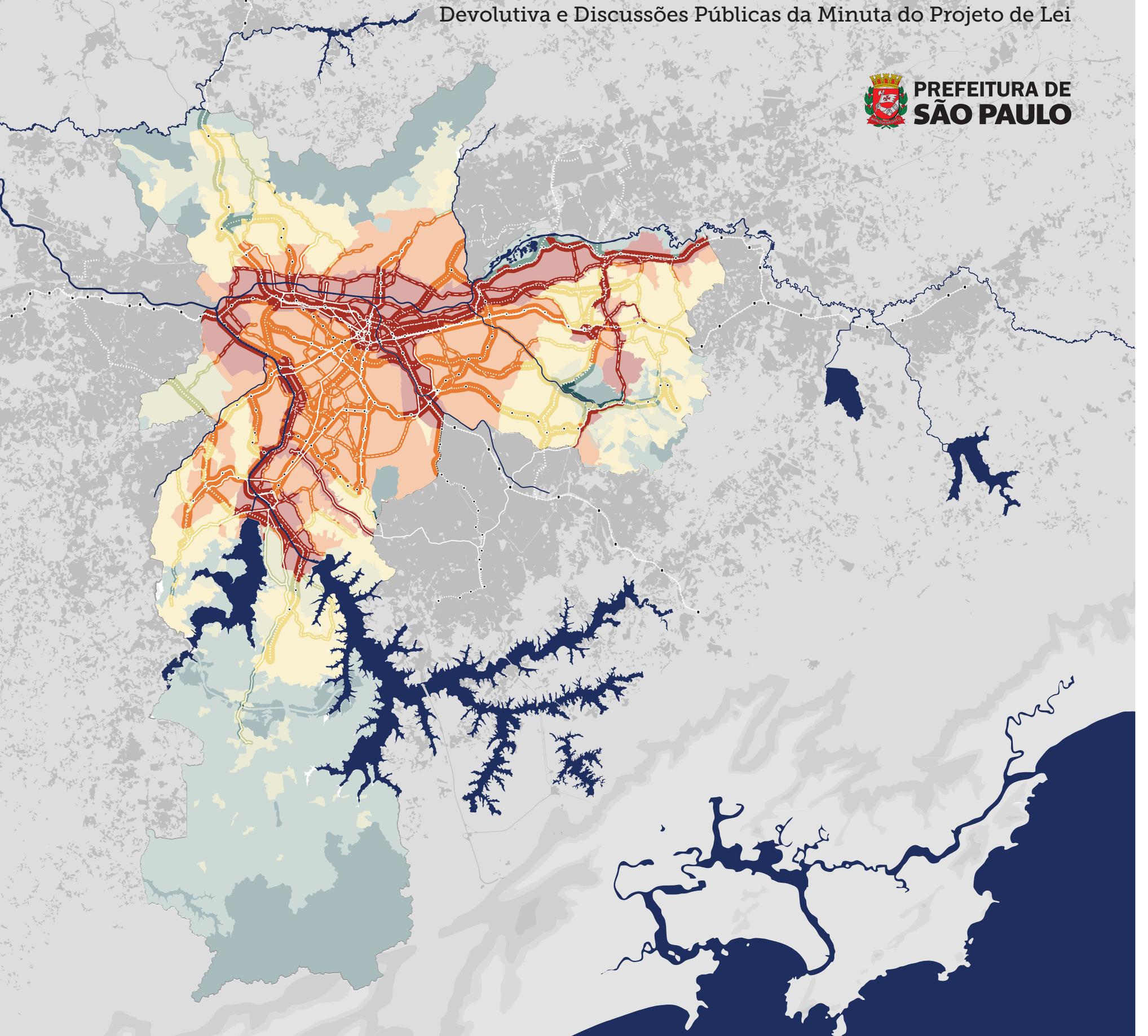


# Revisão Participativa do Plano Diretor Estratégico

Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**



## APRESENTAÇÃO

A Prefeitura de São Paulo inicia uma nova etapa do processo de revisão do marco regulatório do Desenvolvimento Urbano disponibilizando, para consulta pública, a minuta do Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor Estratégico. Tal etapa foi precedida por um amplo debate público que combinou a participação presencial à participação por meio dos canais eletrônicos e significou uma etapa de avaliação do Plano vigente e uma etapa de proposição – com oficinas em todas as subprefeituras. O amplo processo participativo ocorreu em diferentes momentos com mais de 11.700 pessoas presentes, resultando em mais de 3.500 propostas.

