos impactos positivos e negativos de políticas, planos, programas, projetos e empreendimentos setoriais públicos, isolados ou em conjunto, sobre o meio ambiente.

§ 1º. A avaliação ambiental estratégica deve ser integralmente incluída e apropriadamente considerada nos diferentes estágios do processo de tomada de decisão referentes às políticas, planos, programas, projetos e empreendimentos setoriais públicos.

§ 2º. A Prefeitura deverá regulamentar os conteúdos, parâmetros e procedimentos para a aplicação do instrumento referido neste artigo.

Seção XVII – Das Medidas Cautelares e Prévias à Implantação de Planos e Projetos Urbanos

Art. 119. A Prefeitura poderá estabelecer, nos perímetros dos planos e projetos urbanos promovidos diretamente ou por intermédio de parcerias ou cooperação com o setor público ou privado, medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de fato existentes que possam comprometer ou tornar mais onerosa a execução do planejamento urbanístico para o local.

Parágrafo único. As medidas preventivas serão apenas as necessárias para a garantia da integridade do planejamento urbanístico, respeitando-se os alvarás de execução já expedidos pela Municipalidade.

Art. 120. Autorizam a edição das medidas preventivas previstas no artigo anterior, dentre outras intervenções no espaço urbano:

I – operações de loteamento e reparcelamento de imóveis e obras de urbanização;

II – obras de construção civil, ampliação e reforma de imóveis de grande porte;

III – demolição de edificações acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída;

IV – intervenção em áreas de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco.

§ 5º Deverá ser estabelecida instância técnica competente para emissão de diretrizes e análise dos relatórios de caráter urbanístico.

Art. 109. A avaliação ambiental estratégica é um instrumento voltado prioritariamente para a avaliação dos impactos positivos e negativos de políticas, planos, programas, projetos e empreendimentos setoriais públicos, isolados ou em conjunto, sobre o meio ambiente.

§ 1º. A avaliação ambiental estratégica deve ser integralmente incluída e apropriadamente considerada nos diferentes estágios do processo de tomada de decisão referentes às políticas, planos, programas, projetos e empreendimentos setoriais públicos.

§ 2º. A Prefeitura deverá regulamentar os conteúdos, parâmetros e procedimentos para a aplicação do instrumento referido neste artigo no prazo de ...contados da aprovação desta lei.

Seção XVII – Das Medidas Cautelares e Prévias à Implantação de Planos e Projetos Urbanos

Art. 119. A Prefeitura poderá estabelecer, nos perímetros dos planos e projetos urbanos promovidos diretamente ou por intermédio de parcerias ou cooperação com o setor público ou privado, medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de fato existentes que possam comprometer ou tornar mais onerosa a execução do planejamento urbanístico para o local.

Parágrafo único. As medidas preventivas serão apenas as necessárias para a garantia da integridade do planejamento urbanístico, respeitando-se os alvarás de execução já expedidos pela Municipalidade, bem como Alvarás de Aprovação, Certidões de Vinculação de CEPACs, processos administrativos diversos em andamento, etc..

Art. 120. Autorizam a edição das medidas preventivas previstas no artigo anterior, dentre outras intervenções no espaço urbano:

I – operações de loteamento e reparcelamento de imóveis e obras de urbanização;

II – obras de construção civil, ampliação e reforma de imóveis de grande porte, nos termos do artigo 10 desta lei;

III – demolição de edificações acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atualmente os RIVs são analisados por departamento da SVMA e não por instância de competência urbanística capaz de integrar todas as disciplinas cabíveis: trânsito, transporte público, sistema viário, incomodidades diversas, passeio público, arborização, equipamentos e áreas publicas, etc.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eliminar artigo 119: insegurança jurídica!!!!

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eliminar este artigo!

§ 1º. O Poder Público poderá utilizar, dentre outras medidas preventivas:

I – suspensão, no período de tramitação de projeto de lei de operações urbanas consorciadas, da concessão de licenças urbanísticas e empreendimentos imobiliários localizados em áreas previstas para a realização dessas operações urbanas consorciadas, que demandem a utilização de potencial construtivo adicional e que não estejam compatíveis com os termos da licença ambiental expedida pelo órgão de licenciamento;

II – proibição da concessão de licenças urbanísticas que demandem a utilização de potencial construtivo adicional em desacordo com as definições do projeto de intervenção urbana;

III – suspensão da comercialização de potencial construtivo adicional na área de intervenção.

§ 2º. As medidas preventivas serão veiculadas por meio de decreto específico para cada intervenção urbana e com prazo determinado de vigência, renovável enquanto persistirem as condições que justificaram sua expedição.

Seção XX – Da Cota de Solidariedade

Art. 125. Deverá ser estabelecida, em lei, no prazo de 12 (doze) meses a partir da vigência desta lei, como exigência para o licenciamento de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, a doação de áreas ao Município para fins de produção de HIS.

§ 1º. A doação prevista no "caput" não afasta a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

§ 2º. A legislação específica poderá prever a concessão de incentivos à doação prevista no "caput", bem como a possibilidade de custeio, pelo empreendedor privado, da desapropriação de áreas para produção pública de HIS.

§ 3º. O registro das áreas doadas poderá ser realizado diretamente em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB.

IV – intervenção em áreas de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco.

§ 1º. O Poder Público poderá utilizar, dentre outras medidas preventivas:

I – suspensão, no período de tramitação de projeto de lei de operações urbanas consorciadas, da concessão de licenças urbanísticas e empreendimentos imobiliários localizados em áreas previstas para a realização dessas operações urbanas consorciadas, que demandem a utilização de potencial construtivo adicional e que não estejam compatíveis com os termos da licença ambiental expedida pelo órgão de licenciamento;

II – proibição da concessão de licenças urbanísticas que demandem a utilização de potencial construtivo adicional em desacordo com as definições do projeto de intervenção urbana;

III – suspensão da comercialização de potencial construtivo adicional na área de intervenção.

§ 2º. As medidas preventivas serão veiculadas por meio de decreto específico para cada intervenção urbana e com prazo determinado de vigência, renovável enquanto persistirem as condições que justificaram sua expedição.

Seção XX – Da Cota de Solidariedade

Art. 125. Deverá ser estabelecida, em lei, no prazo de 12 (doze) meses a partir da vigência desta lei, como exigência para o licenciamento de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, a doação de áreas ao Município para fins de produção de HIS.

§ 1º. A doação prevista no "caput" não afasta a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

§ 2º. A legislação específica poderá prever a concessão de incentivos à doação prevista no "caput", bem como a possibilidade de custeio, pelo empreendedor privado, da desapropriação de áreas para produção pública de HIS.

§ 3º. O registro das áreas doadas poderá ser realizado diretamente em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo –

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Definir empreendimentos de grande porte!

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

COHAB.

Art. 178. São componentes do Sistema Viário:

§ 1º. As vias estruturais, classificadas em 3 (três) níveis, conforme Mapa n. 09 anexo:

I – as vias de nível 1 (N1) são aquelas utilizadas como ligação entre o Município de São Paulo, os demais municípios do Estado de São Paulo e demais estados da Federação;

II – as vias de nível 2 (N2) são aquelas não incluídas no nível anterior utilizadas como ligação entre os municípios da Região Metropolitana de São Paulo e com as vias de nível 1;

III – as vias de nível 3 (N3) são aquelas não incluídas nos níveis anteriores utilizadas como ligação entre distritos, bairros e centralidades do Município de São Paulo. **§ 2º.** As vias não estruturais, classificadas como:

I – coletoras, com função de ligação entre as vias locais e as vias estruturais;

II – locais, com função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou estruturais;

III – ciclovias;

IV – de circulação de pedestres.

§ 3º. As vias que vierem a ser abertas ou que forem objeto de alargamento pelo Poder Público a partir da vigência desta lei poderão ser classificadas pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET.

Seção III – Da Câmara Técnica de Legislação Urbanística

Art. 231. Cabem à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU as seguintes atribuições:

I – analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação, da legislação de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II – apreciar propostas de alteração da legislação de parcelamento,

Art. 178. São componentes do Sistema Viário:

§ 1º. As vias estruturais, classificadas em 3 (três) níveis, conforme Mapa n. 09 anexo:

I – as vias de nível 1 (N1) são aquelas utilizadas como ligação entre o Município de São Paulo, os demais municípios do Estado de São Paulo e demais estados da Federação;

II – as vias de nível 2 (N2) são aquelas não incluídas no nível anterior utilizadas como ligação entre os municípios da Região Metropolitana de São Paulo e com as vias de nível 1;

III – as vias de nível 3 (N3) são aquelas não incluídas nos níveis anteriores utilizadas como ligação entre distritos, bairros e centralidades do Município de São Paulo. **§ 2º.** As vias não estruturais, classificadas como:

I – coletoras, com função de ligação entre as vias locais e as vias estruturais;

II – locais, com função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou estruturais;

III – ciclovias;

IV – de circulação de pedestres.

§ 3º. As vias que vierem a ser abertas ou que forem objeto de alargamento pelo Poder Público a partir da vigência desta lei poderão ser classificadas pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET.

Seção III – Da Câmara Técnica de Legislação Urbanística

Art. 231. Cabem à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU as seguintes atribuições:

I – analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação, da legislação de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II – apreciar propostas de alteração da legislação de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, quando solicitado pelo Presidente;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

O Mapa 9 deverá ser acompanhado de um Quadro...com a listagem das vias e deverá ser esclarecido se os Quadros 3 e 10 da Lei 13.885/04, que listam as vias estruturais e coletoras, junto com o Quadro 3 da lei 13.430/02 serão revogados?

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

O que quer dizer “apreciar propostas”?

Uso e Ocupação do Solo, quando solicitado pelo Presidente;

III – apreciar propostas de alteração do Plano Diretor;

IV – apreciar projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;

V – aprovar as propostas de participação dos interessados nas Operações Urbanas Consorciadas, quando assim dispuser a lei específica;

VI – responder consultas e deliberar nas hipóteses previstas na legislação municipal;

VII – apoiar tecnicamente o CMPU, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;

VIII – encaminhar suas propostas para manifestação do CMPU;

IX – elaborar proposta de seu regimento interno.

§ 1º. Dos membros que compõem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, 50% (cinquenta por cento) são representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) são representantes da Sociedade Civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

§ 2º. O Executivo indicará a Presidência da CTLU.

Seção IV – Da Comissão de Proteção à Paisagem Urbana

CAPÍTULO VI – Do Sistema Municipal de Informações e Instrumentos de Monitoramento e Avaliação

Art. 244. A Prefeitura manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§ 1º. Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações, por intermédio da página eletrônica da Prefeitura Municipal de São Paulo, bem como por outros meios úteis a tal finalidade.

III – apreciar propostas de alteração do Plano Diretor;

IV – apreciar projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;

V – aprovar as propostas de participação dos interessados nas Operações Urbanas Consorciadas, quando assim dispuser a lei específica;

VI – responder consultas e deliberar nas hipóteses previstas na legislação municipal;

VII – apoiar tecnicamente o CMPU, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;

VIII – encaminhar suas propostas para manifestação do CMPU;

IX – elaborar proposta de seu regimento interno.

§ 1º. Dos membros que compõem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, 50% (cinquenta por cento) são representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) são representantes da Sociedade Civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

§ 2º. O Executivo indicará a Presidência da CTLU.

Seção IV – Da Comissão de Proteção à Paisagem Urbana

CAPÍTULO VI – Do Sistema Municipal de Informações e Instrumentos de Monitoramento e Avaliação

Art. 244. A Prefeitura manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§ 1º. Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações, por intermédio da página eletrônica da Prefeitura Municipal de São Paulo, bem como por outros meios úteis a tal finalidade.

§ 2º. O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança,

O que quer dizer “esclarecer”?

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Definir procedimento de indicação. Este artigo deverá ser melhor estudado! Absurdo a nomeação partir da C. Cidade, depois CMPU e depois CTLU! São instancias e competências completamente distintas. Inviável esta “hierarquia” de nomeação proposta!

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

§ 2º. O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 3º. O Sistema Municipal de Informações adotará a divisão administrativa do Município em distritos ou aquela que a suceder, em caso de modificação, como unidade territorial básica.

§ 4º. O Sistema Municipal de Informações promoverá a integração de cadastros públicos, em ambiente corporativo e com a utilização de recursos de tecnológicos adequados, articulando o acesso às informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive aquelas sobre planos, programas e projetos.

§ 5º. O Sistema Municipal de Informações deverá oferecer indicadores qualitativos dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados no Diário Oficial do Município e divulgados por outros meios a toda a população, em especial aos Conselhos Setoriais, às entidades representativas de participação popular e às instâncias de participação e representação regional.

§ 6º. O Sistema Municipal de Informações buscará a compatibilização topológica entre lotes, quadras, setores censitários e áreas de ponderação do IBGE e demais divisões territoriais dos órgãos públicos das três esferas de governo.

§ 7º. Os indicadores de monitoramento de que trata o parágrafo anterior deverão ser definidos de forma participativa.

§ 8º. O Sistema Municipal de Informações buscará, progressivamente, permitir:

l – mapeamento de investimentos, projetos e programas públicos das diversas secretarias, órgãos descentralizados e concessionárias previstos nos respectivos orçamentos, bem como de seu efetivo dispêndio por etapas de realização;

III – mapeamento de licenciamentos de projetos, programas e empreendimentos públicos e privados em seus estágios de aprovação, execução e sua conclusão;

III – mapeamento e caracterização de remoções e fluxo de moradores

evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 3º. O Sistema Municipal de Informações adotarà a divisão administrativa do Município em distritos ou aquela que a suceder, em caso de modificação, como unidade territorial básica.

§ 4º. O Sistema Municipal de Informações promoverá a integração de cadastros públicos, em ambiente corporativo e com a utilização de recursos de tecnológicos adequados, articulando o acesso às informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive aquelas sobre planos, programas e projetos.

§ 5º. O Sistema Municipal de Informações deverá oferecer indicadores qualitativos dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados no Diário Oficial do Município e divulgados por outros meios a toda a população, em especial aos Conselhos Setoriais, às entidades representativas de participação popular e às instâncias de participação e representação regional.

§ 6º. O Sistema Municipal de Informações buscará a compatibilização topológica entre lotes, quadras, setores censitários e áreas de ponderação do IBGE e demais divisões territoriais dos órgãos públicos das três esferas de governo.

§ 7º. Os indicadores de monitoramento de que trata o parágrafo anterior deverão ser definidos de forma participativa

§ 8º. O Sistema Municipal de Informações buscará, progressivamente, permitir:

I – mapeamento de investimentos, projetos e programas públicos das diversas secretarias, órgãos descentralizados e concessionárias previstos nos respectivos orçamentos, bem como de seu efetivo dispêndio por etapas de realização;

III – mapeamento de licenciamentos de projetos, programas e empreendimentos públicos e privados em seus estágios de aprovação, execução e sua conclusão;

III – mapeamento e caracterização de remoções e fluxo de moradores

removidos previstos, em curso e sua evolução temporal.

TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 250. Finalizado o atual mandato dos representantes da sociedade civil eleitos pela população local será renovada toda a composição do Conselho Municipal de Política Urbana, atendendo as disposições estatuídas nesta lei.

Parágrafo único. OS representantes referidos no “caput” terão mandato ate a realização da próxima Conferencia da Cidade.

Art. 251. No perímetro de incentivo ao desenvolvimento das áreas no entorno da **Avenida Jacu-Pessego**, conforme Mapa 14 anexo, o coeficiente de aproveitamento Maximo e igual a 4,0 (quatro), com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional de empreendimentos não residenciais.

Art. 252. No perímetro de incentivo ao desenvolvimento das áreas do entorno da **Avenida Cupece**, conforme Mapa 14 anexo, o coeficiente de aproveitamento Maximo e igual a 4,0 (quatro), com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional de empreendimentos não residenciais.

Art. 253. Projeto de lei de revisão da legislação reguladora que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo deverá ser encaminhado à Câmara Municipal no prazo de 1 (um) ano após a entrada em vigor desta lei.

§1º -Até que seja feita a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei n. 13.885, de 2004), os perímetros das zonas

removidos previstos, em curso e sua evolução temporal.

TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 250. Finalizado o atual mandato dos representantes da sociedade civil eleitos pela população local será renovada toda a composição do Conselho Municipal de Política Urbana, atendendo as disposições estatuídas nesta lei.

Parágrafo único. OS representantes referidos no “caput” terão mandato ate a realização da próxima Conferencia da Cidade.

Art. 251. No perímetro de incentivo ao desenvolvimento das áreas no entorno da **Avenida Jacu-Pessego**, conforme Mapa 14 anexo, o coeficiente de aproveitamento Maximo e igual a 4,0 (quatro), com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional de tanto para empreendimentos não residenciais como os usos mistos desde que o uso residencial seja limitado à 40% da área computável do empreendimento.

Parágrafo Único A taxa de ocupação poderá ser de 80%.

Art. 252. No perímetro de incentivo ao desenvolvimento das áreas do entorno da **Avenida Cupece**, conforme Mapa 14 anexo, o coeficiente de aproveitamento Maximo e igual a 4,0 (quatro), com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional de tanto para empreendimentos não residenciais como os usos mistos desde que o uso residencial seja limitado à 40% da área computável do empreendimento.

Parágrafo Único A taxa de ocupação poderá ser de 80%.

Art. 253. Projeto de lei de revisão da legislação reguladora que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo deverá ser encaminhado à Câmara Municipal no prazo de 1 (um) ano após a entrada em vigor desta lei.

§1º - Até que seja feita a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei n. 13.885, de 2004), os perímetros das zonas de uso e zonas especiais definidas por esta lei terão as seguintes correspondências:

I – as Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) corresponderão às atuais zonas exclusivamente residenciais (ZER); II – as Zonas Especiais de

O uso misto ajuda também a desenvolver o uso não comercial e fixar a população na região evitando o transporte

ZER é zona de uso e não zona especial!

Deverá ser flexibilizada a taxa de ocupação para se atingir o CA máximo permitido ou próximo a ele em virtude do zoneamento apresentar restrição de gabarito em parcela significativa dos eixos

especiais definidas por esta lei terão as seguintes correspondências:

I – as Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) corresponderão às atuais zonas exclusivamente residenciais (ZER); II – as Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) corresponderão às atuais Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC); IV – as Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico (ZEDE) corresponderão às atuais zonas predominantemente industriais (ZPI).

§1º As atuais Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental (ZEPAM) continuarão em vigor, com os respectivos perímetros, até que seja feita a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei n. 13.885, de 2004), ocasião em que deverão ser fixados os perímetros das Zonas de Recuperação Ambiental (ZRA) e das Zonas de Proteção Ambiental (ZPA).

§ 2º. Até que seja feita a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei n. 13.885, de 2004), aplicam-se na ZER, ZEPEC, ZPA, ZRA e ZEDE, os parâmetros urbanísticos e demais características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes dispostas no Quadro 04 dos Livros de I a XXI da Parte II da Lei 13.885/2004 para as zonas ZER, ZEPEC, ZEPAM e ZPI.

§ 3º.. Fica revogada a limitação de área construída computável máxima prevista nos quadros 2d e 4 anexos à Lei n° 13.885, de 2004

§ 4º. Fica permitida a instalação dos usos não residenciais da subcategoria nR2 e dos grupos de atividades previstos no Quadro 2e, anexo à Lei n° 13.885, de 2004, nos imóveis inseridos em zonas mistas e localizados em vias locais.

Art. 254. Para viabilizar a imediata qualificação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e até que seja realizada a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, a regulação da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo exclusivamente dos imóveis nela contidos deverá atender às seguintes disposições:

I – para fins de cálculo do potencial construtivo adicional nos projetos que forem protocolados **após 31 de julho de 2013**, deverão ser aplicados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos nesta lei e

Preservação Cultural (ZEPEC) corresponderão às atuais Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC); IV – as Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico (ZEDE) corresponderão às atuais zonas predominantemente industriais (ZPI).

§1º As atuais Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental (ZEPAM) continuarão em vigor, com os respectivos perímetros, até que seja feita a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei n. 13.885, de 2004), ocasião em que deverão ser fixados os perímetros das Zonas de Recuperação Ambiental (ZRA) e das Zonas de Proteção Ambiental (ZPA).

§ 2º. Até que seja feita a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei n. 13.885, de 2004), aplicam-se na ZER, ZEPEC, ZPA, ZRA e ZEDE, os parâmetros urbanísticos e demais características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes dispostas no Quadro 04 dos Livros de I a XXI da Parte II da Lei 13.885/2004 para as zonas ZER, ZEPEC, ZEPAM e ZPI.

§ 2ºa. Até que seja feita a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei n. 13.885, de 2004), aplicam-se fora dos Eixos de Estruturação Urbana os parâmetros urbanísticos dispostos nos Quadros 04 dos Livros de I a XXI da Parte II, as condições de instalação estabelecidas pelos Quadros 2 e a classificação de vias nos termos dos quadros 3a, 3b e 10 da parte III da Lei 13.885/2004, exceto no que se referem os parágrafos 3º e 3ºa subsequentes e ainda o Quadro 3 da Lei 13.430 de 2002,

§ 3º. Fica revogada a limitação de área construída computável máxima prevista nos quadros 2a, 2b e 2d e 4 anexos à parte III da Lei n° 13.885, de 2004

§ 3ºa. Fica permitido o acesso de pedestres a qualquer empreendimento em qualquer macroárea e em qualquer zona de uso independentemente da classificação ou largura da via de acesso.

Art. 254. Para viabilizar a imediata qualificação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e até que seja realizada a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, a regulação da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo exclusivamente dos imóveis nela contidos deverá atender às seguintes disposições:

I – para fins de cálculo do potencial construtivo adicional, do cálculo de vagas, das condições de instalação, dos acessos e da taxa de ocupação nos projetos que forem protocolados **após a aprovação desta lei**,

Ao se eliminar as áreas máximas estabelecidas nos quadros 4, onde estará o regramento para o empreendimentos PGT? Como ficará o regramento com relação à largura de vias?!?! O não regramento gerará um total descontrolado do desenvolvimento e crescimento da cidade!!

Não deveria haver relação com a largura de vias e ser melhor analisada a zona ZM-1?!