O texto que vem a público reflete o estado da arte do desenvolvimento da minuta do projeto de Lei e, mais uma vez, a convicção de que o debate com a sociedade significa um substancial incremento de qualidade e o amadurecimento necessário que uma Lei de tamanha abrangência deve ter. O que apresentamos agora é uma concepção de transformação urbana e os instrumentos que permitirão, a partir do reconhecimento da cidade real, engendrar uma nova dinâmica para São Paulo combinando uma boa regulação urbana, que articule o fortalecimento do controle social, com a dinamização das iniciativas que podem tornar SP uma cidade melhor para todos.

O projeto de cidade proposto no Plano se fundamenta em princípios claros: (i) a função social da cidade e da propriedade urbana; (ii) a equidade e inclusão social e territorial; (iii) a gestão democrática; (iv) o direito à cidade. Para que esses princípios se tornem realidade, as inovações propostas no plano se dividem em três grandes estratégias: a estruturação metropolitana; os eixos de estruturação da transformação urbana; e a aplicação de instrumentos para fazer valer a função social da propriedade e as ações para redução da vulnerabilidade social e urbana.

## ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

A primeira inovação proposta pela revisão do PDE é o reconhecimento de que São Paulo não é um ambiente isolado no espaço. A macroárea de estruturação metropolitana combina três elementos estruturais no processo de formação da cidade: os dois principais rios, o Pinheiros e o Tietê, que drenam as principais bacias hidrográficas; a existência das ferrovias que determinaram a localização das estruturas produtivas ao longos do séculos XIX e XX; e a presença de antigas áreas industriais. A relativa subutilização desses espaços, do ponto de vista dos usos sociais, econômicos e produtivos, são responsáveis por graves desequilíbrios estruturais na metrópole.

O PDE aponta nessa macroárea o território estratégico de mudança em direção a uma cidade mais equilibrada e adaptada aos novos imperativos para as cidades no século XXI. A reorientação do desenvolvimento urbano municipal, fortalecendo as relações funcionais com a metrópole, possui grande potencial de integração e articulação de um feixe de infraestruturas e de criação de oportunidades de investimento num território de transformação latente. Uma nova forma de organização produtiva no município será viabilizada, com empregos melhor distribuídos, diminuindo os gargalos e ampliando a conexão entre as empresas e os distintos setores de atividade econômica. As áreas no entorno da Jacu-Pêssego e da Cupecê receberão uma série de incentivos que permitirão novos investimentos e a atração de empregos para regiões de alta densidade populacional e baixa presença de empresas.

No novo conceito para as operações urbanas, os perímetros expandidos per-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

mitirão investimentos que garantam a solução de problemas cuja origem está fora do perímetro da operação, como é o caso de drenagem e habitação social. O aumento das densidades populacionais, catalisado pelos instrumentos urbanísticos propostos, permitirá um melhor aproveitamento das infraestruturas existentes, com consequências positivas para o impacto urbano ambiental como o aumento dos deslocamentos em modos coletivos e não motorizados.

### **EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA**

A segunda grande inovação desse Plano é o direcionamento e indução das novas dinâmicas demográficas e econômicas da cidade junto aos eixos de transporte coletivo de alta e média capacidade, tanto os existentes como os que serão construídos. Um novo padrão de mobilidade é prioridade absoluta do novo PDE e os eixos estruturadores buscam garantir as condições necessárias para este novo padrão.

Pela proposta do Plano, os eixos de transporte coletivo passarão a ser o principal elemento de conexão e integração funcional e serão os locais preferenciais para o adensamento populacional e econômico na cidade. O Plano Diretor reconhece que tal concepção proporcione uma melhor conexão do território com base no tempo de deslocamento e não exatamente da distância, ao mesmo tempo em que proporciona a intensificação do uso do solo ao longo desses corredores. Nessa nova dinâmica passam a valer também novos parâmetros, que irão conferir qualidade urbanística para essas áreas. Como estão junto de infraestruturas de transporte público, as

vagas de garagem serão desincentivadas e os empreendimentos deverão ter a sua fachada ativa com usos de fruição pública.