Sugerimos que o § 4º seja eliminado admitindo-se que nas áreas externas aos Eixos de Transformação deverá ser respeitada a Lei 13.885 de 2004 até a revisão da LPUOS, com exceção do que se estabelece nos § 3º e § 3ºa. As flexibilizações de parâmetros urbanísticos e condições de instalação alteram-se no PDE nos Eixos de Estruturação.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

as demais características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes dispostas no Quadro 04 dos Livros de I a XXXI da Parte II da Lei n. 13.885, de 2004;

II – quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

a) a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

b) a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo;

III – o recuo de frente dos lotes lindeiros à via principal da Rede de Estruturação da Transformação Urbana deverá garantir a largura mínima de 5 (cinco) metros da calçada, devendo a área destinada à ampliação da calçada estar totalmente livre de elementos construídos e sendo vedado seu uso como estacionamento;

IV – em caso de implementação de fachadas ativas em lotes com testada maior que 20 (vinte) metros, as áreas do terreno destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos não residenciais compatíveis -nR1 ou usos não residenciais toleráveis -nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, com acesso direto ao logradouro, não serão consideradas computáveis até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote;

V – o lote máximo para qualquer uso, incluindo o resultante de remembramentos, será de 20.000m², sendo o comprimento máximo da quadra de 200 metros, devendo haver o parcelamento conforme legislação de regência na hipótese de terrenos com área superior a tal limite;

deverão ser aplicados os parâmetros estabelecidos nesta lei, os parâmetros urbanísticos – dimensionamento mínimo e testada mínima dos lotes, recuos laterais e de fundos, gabarito conforme o disposto nos Quadros 04 dos Livros de I a XXXI da Parte II da Lei n. 13.885, de 2004;

II – quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

a) a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

b) a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo;

III – o recuo de frente dos lotes inseridos no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana deverá garantir a largura mínima de 5 (cinco) metros da calçada, devendo a área destinada à ampliação da calçada estar totalmente livre de elementos construídos e sendo vedado seu uso como estacionamento;

IV – em caso de implementação de fachadas ativas, as áreas do terreno destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos não residenciais nR1, nR2 e nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, com acesso direto ao logradouro, não serão consideradas computáveis até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote;

V – os lotes com **mais de 20.000 m²**, incluindo os resultantes de remembramentos, e/ou os com testada de lote maior que 200 metros, deverão atender aos seguintes requisitos;

a) **destinar 5% da área do lote com fruição pública** para uso de praça arborizada e equipada, devendo para tanto o projeto ser aprovado na SVMA.(...)

Nos casos em que o lote ou lotes tenham acessos por ruas opostas criar passagem com fruição pública para pedestres com largura mínima de 7,0m

b) Quando a **testada do lote for maior que 200 m** esta área deverá ser implantada de sorte a garantir o acesso a área de fruição em intervalos inferiores à 200m.

c) Nos usos residenciais **destinar 4,0m²/unidade** residencial de área construída para uso não residencial nR1 e nR2, podendo esta área fazer

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Entendemos que deva haver 2 tratamentos muito claros no PDE: um para os imóveis inseridos nos Eixos e outro para os não inseridos.

Uma vez que se pretende estimular o uso misto, sugerimos que não haja restrição de testada para a utilização deste incentivo, podendo estende-la a qualquer empreendimento com fachada ativa!

Esta proposta atende os objetivos da lei e não prejudica os proprietários de terrenos com mais de 20.000m². Permite e empreendimentos maiores como Shopping Centers, escolas Hospitais etc

parte da fachada ativa.

d) Para estes casos poderá haver tanto o uso dos subsolos, como do espaço aéreo, em cota acima de 4,0m do passeio público;

d1) A área destinada a fruição pública deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos, nas áreas de acesso público

VI – as edificações para uso residencial ou misto deverão obedecer a uma cota máxima de terreno por unidade habitacional de 25m².

VI – as edificações para uso residencial ou misto deverão obedecer a uma cota máxima de parcela residencial de terreno por unidade habitacional de 25m².

§ 1º. Até que seja realizada a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, não se aplicam os estoques de potencial construtivo adicional previstos no art. 200 e no Quadro 08 da Parte III da Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004, exclusivamente nos imóveis inseridos nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana definidos nesta lei e no perímetro da Operação Urbana Centro, instituída pela Lei n. 12.349, de 1997.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

§ 1º. Até que seja realizada a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, não se aplicam os estoques de potencial construtivo adicional previstos no art. 200 e no Quadro 08 da Parte III da Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004, exclusivamente nos imóveis inseridos nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana definidos nesta lei e no perímetro da Operação Urbana Centro, instituída pela Lei n. 12.349, de 1997.

§ 2º. O previsto no § 1º não se aplica nos imóveis inseridos em ZER-1, ZER-2, ZER-3, ZCLz-I, ZCLz-II, ZER – ZTLz-I e ZER – ZTLz-II previstas no art. 108 da Lei n. 13.885, de 2004, e nos imóveis contidos nos perímetros de Operação Urbana Consorciada de acordo com a legislação relacionada vigente.

§ 2º. O previsto no § 1º inciso I não se aplica nos imóveis inseridos em ZER-1, ZER-2, ZER-3, previstas no art. 108 da Lei n. 13.885, de 2004, e nos imóveis contidos nos perímetros de Operação Urbana Consorciada de acordo com a legislação relacionada vigente.

§ 3º. Para o atendimento do disposto no inciso III deste artigo, o recuo frontal fica dispensado quando a largura da calçada for maior que 5 (cinco) metros.

§ 2ºa. O previsto no § 1º não se aplica nos imóveis inseridos em ZCLz-I, ZCLz-II, ZER- ZTLz-I e ZER – ZTLz-II previstas no art. 108 da Lei n. 13.885, de 2004, no que se refere ao potencial construtivo máximo igual a 4.

§ 3º. Para o atendimento do disposto no inciso III deste artigo, o recuo frontal fica dispensado quando a largura da calçada for maior que 5 (cinco) metros.

Art 255a Até que as leis e decretos de parcelamento do solo sejam revistas, quando do parcelamento do solo, as áreas destinadas ao uso Institucional (5%) poderão de comum acordo entre o Interessado e a Municipalidade, ser transferidas para outros locais de maior interesse Público, devendo para tanto ser feita uma equiparação de áreas a partir dos valores do m² do **terreno objeto de transferência** em R\$ (Reais) fixado na Planta Genérica de Valores – PGV e o valor do m² do **terreno receptor a ser utilizado como área institucional** em R\$ (Reais) fixado na Planta Genérica de Valores – PGV

Num terreno de 20,000m² a doação de 5% representa 1.000m². Muitas vezes não é suficiente para implantar um equipamento Institucional ou não existe demanda no local,

Desta forma esta pratica realizada em muitas cidades tem sido mais eficiente, pois permite terrenos maiores em regiões mais carentes

O potencial construtivo acrescido ao do imóvel receptor será calculado

Segundo a equação a seguir:

$$ATc = ATt \times VtTt / VTc$$

Onde:

ATr= Área do terreno receptor a ser utilizado como área institucional

ATt = Área do terreno objeto de transferência como área institucional

ATr Valor do m² do terreno objeto de transferência em R\$ (Reais) fixado na Planta Genérica de Valores – PGV

ATc = Valor do m² do terreno receptor em R\$ (Reais) fixado na Planta Genérica de Valores – PGV

Caberá a Prefeitura regulamentar através de Decreto os procedimentos para a realização das transferências, bem como a designação de áreas de interesse para ser o terreno receptor.

Art. 255. Ficam assegurados os direitos de Alvarás de Aprovação e de Execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as Leis nº 9.725, de 2 de julho de 1984, nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dos Termos de Compromisso assinados conforme disposições das Leis nº 11.773, de 18 de maio de 1995 (Operações Interligadas), nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (Operação Urbana Branca), nº 11.732, de 14 de março de 1995 (Operação Urbana Água Branca), nº 12.349, de 6 de junho de 1997 (Operação Urbana Centro) e nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Operação Urbana Água Espraiada) e, ainda, os direitos de construção constantes de escritura pública referentes aos imóveis objeto de Planos de Reurbanização estabelecidos pela Lei nº 8.079, de 28 de junho de 1974, Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975, e Lei nº 8.633, de 26 de outubro de 1977.

Parágrafo único. Os expedientes referentes às leis mencionadas no “caput” deste artigo serão analisados e decididos de acordo com os procedimentos constantes das legislações mencionadas.

Art. 256. Os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até 31 de julho de 2013, nos quais não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução, poderão ser apreciados de acordo com a legislação anterior, caso o interessado manifeste sua opção no prazo de 90 (noventa) dias a

Art. 255. Ficam assegurados os direitos de Alvarás de Aprovação e Alvarás de Aprovação e Execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as Leis nº 9.725, de 2 de julho de 1984, nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dos Termos de Compromisso assinados conforme disposições das Leis nº 11.773, de 18 de maio de 1995 (Operações Interligadas), nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (Operação Urbana Água Branca), nº 11.732, de 14 de março de 1995 (Operação Urbana Faria Lima), nº 12.349, de 6 de junho de 1997 (Operação Urbana Centro) e nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Operação Urbana Água Espraiada) e, ainda, os direitos de construção constantes de escritura pública referentes aos imóveis objeto de Planos de Reurbanização estabelecidos pela Lei nº 8.079, de 28 de junho de 1974, Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975, e Lei nº 8.633, de 26 de outubro de 1977.

Parágrafo Primeiro. Os expedientes referentes às leis mencionadas no “caput” deste artigo serão analisados e decididos de acordo com os procedimentos constantes das legislações mencionadas.

Parágrafo Segundo. Os pedidos de projetos modificativos cuja alteração não representar agravamento ao que estabelece a presente lei poderão ser analisados a partir de todos os parâmetros da legislação então vigente à época do protocolo gerador do alvará de execução aprovado em vigor.

Parágrafo Terceiro. Os lotes eventualmente anexados em pedidos de projetos modificativos deverão atender, em área percentualmente correspondente ao lote anexado, as regras desta lei.

Art. 256. Os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a aprovação desta lei, nos quais não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

partir da publicação desta lei.

Parágrafo único. Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no "caput" serão indeferidos:

I – caso não estejam instruídos com a documentação mínima que possibilite a análise do projeto;

II – se for requerida a modificação do projeto original para alguma das seguintes finalidades:

- a) alteração de uso ou categoria de uso;
- b) alteração de mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;
- c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

deverão ser apreciados pelas leis vigentes à época do protocolo e, sendo que, após a promulgação desta Lei, para continuarem a ser analisados pela legislação vigente à época do protocolo, o interessado deverá manifestar sua opção no prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta lei.

Parágrafo Primeiro. Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no "caput" serão indeferidos:

I – caso não estejam instruídos com a documentação mínima que possibilite a análise do projeto;

II – se for requerida a modificação do projeto original, para alguma das seguintes finalidades ou situações:

- a) alteração de uso ou categoria de uso;
- b) alteração de mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou 15% das áreas não computáveis;
- c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação

Parágrafo Segundo: Não serão considerados projetos modificativos as alterações e adequação de projetos em tramitação e que não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução,

Parágrafo Terceiro. Não se aplica o que estabelece o Parágrafo Primeiro, quando as modificações introduzidas forem para o atendimento de "comunique-se", de outros órgãos públicos municipais, estaduais e federais, podendo o interessado substituir plantas e fazer as adequações necessárias, durante a tramitação do processo administrativo em curso.

Parágrafo Quarto.: Após a expedição de alvará de aprovação e execução, os pedidos de projetos modificativos cuja alteração não representar agravamento ao que estabelece a presente lei, poderão ser analisados a partir de todos os parâmetros da legislação então vigente à época do protocolamento do consequente alvará de execução aprovado em vigor, observadas as mesmas considerações do parágrafo primeiro.

Art. 257. Ficam recepcionadas as leis relativas a operações urbanas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

§ 1º. Nas áreas das operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente à presente lei.

Art. 257. Ficam recepcionadas as leis relativas a operações urbanas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

§ 1º. Nas áreas das operações urbanas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo bem como os parâmetros urbanísticos e condições de instalação serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente à presente lei, não se aplicando o que

Eliminar a palavra "consorciadas" abrangendo desta forma tal condição também para a Operação Urbana Centro. Desta forma as diversas Z3 e Z4 que existem neste perímetro terão seu Cabas = 2 e não igual a 1.

§ 2º. A Lei n. 12.349, de 1997, relativa à Operação Urbana Centro, será revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições deste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º. Até a realização da revisão prevista no “caput” deste artigo, o art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, passa a vigorar com o seguinte texto: “Art. 16 – Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente e contida na área da Operação Urbana Centro que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e na presente lei.

§ 4º – Os projetos que se beneficiarem do art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, com a redação dada por esta lei:

I – estarão dispensados do pagamento de outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

II – deverão prever a destinação do pavimento térreo a áreas de fruição pública e a atividades não residenciais de âmbito local, com acesso para a via pública;

III – contarão com, no máximo, o número de vagas de garagem originalmente existentes no edifício demolido.

Art. 258. Os mapas anexos à presente lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet, incluindo as respectivas descrições perimétricas dos mapas 01, 02, 03, 04 e 14.

Art. 259. Fica revogada a Lei n. 13.872, de 12 de julho de 2004, adotando-se para o seu perímetro de intervenção, até a revisão da lei de uso e ocupação do solo, os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos nos planos regionais correspondentes, com as alterações e exceções previstas nesta lei.

Art. 260. Ficam mantidas as disposições Lei nº 14.223, de 26 de

estabelece o Quadro 1 da presente lei.

§ 2º. A Lei n. 12.349, de 1997, relativa à Operação Urbana Centro, será revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições deste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º. Até a realização da revisão prevista no “caput” deste artigo, o art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, passa a vigorar com o seguinte texto: “Art. 16 – Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente e contida na área da Operação Urbana Centro que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e na presente lei.

§ 4º – Os projetos que se beneficiarem do art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, com a redação dada por esta lei:

I – estarão dispensados do pagamento de outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

II – deverão prever a destinação do pavimento térreo a áreas de fruição pública e a atividades não residenciais de âmbito local, com acesso para a via pública;

III – contarão com, no máximo, o número de vagas de garagem originalmente existentes no edifício demolido.

§ 5º - Até a realização da revisão prevista no “caput” deste artigo, os empreendimentos R2v estarão dispensados no pagamento de outorga onerosa pela construção do potencial máximo estabelecido pela Operação Urbana Centro.

Art. 258. Os mapas anexos à presente lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet, incluindo as respectivas descrições perimétricas dos mapas 01, 02, 03, 04 e 14.

Art. 259. Fica revogada a Lei n. 13.872, de 12 de julho de 2004, adotando-se para o seu perímetro de intervenção, até a revisão da lei de uso e ocupação do solo, os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos nos planos regionais correspondentes, com as alterações e exceções previstas nesta lei.

Art. 260. Ficam mantidas as disposições Lei nº 14.223, de 26 de

Deixar explícito aquilo que já se aplica na OUC, dada a intenção primordial desta lei que é estimular o uso residencial, dentre outros culturais, etc.

Precisam ser inseridos novos quadros, bem como corrigidos os mapas 3 e 3A e eliminado o Quadro 04 desta lei

setembro de 2006, que dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de São Paulo.

setembro de 2006, que dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de São Paulo.

Art. 260a. Deverá ser estimulada a economia do turismo no município e para tanto a lei especifica de hotéis fica mantida em vigor, podendo ela ser aplicada em qualquer macroárea, sendo admitidas as áreas de quartos como computáveis e as demais áreas de serviços e estacionamentos como não computáveis.

Parágrafo Primeiro. Será permitido atingir-se coeficiente de aproveitamento superior a 4 nos perímetros de operação urbana ou nos Eixos de Estruturação Urbana quando utilizada lei específica de hotéis, hospitais e escolas nestes perímetros.

Art. 261. Até a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, a transferência de potencial construtivo seguirá o disposto na Lei n. 13.885, de 2004, com as alterações veiculadas por esta lei.

Art. 262. Fica recepcionada a Lei n. 15.525, de 9 de janeiro de 2012, que institui o Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – Parque de Eventos Expo-SP.

Art. 263. Ficam revogados:

I – os artigos 136 a 144 da Lei n. 13.885, de 2004;

II – o artigo 240 e 241 da Lei n. 13.885, de 2004;

III – os incisos IV e V do art. 7º da Lei n. 12.349, de 1997.

IV – a Lei n. 13.430, de 2002.

V- revogado artigo da Lei 8.001 que estabelece a quota do R3.02 da lei 8.001

Art. 264. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 264. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Incompatível com o conceito previsto na presente lei.

Não tem sido possível a utilização da Lei de Hotéis desde que a Lei 13.885 foi aprovada!

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

PROPOSTA / SUGESTÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PL 688/2013 - Autor: Executivo - aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Nome... LUCILA LACRETA

Entidade... MOVIMENTO DEFENDAS PULO CEP 04511-001

e-mail... DEFENDAS@SPARK.COM.BR telefone 3044.7172

Sua proposta se refere ao

~~Artigo nº~~ PL 688/2013

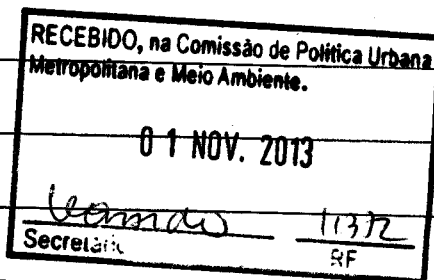
☒ Modifica

☒ Acrescenta

☐ Exclui

FAVOR LEVAR EM CONSIDERAÇÃO O DOCUMENTO
ELABORADO PERO MINISTÉRIO PÚBLICO QUE
ANEXAMOS:

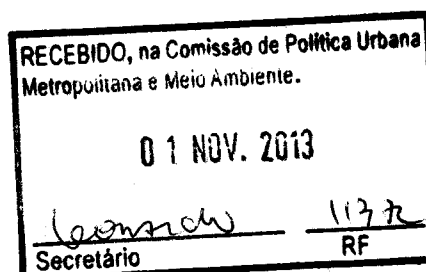
"RELATÓRIO PRELIMINAR DE ATIVIDADES DO
GRUPO DE TRABALHO MULTIISTITUCIONAL DO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SP (ÁREA)
DE HABITAÇÃO E URBANISMO) INSTITUÍDO PERO
ATO nº 42/2011 - PGJ DE 16/5/11 (PROTÓCOLO
59.270/2011) PARA ANÁLISE DE REVISÃO DO
PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO
DE SÃO PAULO (LEI 13.430/2002)



Relatório Preliminar de Atividades do Grupo de Trabalho Multi-Institucional do Ministério Público do Estado de São Paulo (Área de Habitação e Urbanismo) instituído pelo Ato nº. 42/2011 – PGJ, de 16 de maio de 2011 (Protocolado 59.272/2011) para análise da revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei 13.430/2002).

Sumário

- 1. Antecedentes**
- 2. Constituição do Grupo de Trabalho Multi-Institucional para a análise do Plano Diretor da Cidade de São Paulo**
- 3. Temas de interesse do Planejamento e Gestão Municipal e Recomendações para a proposição do novo Plano Diretor da Cidade de São Paulo**
 - 3.1 Mudanças climáticas, Cenários de Risco e Redução das Vulnerabilidades no planejamento e gestão municipal**
 - 3.2 Águas Subterrâneas no planejamento e gestão municipal**
 - 3.3 Carta Geotécnica como ferramenta de auxílio à tomada de decisão no planejamento e gestão municipal**
 - 3.4 Sistema de Indicadores Ambientais como ferramenta de auxílio à tomada de decisão no planejamento e gestão municipal**
- 4 Sustentabilidade Ambiental Urbana**
- 5 Gestão Participativa e Controle Social**



1. Antecedentes

Com a finalidade de avaliar parte dos desafios que o planejamento municipal enfrenta quando se considera o tema da sustentabilidade socioambiental, a Escola Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo (ESMP), o Centro de Apoio Operacional Cível e de Tutela Coletiva – Áreas de Habitação e Urbanismo e Meio Ambiente e o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) promoveram, em 2010, dois seminários técnicos destinados a membros do Ministério Público, magistrados, advogados, demais operadores do Direito, estagiários, servidores do Ministério Público; autoridades municipais; representantes de entidades da sociedade civil e público em geral.

De 11 a 12/08/2010, realizou-se o **Seminário Planejamento Municipal e Mudanças Climáticas**, oportunidade em que se debateram os seguintes temas: *Necessidade de reavaliar os enfoques diante de questões como as mudanças climáticas; A relação da sociedade civil com os canais institucionais na revisão do Plano Diretor da Cidade de São Paulo; Mudanças climáticas na Região Metropolitana de São Paulo – impactos ambientais e sociais; Interações entre o uso e ocupação do solo urbano e as águas subterrâneas e Planejamento Municipal.*

De 06 a 08/10/2010, realizou-se o **Seminário Planejamento Municipal e Áreas de Risco**, em que houve o lançamento, pelo IPT, de nova recomendação referente a áreas de risco, com debate dos seguintes temas: Ocupações em áreas de risco na cidade de São Paulo e o trabalho desenvolvido pela Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital; Gestão de áreas urbanas com risco de escorregamento e Mapeamento e avaliação de áreas de risco.

A relatoria dos trabalhos foi de responsabilidade do Ministério Público do Estado de São Paulo e a íntegra dos Programas dos

Seminários pode ser encontrada na página da ESMP: www.esmp.sp.gov.br/2010.

2. **Constituição do Grupo de Trabalho Multi-Institucional para a análise do Plano Diretor da Cidade de São Paulo**

Como desdobramento dos seminários, pesquisadores do IPT, promotores do MPESP e integrantes de movimentos de cidadania propuseram a constituição de um **Grupo de Trabalho (GT)** para, considerando a proposição do conteúdo do Plano Diretor de São Paulo, prevista para 2012 (um novo plano), refletir sobre os **principais desafios do planejamento da cidade, elaborando recomendações que subsidiem o debate no âmbito do Executivo e do Legislativo municipais e da sociedade civil.**

Os Promotores de Justiça consideraram importante essa iniciativa já que as promotorias que tratam de temas aderentes ao planejamento municipal têm investigações que, em geral, tratam dos efeitos do planejamento mal feito.

O debate do tema, pelo Grupo de Trabalho, permitiria a formação de um pensamento uniforme sobre como e para quem planejar a cidade sustentável sob o aspecto ambiental e urbanístico.