Além disso, o mecanismo da transferência de potencial construtivo adicional, além de incentivar a preservação do patrimônio cultural e ambiental, poderá incentivar processos de desapropriação amigável, acelerando a implantação de corredores e a construção de equipamentos públicos. O proprietário poderá optar por receber todo potencial construtivo do terreno para: (i) utilizá-lo no restante do imóvel; (ii) transferir para outro terreno.

### **REDUÇÃO DA DESIGUALDADE E DA VULNERABILIDADE URBANA**

O compromisso de realização do direito à cidade está marcado com grande prioridade neste governo e na proposta do PDE. A grande mudança apresentada pela revisão do Plano Diretor Estratégico trata dos mecanismos para garantir a função social da propriedade e, ao mesmo tempo, viabilizar a produção de habitação social na cidade, articulando investimentos públicos e privados, com qualidade de projeto, em localização com boa infraestrutura e na escala necessária para solucionar o enorme déficit habitacional da cidade.

A premissa básica do plano é inserir a habitação popular em bairros com oferta de empregos e de serviços públicos. As ZEIS serão ampliadas e, mais do que isso, serão criados novos mecanismos que estimulem a produção pelo mercado, como a possibilidade de agregar outros usos, (garantindo a necessária produção de habitação de interesse social).

A retenção especulativa da terra urbana será combatida, com o IPTU progressivo no tempo e com a criação de um novo instrumento: “Da Arrecadação de Bens Abandonados”, que possibilitará que imóveis abandonados sejam arrecadados pela Prefeitura após ampla divulgação e garantias de manifestação do proprietário.

A estruturação dos sistemas urbanos terá como prioridade as macroáreas de redução de vulnerabilidade, intensificando os investimentos nessas regiões da cidade. As ações prioritárias buscam a qualificação dessas áreas do ponto de vista ambiental – com mecanismos e estímulos para a ampliação de áreas verdes; urbanístico – com a melhoria das conexões viárias nesses bairros e a universalização do saneamento e coleta de lixo; e social – com a redução expressiva do déficit habitacional, regularização dos loteamentos, estruturação da rede de equipamentos públicos e a redução e ação preventiva em relação às áreas de risco.

O plano inclui também com o fortalecimento da capacidade de gestão do solo urbano e do controle social. As instâncias de controle social, como o Conselho Municipal de Política Urbana, passarão a ter papel mais protagonista na implementação da política urbana, articulados aos instrumentos de planejamento e gestão orçamentária. O Plano ainda desenvolve um conjunto de instrumentos que poderão orientar a produção imobiliária, tirando partido do sentido público da regulação do uso do solo de forma a maximizar, ampliar e distribuir os ganhos urbanísticos, sociais e ambientais.

## SUMÁRIO

<b>5</b>	<b>TÍTULO I</b> DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS QUE REGEM O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO
<b>6</b>	<b>TÍTULO II</b> DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL
<b>44</b>	<b>TÍTULO III</b> DA ESTRUTURAÇÃO DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS
<b>47</b>	<b>TÍTULO IV</b> DAS AÇÕES PRIORITÁRIAS NOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS
<b>59</b>	<b>TÍTULO V</b> DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO
<b>65</b>	<b>TÍTULO VI</b> DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
	<b>ANEXOS</b>
<b>33</b>	MAPAS
<b>68</b>	QUADROS

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

### MINUTA DO PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de \_\_\_ de \_\_\_ 2013, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

**Art. 1.º** Em atendimento ao disposto na Lei Federal n. 10.257, de 2001, o Estatuto da Cidade, e em observância aos artigos 150 e seguintes da Lei Orgânica do Município de São Paulo, esta lei promove a revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

**Parágrafo único.** A presente lei é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município de São Paulo, e normatiza o cumprimento da função social da propriedade urbana a partir das exigências fundamentais de ordenação da cidade previstas na Constituição Federal, observando-se, ainda, as diretrizes gerais de política urbana veiculadas pelo Estatuto da Cidade.

### TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS QUE REGEM O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

**Art. 2.º** Os princípios que regem o Plano Diretor Estratégico são:

- I – Função Social da Cidade e da Propriedade Urbana;
- II – Equidade e Inclusão Social e Territorial;
- III – Gestão Democrática;
- IV – Direito à Cidade.