Em 16/05/2011, por intermédio do Ato nº. 42/2011 – PGJ, publicado no DOE de 18/05/2011, de autoria do Procurador Geral de Justiça Dr. Fernando Grella Vieira, criou-se o **Grupo de Trabalho Multi-Institucional na Área de Habitação e Urbanismo.**

Composto por membros do Ministério Público designados pelo Procurador-Geral de Justiça e por representantes de instituições públicas e privadas convidadas pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, **tem por finalidade elaborar estudos e pesquisas visando**

Urbanismo, Cinthia Gonçalves Pereira, 32º. Promotor de Justiça da Capital, José Eduardo Ismael Lutti, 1º. Promotor de Justiça do Meio Ambiente, Washington Luis Lincoln de Assis, 38º Promotor de Justiça da Capital, Roberto Antonio de Almeida Costa, 11º. Promotor de Justiça Patrimônio Público e Social e Fernanda Dolce, 10º. Promotor de Justiça da Capital (Portaria nº. 4802/2011 - D.O.E. 10/6/2011).

Participaram das reuniões os Professores Doutores Wagner Costa Ribeiro, do Departamento de Geografia - FFLCH – USP, Maria Assunção Faus da Silva Dias e Edmilson Dias de Freitas, do Instituto de Astronomia, Geofísica e Ciências Atmosféricas da Universidade de São Paulo.

Pela sociedade civil participou o Movimento Defenda São Paulo por seus representantes Lucila Lacrete e Sérgio Reze.

Contribuíram para a elaboração deste relatório os pesquisadores do Centro de Tecnologias Ambientais e Energéticas (CETAE) e do Centro de Tecnologia do Ambiente Construído (CETAC) que integram o Instituto de Pesquisas Tecnológicas, Doutores Agostinho Tadashi Ogura, Carlos Geraldo Luiz de Freitas, Eduardo Soares de Macedo, José Luiz Albuquerque Filho, Kátia Kanil, Marcos Jorgino Blanco, Omar Yazbek Bitar e Ros Mari Zenha e do Instituto de Astronomia, Geofísica e Ciências Atmosféricas por intermédio do ilustre Professor Doutor Augusto José Pereira Filho.

Pelo Ministério Público contribuíram os Assistentes Técnicos de Promotoria, Doutores Paula Freire Santoro, Denis Dorighello Tomás e Roberto Varjabedian.

Pelo Movimento Defenda São Paulo contribuiu o advogado, Doutor Heitor Marzagão Tommasini.

Atualmente o Grupo é coordenado pela Dra. Lídia Helena Ferreira da Costa Passos, Procuradora de Justiça e Coordenadora Geral do Centro de Apoio Operacional Cível e Tutela Coletiva, Dr. Eduardo Ferreira Valério, Promotor de Justiça, Coordenador Adjunto do Centro de Apoio Operacional Cível e Tutela Coletiva, da Dra. CINTHIA GONÇALVES PEREIRA, Promotora de Justiça, Assessora do Núcleo de Habitação e Urbanismo do Centro de Apoio Operacional Cível e Tutela Coletiva.

Compõem, ainda, o Grupo, consoante designação da Procuradoria Geral de Justiça, os Drs. José Carlos de Freitas, 1º Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo; Eduardo Ulian, 3º Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo; Mário Augusto Vicente Malaquias, 4º Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo; Maurício Antonio Ribeiro Lopes, 5º Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo; Stela Tinone Kuba, 21º Promotora de Justiça da Capital; Fernanda Dolce, 10º Promotora de Justiça da Capital; Eduardo Dias de Souza Ferreira, 15º Promotor de Justiça da Infância e Juventude; e Karina Keiko Kamei; 23º Promotora de Justiça da Capital.

Remarca-se que o presente relatório é preliminar uma vez que o Grupo de Trabalho continuará constituído e novos relatórios serão produzidos (art. 5º, do Ato nº 42/2011 de 16/5/2011).

3. Temas de interesse do Planejamento e Gestão Municipal e recomendações para a proposição do novo Plano Diretor da Cidade de São Paulo

No período que se estende de maio a dezembro de 2011, o Grupo de Trabalho selecionou e debateu **alguns dos temas considerados fundamentais para o exercício de um planejamento e gestão inteligentes das cidades**, elaborando recomendações essenciais para dar conta dos desafios e superar os obstáculos que seguem existindo.

3.1. Mudanças climáticas, Cenários de Risco e Redução das Vulnerabilidades no planejamento e gestão municipal.

A atuação do *homo sapiens* no planeta Terra tem sido tão intensa, provocado tantas alterações que, em 2012, na Austrália, a Comissão de Estratigrafia da Sociedade Geológica de Londres (Reino Unido) decidirá se o atual momento do planeta pode ser classificado como uma nova época geológica moldada pelo ser humano – o Antropoceno (denominação popularizada pelo geoquímico holandês Paul Crutzen, prêmio Nobel de Química, em 2002, para determinar as mudanças no planeta ocasionadas pelo homem a partir do início da Revolução Industrial).

Os modos de produção econômicos, adotados pelas diferentes sociedades são predatórios e muito pouco se preocuparam com o meio ambiente.

O uso e a ocupação do solo, em nossas cidades, vêm sendo feitos de forma inadequada, desrespeitando as peculiaridades do meio físico (aspectos geológicos, geomorfológicos, climáticos dentre outros), ora criando situações problemáticas por conta de assentamentos precários, ora por políticas públicas de adensamento construtivo que atendem, prioritariamente, à dinâmica do mercado imobiliário de terras urbanas.

A Região Metropolitana de São Paulo é um exemplo claro dessa situação.

E o que dizer das mudanças climáticas?

O Instituto de Astronomia, Geofísica e Ciências Atmosféricas da Universidade de São Paulo - IAG/USP faz medições das variáveis meteorológicas no Parque Estadual das Fontes do Ipiranga há 79 anos.

A conservação da reserva florestal do Parque permitiu que, no decorrer dos anos, as condições físicas e ambientais permanecessem praticamente inalteradas e garantissem a adequação das medições de variáveis meteorológicas da longa série climatológica temporal ali medida no período de 1933 a 2012 (79 anos).

A análise das informações disponíveis, no período de 70 anos, indica diminuição da umidade relativa do ar em 7%, aumento da temperatura do ar em 2,1° C, aumento da precipitação em 400 mm, mudança da direção do vento de SW para NE e aumento das ocorrências de inundações, enchentes, deslizamentos, descargas atmosféricas e rajadas de vento, granizo, entre outros como ondas de calor extremo observados recentemente.

Os fatores responsáveis por tais mudanças microclimáticas têm a ver com mudanças associados a sistemas globais (impacto dos eventos de El Niño, La Niña e Oscilação do Sul na Região Metropolitana de São Paulo) e fatores associados com mudanças locais de origem antrópica, tais como: aumento da área urbana horizontal e vertical; aumento da poluição do ar e do material particulado e redução das áreas vegetadas.

Eventos como as enchentes, as rajadas de vento, as descargas elétricas e de granizo no período de verão e eventos de intensa poluição e baixas umidades no outono e inverno têm tido impacto significativo na população.

A consciência ambiental frente às mudanças microclimáticas na Região Metropolitana de São Paulo traz novos desafios para o planejamento do uso e ocupação do solo de nossas cidades e para o direito urbanístico: como tornar as cidades menos vulneráveis e mais seguras frente aos eventos climáticos mais severos e mais frequentes nos próximos anos?

A sucessão de eventos catastróficos de natureza meteorológica – enchentes e deslizamentos na região leste de Santa Catarina (2008), deslizamentos em Angra dos Reis e Ilha Grande (2009), enchentes e deslizamentos na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (2010) e as enchentes e deslizamentos na região serrana do Rio de Janeiro (2011), este último com saldo recorde de perda de vidas humanas e considerado o pior desastre natural da história do Brasil – mostra de forma clara o alto grau de vulnerabilidade a que muitas localidades estão sujeitas.

Importante ressaltar que existem dados técnicos que caracterizam explicitamente essas vulnerabilidades associadas a áreas de risco de enchentes e escorregamentos, e há soluções capazes de eliminar/reduzir esses cenários de risco.

Ao Poder Público cabe a tomada das ações de interesse efetivo da coletividade – proporcionando equidade de acesso ao bem estar e garantindo o direito coletivo à cidade, de forma segura e responsável.

É preciso, também, que ele se antecipe, com modelos modernos e transparentes de gestão pública territorial, prevendo os danos ambientais e evitando ou controlando os cenários potenciais de risco decorrentes de eventos climáticos extremos e reduzindo a vulnerabilidade socioambiental de seus cidadãos.

Recomendações:

- 1. Avançar no entendimento científico da dinâmica de processos físicos é vital para definir métodos adequados para análise de cenários de risco e adoção de medidas para sua redução. O governo estadual, por meio da FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa no Estado de São Paulo) e, também o federal, por meio do Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (MCTI), têm investido em programas**

para prover infraestrutura de previsão de tempo de curtíssimo, curto e médio prazo, para uma previsão mais acurada do tempo e do clima de modo a antecipar impactos, por exemplo, de inundações e secas, respectivamente. Recentemente, tem havido um esforço do MCTI para criar um sistema integrado de alerta de desastres naturais para a sistematização de informações e de conhecimento de áreas de risco, vulnerabilidades sociais, econômicas e ambientais por meio da modelagem de desastres naturais tais como inundações e deslizamentos. Este esforço deve incluir novas plataformas de medição de variáveis hidrometeorológicas como estações meteorológicas automáticas e radares meteorológicos. Mas, os fatores limitantes mais significativos ainda se referem à formação de recursos humanos para a pesquisa e desenvolvimento em Meteorologia, Climatologia, Hidrologia, Gestão de Risco e Desastres Naturais. A instalação de novos processadores de alto desempenho pela FAPESP (setembro de 2005) e pelo MCTI (dezembro 2010) também contribuem para melhorar a qualidade e a acurácia das previsões meteorológicas para períodos de poucas horas a vários dias no Brasil, particularmente em São Paulo. Cabe ressaltar a importância de uma Política Nacional de Meteorologia e Climatologia (PNMC) com um Sistema Nacional de Meteorologia (SNM) e climatologia descentralizado e integrado para atender à federação, estados e municípios e otimizar o uso de recursos públicos para estes fins. Muitos dos esforços acima são ineficazes por causa da ausência da PNMC e investimentos do governo federal. A PEC da Meteorologia e Climatologia tramita no Senado e Câmara de Deputados desde 2003. Seria importante ressaltar a importância de sua aprovação para avançar com a PNMC e com o SNM. Isso refletiria muito positivamente nos estados e municípios para mitigação de desastres naturais. Outrossim, ressalta-se a necessidade de criação de cargos para profissionais habilitados pelo sistema profissional nos quadros funcionais municipais e

estaduais. Atualmente, os serviços são providos por empresas que em geral se utilizam de expedientes inadequados como o emprego de estagiários e profissionais diversos sem perfil profissional adequado para trabalhar com situações emergenciais;

2. Alterar a lógica de uso e ocupação do solo da cidade de São Paulo hoje atrelada aos interesses do mercado imobiliário de terras, definindo limites técnicos mais claros para a ocupação correta dos terrenos, por meio de legislação que considere a capacidade de suporte do ambiente urbano.
3. Considerando a recorrência de desastres naturais no Brasil e o alto grau de vulnerabilidade de parcela significativa da população brasileira exposta a riscos, cabe aos Poderes Públicos apresentarem à sociedade um Plano de Gestão de Áreas de Risco de Enchentes e Escorregamentos, mostrando periodicamente seus resultados, com metas quantitativas anuais de eliminação/redução de riscos, com critérios e indicadores mensuráveis, de forma a demonstrar, na prática, a efetividade de ações de Gestão de Risco. O objetivo é o de modificar as situações e condições de risco relacionadas com a forma pouco cuidadosa (do ponto de vista técnico) e excludente de uso e ocupação do território, cuja fiscalização e controle é objeto de competência constitucional do Poder Público, em especial dos terrenos naturalmente mais suscetíveis aos processos da dinâmica superficial (por exemplo, a ocupação em terrenos marginais de cursos d'água – várzeas), cujos fenômenos atingem um número elevado de municípios em nosso país, com diferentes níveis de severidade e potencial destrutivo e com a preocupação com o reassentamento seguro da população mais frágil.
4. Utilizar, no processo de planejamento, metodologias e instrumentos já desenvolvidos pelo Sistema de CT&I do ESP e incorporá-los à

legislação para garantir o respeito à capacidade de suporte do ambiente urbano, a exemplo das cartas geotécnicas ou mapas de suscetibilidade dos terrenos e das cartas de erodibilidade.