**Art. 3.º** O cumprimento do princípio da Função Social da Cidade e da Propriedade Urbana ocorre mediante a observân-

cia do disposto na Constituição Federal, e no atendimento às diretrizes da política urbana estabelecidas no Estatuto da Cidade e nas disposições trazidas nesta lei.

**§ 1º.** A Função Social da Propriedade Urbana será observada com:

- I – o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental;
- II – a compatibilidade do uso da propriedade com:
  - a) serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas disponíveis;
  - b) a preservação e recuperação da qualidade do ambiente urbano e natural;
  - c) a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

**§ 2º.** A Função Social da Propriedade Urbana integra o direito de propriedade, sendo elemento essencial de seu significado e entendimento, e deverá subordinar-se às exigências fundamentais de ordenação da Função Social da Cidade expressas no artigo 151 da Lei Orgânica do Município, compreendendo:

- I – a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos públicos e privados;
- II – a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infraestrutura;
- III – a adequação das condições de ocupação do sítio às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;
- IV – a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos recursos naturais de abastecimento de água do Município;
- V – a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do

meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VI – o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para a população de baixa renda;

VII – a descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional das regiões com alto índice de oferta de trabalho;

VIII – a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a incentivar a ação dos agentes promotores de habitação de interesse social (HIS);

IX – a promoção e o desenvolvimento de um sistema de transporte coletivo não poluente e o desestímulo ao uso do transporte individual;

X – a promoção de sistema de circulação e rede de transporte que assegure acessibilidade satisfatória a todas as regiões da cidade.

**Art. 4.º** Entende-se por princípio da Equidade Social e Territorial a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município de São Paulo.

**Art. 5.º** Entende-se por princípio da Gestão Democrática a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de decisão, planejamento e gestão da cidade, realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, principalmente aqueles que trazem mais riscos aos grupos de menor renda e ao ambiente natural ou construído.

**Art. 6.º** Entende-se por princípio do Direito à Cidade o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte

de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas, seja pela ampla participação dos munícipes nas decisões em assuntos de interesse público.

**Art. 7.º** Este Plano Diretor Estratégico se orienta pelos seguintes objetivos gerais:

I – ampliação do acesso às terras urbanas para a provisão habitacional de interesse social;

II – promoção da segurança na posse, regularização fundiária e melhoria das condições de vida e de moradia nos assentamentos precários ocupados pela população de baixa renda;

III – solução para os problemas nas áreas com riscos de inundações, deslizamentos e solos contaminados existentes e prevenção do surgimento de novas situações vulneráveis;

IV – melhoria da oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas nos bairros;

V – adaptação dos espaços urbanos às necessidades de grupos sociais vulneráveis;

VI – fortalecimento das dinâmicas produtivas, com criação de ambiente favorável à geração de emprego e renda e redistribuição de oportunidades de trabalho no território;

VII – orientação das dinâmicas de produção imobiliária, com adensamento e diversificação de usos ao longo dos eixos de transporte coletivo público e nas áreas de centralidades com concentração de atividades não residenciais;

VIII – melhoria das condições de mobilidade, com priorização do transporte coletivo público, fortalecimento dos modos não motorizados de deslocamentos e desestímulo ao uso de automóveis individuais privados;

IX – mitigação e compensação dos impactos urbanos negativos de grandes empreendimentos imobiliários e de infraestrutura;

X – proteção e recuperação do patrimônio ambiental;

XI – proteção e recuperação dos patrimônios culturais;

XII – descentralização e democratização do planejamento e da gestão urbana com fortalecimento da participação social;

XIII – fortalecimento do planejamento e gestão metropolitana, a partir de articulações entre diferentes entes da federação.

## **TÍTULO II – DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL**

**Art. 8.º** A ordenação do território do Município de São Paulo será realizada por meio:

I – do macrozoneamento, estabelecido no Mapa n. 01 e Quadro n. 1 anexos;

II – das macroáreas, estabelecidas no Mapa n. 01 e Quadro n. 01, anexos;

III – do zoneamento geral;

IV – das zonas especiais;

V – da rede de estruturação da transformação urbana;

VI – dos instrumentos de política urbana.

### **CAPÍTULO I – Das definições**

**Art. 9.º** Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

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

II – 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;

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

IV – 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;

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

VI – 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;

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

VIII – 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;

IX – 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;

X – 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.