5. Cabe ao Poder Público, por meio de políticas públicas, propor ações explícitas para reduzir os efeitos de aumento da temperatura e redução da umidade do ar e ventilação por ilhas de calor urbano: altura e disposição de edifícios, espaçamentos e recuos, sistema viário, definição de usos e ocupação do solo, densidades, proteção de áreas verdes, desenhos de ruas, escolha de materiais adequados dentre outros para melhorar as condições ambientais e o microclima no interior da cidade e adotar maior rigor no licenciamento para se evitar a retroalimentação de impactos negativos tais como adensamento, congestionamento e poluição ambiental.
6. Aumento da resiliência das comunidades (*capacidade de adaptação de um sistema, comunidade ou sociedade potencialmente expostos a ameaças, a fim de manter um nível aceitável de funcionamento e estruturação; é determinada pelo grau de capacidade de organização social mediante o aprendizado de experiências anteriores com desastres* – conceito da ONU) e planejamento e execução de ações pós-desastres para recuperação ambiental, econômica e social das condições (não necessariamente anteriores) desejadas. Inclui-se também sistema de informação para mitigação de impactos de eventos extremos causados por mudanças ambientais detrimenais ao desenvolvimento sócio-ambiental.
7. Dependendo da magnitude e da importância da intervenção, os estudos de impacto ambiental e de vizinhança, dentre outros, devem ser de responsabilidade do Sistema Público de Ciência, Tecnologia e Inovação do Estado de São Paulo, garantindo, assim, sua credibilidade. Ressalta-se a importância de análise de risco de

fatores externos de natureza meteorológica e climatológica nos Estudos de Impactos Ambientais para explicitar riscos e vulnerabilidades de empreendimentos urbanos e de infraestrutura, a eventos meteorológicos e climáticos extremos que fomentem o desenvolvimento de medidas e tecnologias adaptativas de eliminação ou redução de riscos.

3.2. Águas Subterrâneas no planejamento e gestão municipal

A água, como elemento natural, é um componente ambiental de grande importância – senão o mais importante – ocorrendo nos mais diferenciados locais, ou seja, a água circula entre distintos meios, compõe corpos vivos e inertes, reage com materiais à sua volta, sofre influência onde transita, protagoniza inúmeros processos naturais mas, acima de tudo, garante a vida na Terra, notadamente do ser humano, propiciando alimentos, higiene e outros aspectos necessários para a sua saudável qualidade de vida e o desenvolvimento social e econômico.

Analisando-se as distintas formas e locais de ocorrência, percebe-se que uma grande parcela da água na Terra é salgada, ocupando mares e oceanos (97,5%); os outros 2,5% é doce, mas constitui, principalmente, as distantes calotas polares e geleiras, representando 68,9% (Rebouças et. al., 1999). Portanto, no momento, consideramos que estão relativamente indisponíveis para alguns usos. O uso está condicionado pelas águas terrestres superficiais (rios, lagos, represas, etc.) e subterrâneas, totalizando ambas 0,8% da água na Terra.

Os mananciais subterrâneos têm assumido cada vez mais o papel de fonte estratégica de recurso hídrico, seja para as gerações atuais, mas, sobretudo, para as futuras gerações, considerando cenários que se desenham no horizonte, com crescimento demográfico significativo,

aglomerações urbanas cada vez maiores, pressões ambientais e um incremento de produção de alimentos, entre outros, aliados às significativas mudanças climáticas em curso.

Além disso, são, também, as águas subterrâneas que, na maioria das vezes, garantem o fluxo permanente nos cursos d'água superficiais nos períodos de estiagem, mesmo assumindo, nesses momentos, vazões mínimas de descarga. Em muitos sítios urbanos, tais vazões mínimas chegam a se constituir comumente nas únicas parcelas de água em meio a efluentes domésticos lançados sem prévio tratamento nos cursos d'água.

A adoção de estratégias que permitam o uso sustentável dos mananciais subterrâneos é de particular necessidade nas localidades onde os aquíferos representam a única fonte de abastecimento de água doce; se já é grande a responsabilidade da garantia do suprimento de água doce para a atual geração, muito maior é a responsabilidade de garanti-la para as futuras gerações.

Essas estratégias devem reverter ou, pelo menos, controlar, as atuais formas de intervenções no solo e subsolo urbano (estruturas e instalações subterrâneas; ocupação de áreas de recarga e de descarga dos lençóis subterrâneos modificando os fluxos e taxas de escoamento; drenagens subterrâneas; dentre outros) que têm causado gradativas mudanças nos ciclos hidrológicos locais ou não.

Isso decorre do fato de que, de uma maneira geral, os aquíferos, seja quando ocorrem em maior ou em menor profundidade, podem sofrer interferências advindas das diferentes formas de uso e ocupação do solo. Essas interferências podem alterar a quantidade de água neles armazenadas (diminuição ou incrementos de reservas de água) e/ou impactar a qualidade natural da água.

Algumas interferências podem ocorrer de maneira direta, ou seja, quando se intervêm diretamente na camada aquífera (poços, drenos, túneis, minerações, contaminações diretas, dentre outros) e de maneira indireta, quando a intervenção afeta por vias indiretas o aquífero (impermeabilização do terreno; desmatamentos; lançamentos de contaminantes na superfície do terreno; barramento de rios e criação de reservatórios, dentre outros).

Os problemas podem se mostrar particularmente mais acentuados nos locais onde as camadas aquíferas possuem conexão direta com a atmosfera, quando o aquífero é livre, recebendo a infiltração da água das chuvas que se precipitam sobre a superfície do terreno e penetram no solo alcançando o aquífero pela ação da força da gravidade.

Normalmente o homem é levado a acreditar que os mananciais subterrâneos constituem-se em grandes volumes de água e em quantidades que não se esgotam, uma vez que são recursos não visíveis (ocorrem no subsolo) e de difícil percepção.

Recomendações:

Diante do exposto e buscando constituir elementos de referência para o adequado conhecimento dos mananciais e utilização racional dos recursos hídricos subterrâneos, recomenda-se considerar, quando da concepção do Plano Diretor, os seguintes aspectos seja com o objetivo de abastecimento seja como subsidio à implantação das mais diferentes formas de ocupação do solo urbano sem impactar os aquíferos:

- a. Caracterização hidrogeológica adequada dos mananciais locais ou regionais de interesse;**
- b. Conhecimento dos comprometimentos das reservas subterrâneas de água em relação às demandas existentes e projetadas;**
- c. Definição adequada do tipo ou tipos de captação e locação criteriosa da obra em campo;**
- d. Projeto e construção adequada da obra de captação e proteção sanitária local;**
- e. Extração de água subterrânea dimensionada a partir de ensaios de produção de poços;**
- f. Monitoramento dos bombeamentos utilizados para atendimento dos usos previstos e para monitorização de eventuais impactos em usos e ocupações do solo no entorno;**
- g. Monitoramento periódico da qualidade da água do poço;**
- h. Manutenção periódica do sistema de bombeamento e da própria obra de captação de água;**
- i. Gerenciamento da extração de água, notadamente quando for o caso da existência de número expressivo de captações em relação ao tipo e características do aquífero;**
- j. Gerenciamento do uso e ocupação do solo da bacia hidrogeológica utilizada;**
- k. Estabelecimento de perímetro de proteção de captações que se referem a fontes de abastecimento público;**
- l. Proteção do aquífero contra contaminação, principalmente nas áreas de afloramento/recarga de aquíferos confinados (cita-se o**

exemplo de Ribeirão Preto que está instalada sobre trecho de aquífero profundo, confinado, mas hoje apresenta expansão sobre a área onde o aquífero é realimentado);

- m. Racionalização dos consumos, evitando-se extrações desnecessárias do aquífero;**
- n. Minimização de perdas ao longo da rede de distribuição da água captada em aquíferos;**
- o. Encerramento (ou tamponamento) adequado de poços ou outras captações não utilizadas para evitar riscos de contaminação de aquíferos através de poços abandonados, inativos, etc; e**
- p. Utilização de ferramentas computacionais que permitam a fácil acessibilidade de dados, bem como possibilite a aplicação do geoprocessamento e modelagem da situação em aquíferos.**

3.3. Carta Geotécnica como ferramenta de auxílio à tomada de decisão no planejamento e gestão municipal

O uso e a ocupação do solo, em nossas cidades, vêm sendo feitos, cada vez mais, de forma inadequada, desrespeitando as peculiaridades do meio físico, ora criando situações problemáticas por conta do surgimento de assentamentos precários, ora por políticas públicas de adensamento construtivo que atendem, prioritariamente, à dinâmica do mercado imobiliário de terras urbanas.

A ocupação dos territórios de nossas cidades e regiões metropolitanas devem se basear em critérios que levem em conta a capacidade de suporte do meio físico, impedindo que surjam situações de

risco ou adensamentos construtivos que comprometam a sustentabilidade do ambiente construído urbano.

Dentre os vários instrumentos utilizados pelo homem para orientar suas intervenções no ambiente, tem-se a **Carta Geotécnica**, que organiza os conhecimentos do meio físico (*geo*), para subsidiar as decisões sobre o uso e a ocupação do solo (*técnica*).

Desde o início do século 20, essa cartografia foi se desenvolvendo paulatinamente, inicialmente restrita à utilização em obras civis e, posteriormente, destinando-se a outras aplicações, cada qual determinando a proposição de um tipo específico de carta geotécnica, tais como as de: planejamento urbano; concepção e legislação; ordenamento territorial mineiro; desenvolvimento rural; gerenciamento de bacias hidrográficas (aproveitamento múltiplo e controle); escolha de áreas apropriadas para construção de aterros sanitários e polos industriais; além de tratamento de áreas visando à conservação de serviços ambientais.

Para a finalidade de **planejamento e gestão de um município**, as cartas geotécnicas, ao apresentarem, de forma organizada, os elementos do meio físico a serem considerados no exercício de planejamento, permitem ao gestor público e às equipes técnicas locais propor cenários de desenvolvimento, estabelecendo pressupostos, ações e metas para o desenvolvimento sustentável do território do município.

A Carta Geotécnica de Planejamento (ideal na escala 1:25.000 mas, eventualmente, em escala menor, até 1:50.000) tem, como toda ação de planejamento, abordagem regional.

A partir de sua análise, pode-se constatar a necessidade de detalhamentos posteriores específicos ou de abrangência local (projetos e estudos).

Ela indica, assim, áreas com restrições a determinados tipos de ocupação, ou que necessitam de estudos detalhados para avaliação técnica e estabelecimento de obras e medidas para sua ocupação adequada. É o caso de recomendação para elaboração de cartas geotécnicas de risco, em maior escala (1:5.000), que nada mais são do que produtos cartográficos resultantes da conjugação entre unidades geotécnicas com suscetibilidade a determinados processos do meio físico (deslizamentos, inundações, entre outros) e a sua potencial ocupação, com perigo, pelo ser humano.

Esse instrumento subsidia a tomada de decisão relacionada com a ocupação territorial a partir da análise e tratamento integrado de processos e sua alteração pelo uso do solo pelo homem.

Outro dos suportes fundamentais da Carta Geotécnica é estabelecer bases técnicas para a proposição de legislação municipal, estadual e federal (como é o caso dos Planos Diretores).

A Carta Geotécnica é uma ferramenta fundamental para subsidiar a concepção, implementação e avaliação de políticas públicas de desenvolvimento, permitindo a expansão urbana adequada, reduzindo o custo socioeconômico na recuperação de áreas degradadas e minimizando impactos provenientes do uso inadequado do espaço urbano, que tanto têm comprometido a qualidade de vida da população.

No caso do Município de São Paulo, o IPT elaborou, em 1985 (ao final da gestão do Prefeito Mário Covas), a Carta Geotécnica em escala 1:25.000, derivada da Carta da Região Metropolitana de São Paulo feita para a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano (Emplasa) em 1980, na escala 1:50.000.

Na gestão do Prefeito Jânio Quadros, a Carta entrou em desuso, sendo retomada em 1989, na gestão da Prefeita Luiza Erundina,

época em que ocorre a contratação dos primeiros grupos de geólogos concursados na Prefeitura Municipal de São Paulo.

Com o apoio e consultoria do IPT, uma equipe formada por esses profissionais elaborou o detalhamento da Carta em escala 1:10.000, divulgado em 1994, época em que ainda se engatinhava na área de geoprocessamento.

Dez anos depois, por ocasião do trabalho GEO São Paulo 2004, na gestão da Prefeita Marta Suplicy, o IPT responsabilizou-se, no âmbito de um projeto de indicadores ambientais, então em andamento, pela digitalização de parte do material da Carta então existente.

Contudo, cabe hoje atualizar a Carta realizada em 1:10.000, detalhando-a em áreas prioritárias e utilizando-se de técnicas de geoprocessamento, de modo a propiciar a integração em SIG (Sistema de Informações Geográficas) e a disponibilização de dados na web.

Recomendações:

- 1. É fundamental, para o planejamento e gestão do território paulistano, que se retome a confecção da Carta Geotécnica da Cidade de São Paulo em bases mais modernas, atualizando-a e detalhando-a no que couber e colocando tudo em SIG, o que facilitaria a setorização por Subprefeituras sem perder a unidade. O trabalho consideraria o Plano Diretor atual, porém com vistas à sua futura revisão, “cruzando” as unidades da Carta Geotécnica com as do zoneamento, ajustando-as a uma mesma escala e apontando as diretrizes a serem cumpridas pelo uso do solo em cada macrozona/zona, de acordo com as características geotécnicas que ocorrem em seu domínio.**

2. Cabe aos órgãos municipais, estaduais e federais criar as condições básicas que permitam a elaboração de Cartas Geotécnicas, disponibilizando mapas temáticos em escala apropriada (tais com os de planialtimetria, de geologia, de drenagem e de uso e ocupação do solo), além de fornecer as condições técnicas e financeiras para sua execução, às instituições públicas que podem produzi-los (universidades e Institutos Públicos de Pesquisa).
3. A Carta Geotécnica deveria servir à sociedade como um instrumento legal (no sentido de valor de lei) para o regramento do uso do solo e há que se buscar quais os mecanismos a serem utilizados para atingir esse objetivo.
4. Cabe aos poderes constituídos e ao Ministério Público a tomada de medidas e ações cobrando sua execução pelos órgãos competentes e, acima de tudo, a exigência de que as diretrizes recomendadas na Carta Geotécnica sejam respeitadas e implantadas, contando com o envolvimento da sociedade civil, principal beneficiária do uso e ocupação inteligentes do espaço de nossas cidades.

3.4. Sistema de Indicadores Ambientais como ferramenta de auxílio à tomada de decisão no planejamento e gestão municipal.

Gestores municipais e organizações da sociedade civil requerem, cada vez mais, informações consistentes e objetivas acerca da situação ambiental em seu território de atuação.

Busca-se identificar claramente a dimensão dos problemas atuais e futuros e, com base nisso, priorizar as ações e mobilizar os recursos humanos e financeiros necessários para enfrentá-los no âmbito dos processos de planejamento e gestão municipal.

Contudo, diante da grande variedade de fatores envolvidos, bem como da complexidade existente nas múltiplas relações que ocorrem entre os diversos fatores que influenciam as condições ambientais no município, as informações desejadas nem sempre podem ser obtidas e aplicadas com a facilidade esperada.

De modo a superar essa dificuldade inerente a contextos complexos, ganha relevância crescente a adoção de indicadores ambientais, em virtude da potencialidade destes em sintetizar dados e informações essenciais ao planejamento e gestão da cidade.

De fato, a demanda por indicadores ambientais vem emergindo continuamente desde os anos da década de 1970, quando governos de diferentes países e organizações não governamentais internacionais começaram a expressar a importância de realizar avaliações integradas e periódicas acerca da situação ambiental no mundo.

Avaliava-se que os fenômenos ambientais configuram situações bastante complexas e que é necessário desenvolver instrumentos práticos para facilitar sua compreensão por parte de um público mais amplo.

Datam dessa época as primeiras iniciativas para a **avaliação do estado do meio ambiente no mundo, com base em indicadores ambientais, visando obter um panorama mais sintético e objetivo da situação global**. Posteriormente, esses panoramas foram sendo progressivamente detalhados, alcançando continentes, subcontinentes, países, regiões, estados e municípios.

No processo de detalhamento, estabeleceu-se um claro vínculo entre as iniciativas voltadas ao desenvolvimento de

indicadores ambientais em diferentes instâncias e o estabelecimento de processos sistemáticos e participativos de avaliação ambiental integrada, em que os primeiros se constituem em instrumentos fundamentais e imprescindíveis para a viabilização prática dos segundos.

Indicadores ambientais compõem, assim, o elo entre uma compreensão sucinta da situação ambiental num dado contexto e as ações essenciais que devem ser tomadas para a resolução de problemas.

Nesse sentido, o desenvolvimento de indicadores ambientais visa especialmente o fornecimento de informações simplificadas ao público em geral e ao tomador de decisão em particular.

No Brasil, o Ministério do Meio Ambiente introduziu há alguns anos o conceito de avaliação ambiental integrada, conforme o modelo GEO que vem sendo desenvolvido ininterruptamente pelo PNUMA desde 1995.

A realização dos primeiros GEOs no mundo, bem do primeiro GEO Brasil (2002), propiciou identificar que, principalmente no caso de países em desenvolvimento, o fenômeno da urbanização e suas consequências aos ecossistemas e à qualidade de vida já se apresentavam entre as principais questões ambientais a enfrentar.

Para isso, desenvolveu-se o **modelo GEO Cidades para avaliação ambiental integrada em nível local**, aplicado a várias cidades médias e grandes, sobretudo da América Latina e Caribe.

No Brasil, algumas cidades aplicaram esse modelo, como São Paulo, em 2004.

Recomendações:

- 1. Aprimorar o processo de institucionalização da avaliação ambiental integrada no município de São Paulo, mediante**

processos participativos e com emprego de indicadores ambientais, em bases comparáveis às adotadas em outras partes do mundo, assegurando sua perenidade, como condição básica para o aprimoramento contínuo;

- 2. Assegurar a produção de informes ambientais sucintos e periódicos (preferencialmente anuais), relatando, por meio de indicadores, as condições ambientais vigentes e as tendências futuras em relação aos principais problemas ambientais da cidade, bem como as ações de melhoria que devem ser necessárias;**
- 3. Definir metas associadas a cada indicador ambiental, a serem atingidas progressivamente no âmbito da Administração Municipal, apontando-se os esforços institucionais que serão conjugados no sentido de alcançá-las.**

4 Sustentabilidade Ambiental Urbana

Em 26 de agosto de 2011, houve a 7ª Reunião do Grupo de Trabalho Multi-institucional sobre a Revisão do Plano Diretor de São Paulo, na qual o Professor Doutor Oswaldo Massambani, professor titular do IAG-USP e Assessor na SMDU, falou sobre o envolvimento da Prefeitura de São Paulo na Rede C40, sobre “C40 São Paulo Climate Summit” e também apresentou as Diretrizes para o Plano De Ação da Cidade de São Paulo para Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas.

O intuito do convite ao Professor Massambani foi o de tomar conhecimento de propostas e compromissos de sustentabilidade por parte da Prefeitura de São Paulo perante organismos/instituições internacionais que atuam na área de sustentabilidade ambiental urbana e de

que maneira estas propostas e compromissos estariam sendo incorporadas na revisão do Plano Diretor de São Paulo.

Inicialmente o Professor Massambani expôs o que seria a Rede C40 e o “C40 São Paulo Climate Summit”.

A Rede C40 se constitui numa rede de megacidades de todas as partes do planeta que buscam implantar uma urbanização sustentável, em consonância com o estabelecido na Declaração de Vancouver de 1976, oriunda da 1ª. Conferência das Nações Unidas – HABITAT, sobre a organização física e espacial da vida humana no planeta, e considerando que as cidades contemporâneas são o local onde vive mais da metade da população do mundo, ocupam 2% da superfície dos continentes, geram mais de 2/3 de toda a emissão de CO₂, utilizam mais de 2/3 de toda a energia gerada no mundo, consomem 80% dos recursos naturais do planeta e produzem anualmente mais de 1 bilhão de toneladas resíduos.

A urbanização sustentável pretendida pelo C40 está contextualizada no cenário das mudanças climáticas. Assume que o planeta Terra possui recursos naturais finitos e o clima é muito sensível a alterações das propriedades físicas da atmosfera.

Para a Rede C40, as cidades em busca da sustentabilidade ambiental urbana, devem adotar projetos de políticas públicas tendo como premissa o “Clima Consciente” (“Climate Positive Development Program”), na perspectiva de que “As cidades Podem” mitigar e adaptar as mudanças climáticas, por meio de boas práticas climáticas no planejamento, saúde pública e meio ambiente.

O “C40 São Paulo Climate Summit” foi um evento de encontro da rede C40 na cidade de São Paulo; sendo a cidade de São Paulo membro da Rede C40.

Neste evento, Autoridades convidadas e Prefeitos das Cidades-Membro da Rede C40 realizaram reuniões na quais abordaram temas de Investimentos nas Boas Práticas Climáticas, Padronização de Medição de Emissões, Indústrias Verdes e “Advocacy”.