XI – 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;

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

XII – 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;

XIII – Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) é aquele que poderá ser implantado dentro e fora de ZEIS e corresponde ao parcelamento do solo, a uma edificação ou a um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social (HIS), com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total de área construída destinada à HIS faixa 1 (um) e, no mínimo, 6% (seis por cento) do total de área construída destinada a usos complementares ao habitacional;

XIV – Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS) é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída computável para habitação de interesse social (HIS) e parte para usos complementares ao habitacional, de acordo com as definições de cada ZEIS;

XV – Habitação de Interesse Social – HIS é aquela unidade habitacional de promoção pública ou privada, categorizada nas seguintes faixas:

a) Habitação de Interesse Social de Faixa 1 (um): unidade habitacional com um sanitário e até uma vaga de garagem, voltada à população que depende de políticas públicas para satisfazer sua necessidade habitacional, cuja renda familiar mensal seja de até R\$ 2.034,00 (dois mil e trinta e quatro reais) ou de até R\$ 339,00 (trezentos e trinta e nove reais) per capita;

b) Habitação de Interesse Social de Faixa 2 (dois): unidade habitacional com um sanitário e até uma vaga de garagem, voltada à população que depende de políticas públicas para satisfazer sua necessidade habitacional, cuja renda familiar mensal seja 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 ses-

senta e oito reais) ou R\$ 678,00 (seiscientos e setenta e oito reais) per capita.

XVI – Habitação de Mercado Popular – HMP é unidade habitacional com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, destinada à população cuja renda familiar 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).

XVIII – 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, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

XIX – 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;

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

XXI – Potencial Construtivo Adicional corresponde à diferença entre o Potencial Construtivo igual ou inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico;

XXII – 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;

XXIII – 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;

XXIV – Potencial Construtivo Mínimo de um lote é o produto resultante da multi-

plicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;

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

XXVI – 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 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.

XXVII – Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;

XXVIII – 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;

XXIX – Transferência de Potencial Construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba para outros lotes ou glebas.

## CAPÍTULO II – Do Macrozoneamento

**Art. 10.** O território do Município de São Paulo fica subdividido em:

I – Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;

II – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

### Seção I – Da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

**Art. 11.** A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, conforme Mapa n. 02 anexo, é caracterizada pela existência de sistemas ambientais, compostos por elementos e processos relacionados ao clima, solo, relevo, recursos hídricos, re-

manescentes florestais, biodiversidade, campos naturais e vegetação hidrófila de várzea, entre outros, que, ao interagir com elementos dos sistemas urbanos, resultam em áreas com diferentes estágios de preservação e degradação ambiental.

**§ 1º.** Os sistemas ambientais têm função precípua de prestar serviços ambientais essenciais para a sustentação da vida urbana das gerações presentes e futuras, estando sua qualidade ambiental influenciada pela sua interação com os sistemas urbanos.

**§ 2º.** A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental contém remanescentes florestais significativos em diversos estágios sucessionais, que contribuem para a manutenção da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos.

**§ 3º.** As características geológicas e geotécnicas da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental demandam critérios específicos de ocupação que admitem tipologias de assentamentos urbanos e atividades econômicas, inclusive agrícolas e de extração mineral.

**Art. 12.** Os objetivos específicos da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental são:

- I – preservação, conservação e recuperação das características naturais dos elementos e processos que compõem os sistemas ambientais;
- II – respeito às fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo dos terrenos existentes;
- III – garantia da manutenção dos serviços ambientais prestados pelos sistemas existentes;
- IV – promoção de atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

V – melhoria das condições urbanas e ambientais nos assentamentos, promovendo a compatibilização entre a garantia de moradias adequadas e preservação da qualidade ambiental.

**Art. 13.** Para atingir seus objetivos específicos, a Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental subdivide-se em:

- I – Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais;
- II – Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável;
- III – Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental;
- IV – Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana.

## **Seção II – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

**Art. 14.** A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, conforme Mapa n. 02 anexo, é caracterizada pela interação entre sistemas urbanos e ambientais que apresentam vários graus de desigualdades socioespaciais, diferentes padrões de uso e ocupação do solo, múltiplas dinâmicas populacionais e diversos processos socioeconômicos.