Também, foram realizadas 16 sessões técnicas, nas quais cidades da Rede C40 apresentaram projetos e/ou programas em desenvolvimento em busca da sustentabilidade ambiental urbana por meio de boas práticas climáticas no planejamento, saúde pública e meio ambiente. A cidade de São Paulo apresentou projetos, programas e experiências em 04 sessões técnicas, a saber:

- Corredores de ônibus e programas de ônibus de baixa emissão;
- Cidades compactas;
- Captura de gás em aterros e geração de energia; e
- Drenagem urbana e adaptação.

As outras 12 sessões técnicas abordaram:

- Eficiência energética em edifícios existentes;
- Arborização e florestas urbanas;
- Gestão Integrada de resíduos;
- Novas construções sustentáveis;
- Engajamento público;
- Energia renovável para o ambiente urbano;
- Distribuição distrital de calor, frio e energia;
- Infraestrutura para bicicletas e programas municipais de ciclovias;
- Adaptação e vulnerabilidade;
- Estratégias para cidades inteligentes;
- Taxis Verdes; e
- Investimento para indústria verde;

Em relação “As Diretrizes para o Plano De Ação da Cidade de São Paulo para Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas”, o Prof. Massanbani apresentou o documento elaborado pela Prefeitura de São Paulo, no qual a administração pública municipal explana que pretende enfrentar as Mudanças Climáticas por meio de focos prioritários de atuação no Transporte; Energia; Construção; Uso do Solo; Resíduos Sólidos; Saúde; Educação, Comunicação e Disseminação; e Mecanismos Econômicos.

Na área de Transporte os focos prioritários são:

1. priorizar o uso dos transporte público coletivo;
2. priorizar o transporte não motorizado;
3. promover a troca da matriz energética, priorizando o uso de combustíveis renováveis e energias limpas; e
4. implantar medidas de ganho e eficiências e ampliação da integração intermodal.

Na área de Energia os focos prioritários são:

1. priorizar o aumento da eficiência energética das edificações;
2. priorizar o aumento da eficiência energética dos equipamentos eletroeletrônicos;
3. estimular a geração de energia renovável e descentralizada; e
4. priorizar o uso de novas fontes de energia.

Na área de Construção os focos prioritários são:

1. Priorizar a sustentabilidade ambiental das construções;
2. priorizar o uso de materiais construtivos com certificações legais; e
3. priorizar o uso de fontes de energia renováveis e alternativas.

Na área de Uso do solo os focos prioritários são:

1. priorizar o desenvolvimento da cidade compacta;
2. priorizar a preservação de mananciais e da biodiversidade;
3. priorizar a revitalização do sistema de rios e córregos;
4. priorizar as ações estruturais relacionadas com Macro e Micro Drenagem;
5. priorizar a captação e o reuso de águas pluviais;
6. priorizar as inovações tecnológicas nas edificações novas e estimular a adaptação das instalações prediais existentes, revitalizando as vizinhanças;
7. priorizar o monitoramento e a eliminação de áreas de risco como o caso mais urgente no campo da adaptação na cidade;
8. priorizar a ampliação e consolidação do Programa de Preservação e Proteção de Áreas Verdes para mitigação, adaptação e prevenção dos efeitos das mudanças climáticas; e
9. priorizar a manutenção das Áreas de Preservação Permanente no município de São Paulo como forma de combater e prevenir efeitos climáticos adversos na cidade.

Na área de Resíduos Sólidos os focos prioritários são:

1. priorizar a redução de resíduos;
2. priorizar a coleta seletiva;
3. priorizar a implantação da logística reversa; e
4. priorizar a compostagem.

Na área de Saúde os focos prioritários são:

1. priorizar a saúde ambiental como um recurso para o desenvolvimento da vida;
2. priorizar o monitoramento de fatores de risco;
3. priorizar a implementação de programas de controle de doenças sensíveis ao clima;

4. priorizar a implementação de ações de contingência para situações de alta e baixa umidade relativa do ar e poluição, e extremos de frio e de calor; e
5. priorizar a implantação de um Plano Integrado de Contingência para situações de riscos associados aos desastres Naturais.

Na área de Educação, Comunicação e Disseminação os focos prioritários são:

1. priorizar o desenvolvimento do capital intelectual e social voltado às mudanças climáticas;
2. priorizar a qualidade da educação ambiental e de saúde ambiental em todos os níveis;
3. priorizar o desenvolvimento das melhores práticas educacionais para a conscientização sobre as mudanças climáticas e o desenvolvimento sustentável;
4. priorizar a educação, sensibilização pública e a informação sobre o meio ambiente e mudanças climáticas; e
5. implementar política de capacitação técnica de servidores públicos.

Na área de Mecanismos Econômicos os focos prioritários são:

1. estabelecer diretrizes para o desenvolvimento de economia urbana de baixo carbono;
2. estudar formas de pagamento por serviços ambientais prestados por preservação de recursos naturais; 3
3. estudar a viabilidade de criação de incentivos econômicos e fiscais para a utilização de energia renováveis.

Recomendação:

Que as propostas e compromissos de sustentabilidade por parte da Prefeitura de São Paulo apresentados perante a Rede C40 e no “C40 São Paulo Climate Summit” sejam incorporados e façam parte inerente do processo revisão do Plano Diretor de São Paulo e pela administração pública municipal como um todo, para que a sustentabilidade ambiental urbana em São Paulo seja efetiva e não retórica.

Neste sentido, o mesmo se deve afirmar em relação ao documento emanado pela Prefeitura de São Paulo intitulado “Diretrizes para o Plano De Ação da Cidade de São Paulo para Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas”.

5. Gestão Participativa e Controle Social

O processo democrático brasileiro, a partir da abertura política dos anos 80, teve como marcos o movimento “Diretas Já” e a promulgação da Constituição Federal de 1988, que ficou conhecida como a “Constituição Cidadã”. O Estado Democrático de Direito assegurou o voto direto dos cidadãos para eleger seus representantes (democracia representativa) e que a sociedade participasse da discussão, elaboração e da tomada de decisão em políticas públicas (democracia participativa), considerando a percepção e controle da sociedade por meio dos instrumentos de participação popular, como audiências públicas, órgãos colegiados, conferências, consultas públicas, dentre outros.

Para o planejamento urbano, considerando sua multidisciplinaridade, possibilita-se a constituição de diferentes órgãos colegiados, inclusive em diferentes esferas governamentais, em busca de uma gestão participativa que alcance a desejada transversalidade governamental e material.

O Estatuto da Cidade dispõe sobre a Gestão Democrática da cidade (art. 2º, II e IV), pela participação da população e de associações representativas, formulando e acompanhando planos, projetos e programas, em especial para o Plano Diretor com a realização de audiências públicas. Para empreendimentos ou atividades impactantes, assevera-se a elaboração de Estudos de Impacto Ambiental e/ou de Impacto de Vizinhança, garantido o processo participativo.

Para a eficiência dos instrumentos de participação, imprescindível garantir a ampla publicidade de documentos, estudos técnicos, planos, projetos, suas justificativas, etc., além do acesso sem impedimentos ou burocracia às informações, com baixo ou nenhum custo para extração de cópias (inclusive mapas). Deve ser garantido prazo com a necessária antecedência para a verificação das informações pela população, de forma que a sociedade possa ter o conhecimento necessário para qualificar sua própria participação.

A sociedade civil não possui instrumentos, meios ou recursos para elaboração independente de análises críticas aos estudos apresentados, estes na maioria das vezes realizados com a finalidade de viabilizar o plano, projeto ou empreendimento sob análise, fragilizando o contraditório e o devido processo legal, principalmente quando o setor interessado é o governamental.

Pela experiência da sociedade civil organizada, a realidade nega a eficiência dessa participação, pois os meios de participação popular são instrumentalizados pelo poder público. Constatase a pouca ou quase inexistente representatividade da sociedade civil independente e a baixa participação do setor científico e acadêmico, tornando-se meros atos protocolares da gestão administrativa.

Órgãos colegiados voltados para diferentes temas do planejamento urbano, em especial de política urbana, meio ambiente e patrimônio cultural, nas esferas dos Municípios, Estados ou mesmo da

União, em sua grande parte são constituídos por maioria governamental (paridade de participação entre representantes governamentais e da sociedade civil), solapando por si só a efetividade da participação social. A realidade é pior nos órgãos em que a sociedade civil ocupa apenas um terço dos assentos, e quando setores econômicos ou de segmentos diversos da sociedade civil são ocupados por organizações chapas brancas, cuja lamentável atuação burla e frustra a cidadania.

A atuação de Organizações Não-Governamentais deve refletir a percepção da sociedade e a defesa dos interesses difusos, com independência de atuação. Contudo, deparamos com indivíduos ou ONGs, vinculados aos governos, políticos ou partidos políticos e setores econômicos, atendendo a interesses distintos e corporativos, mas dando uma espécie de “selo de qualidade social”. Tais distorções alcançam também a representação em outros setores ou segmentos, maculam as decisões dos órgãos participativos.

Audiências públicas são instaladas com regulamentação pífia ou sem nenhuma regulamentação. É raro o procedimento minimamente aceitável para a convocação, condução dos trabalhos e verificação dos resultados de audiência pública. Em verdade, são meros procedimentos administrativos que nada transformam o projeto ou estudo em discussão. As audiências públicas ganham caráter de marketing institucional ou governamental, servindo-se da sociedade civil apenas para cancelar a fase participativa, valendo-se da simulação.

Recomendações:

- 1. Avançar na implementação da democracia participativa por meio da composição e formação dos órgãos colegiados em que o**

Poder Público não ocupe sistematicamente a maioria dos assentos, num primeiro estágio, e posteriormente,

- 2. Que a composição dos órgãos colegiados seja viabilizada por procedimentos de eleição direta entre os diferentes segmentos, sem nenhuma interferência governamental, afastando a mera indicação ou assento nominalmente marcado para diferentes instituições;**
- 3. Garantir meios e condições para que os representantes da sociedade civil possam comparecer às reuniões dos órgãos colegiados, seja pela disponibilização de custas de transporte, alimentação e estadia, caso necessário, assim como atestado de comparecimento para justificativa de falta ao trabalho;**
- 4. Desenvolvimento de uma proposta básica de procedimentos para realização de audiência pública, que previamente regulamente de forma mínima: 1) o prazo de publicação do edital e disponibilidade das informações e documentos; 2) os locais e forma de acesso e de extração de cópias; 3) a composição da mesa; 4) o tempo e ordem de apresentação do objeto da audiência pública pelo empreendedor e pelo realizador dos estudos; 5) a organização e forma do uso da palavra pelas entidades, organizações e cidadãos; 6) o prazo, forma e ordem para a inscrição para exercer o uso da palavra; 7) a forma e prazo para o protocolo de documentos; 8) a garantia do uso da palavra para todos os inscritos dentro do prazo de inscrição; 9) a forma e tempo de respostas, réplicas ou tréplicas em audiência pública; 10) a forma e prazo para o pedido de nova audiência pública; 11) a forma e prazo para a devolução, motivada e justificada, das sugestões e críticas apresentadas em audiência pública;**

- 5. Que para os empreendimentos, cujo interessado seja o poder público, seus estudos sejam realizados por instituições técnicas-científicas do próprio aparelho estatal e não por consultorias contratadas, com o objetivo de conter despesas para o erário.**
- 6. Colocar em discussão o procedimento de uso e ocupação do solo, permitindo-se a edificação somente em locais que onde exista plano de bairro/distrito ou regional formalizado e aprovado pelo Legislativo Municipal.**