**§ 1º.** Os objetivos específicos da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana são:

- I – promoção da convivência mais equilibrada entre a urbanização e os componentes dos sistemas ambientais;
- II – compatibilidade do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo;
- III – orientação dos processos de reestruturação urbana de modo a repovoar os espaços com poucos moradores, fortalecer as bases da economia local e regional, aproveitar a realização de investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para melhorar as condições dos espaços urbanos e

atender necessidades sociais, respeitando as condicionantes do meio físico;

IV – eliminação e redução das situações de vulnerabilidades urbanas que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda, a situações de riscos, perigos e ameaças;

V – diminuição das desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas entre os bairros;

VI – desconcentração das oportunidades de trabalho e emprego em direção aos bairros periféricos.

**§ 2º.** Para atingir seus objetivos específicos, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana se subdivide em:

- I – Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada;
- II – Macroárea de Estruturação Metropolitana;
- III – Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana.

## **CAPÍTULO III – Das Macroáreas**

### **Seção I – Da Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais**

**Art. 15.** A Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se nos extremos do território municipal e é caracterizada pela existência de sistemas ambientais cujos elementos ainda preservam suas características naturais.

**§ 1º.** Na Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais predominam áreas de remanescentes florestais naturais e ecossistemas associados com expressiva distribuição espacial e relativo grau de continuidade e conservação, mantenedoras da biodiversidade e conservação do solo; áreas de reflorestamento, bem como nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados por atividades antrópi-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

cas e áreas com fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo suscetíveis a processos erosivos, escorregamentos ou outros movimentos de massa.

**§ 2º.** Os objetivos específicos da Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais são:

I – manutenção das condições naturais dos elementos e processos que compõem os sistemas ambientais;  
II – respeito às fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo dos seus terrenos;  
III – apoio à implementação e gestão das unidades de conservação instituídas e que vierem a ser criadas;  
IV – garantia da manutenção dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, preservação da biodiversidade e das demais funções ecológicas, tais como a qualidade do ar, o equilíbrio climático e a proteção ao solo.

**§ 3º.** São também considerados objetivos específicos da Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais as determinações previstas para o Parque Estadual da Serra do Mar, o Parque Estadual da Cantareira, o Horto Florestal Estadual, o Parque Estadual do Jaraguá, o Parque Municipal Anhanguera e o Parque Natural Municipal da Fazenda do Carmo, bem como as de outras unidades de conservação existentes e que venham a ser instituídas.

**§ 4º.** Na Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais se aplicam, no mínimo, os seguintes instrumentos de política urbana e de gestão ambiental:

I – unidades de conservação;  
II – pagamento por prestação de serviços ambientais;  
III – legislação de proteção e recuperação dos mananciais e correlatas;  
IV – plano municipal da Mata Atlântica e demais disposições da legislação federal a ela relativas.

**§ 5º.** A regulação do uso e ocupação do solo na Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais deve obedecer às seguintes diretrizes:

I – compatibilidade com os objetivos de preservação ambiental previstos para esta Macroárea;  
II – compatibilidade com planos de manejo das unidades de conservação, inclusive com as normas relativas às zonas de amortecimento dessas unidades;  
III – gestão integrada das unidades de conservação estaduais e municipais e terras indígenas;  
IV – articulação de estratégias de conservação com municípios vizinhos;  
V – promoção de atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental mediante utilização de parâmetros urbanísticos previstos em lei, tendo em vista as necessidades da atividade a ser desenvolvida.

### **Seção II – Da Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável**

**Art. 16.** A Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável, conforme Mapa n. 02anexo, localiza-se nas bordas da área urbanizada do território municipal e é caracterizada pela existência de fragmentos significativos de vegetação natural ou implantada, entremeados por atividades agrícolas, sítios e chácaras de recreio e pequenos núcleos urbanos esparsos que impactam, em graus distintos, a qualidade dos recursos hídricos e dos demais elementos dos sistemas ambientais, com características geológico-geotécnicas e de relevo que demandam critérios específicos para ocupação.

**§ 1º.** Os objetivos específicos da Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável são:

I – contenção dos processos de expansão e adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos existentes;

II – proteção da paisagem natural;

III – manutenção e recuperação de fragmentos de vegetação natural ou implantada;

IV – conservação e recuperação dos corredores ecológicos, interligando os fragmentos florestais;

V – manutenção da conservação e da permeabilidade do solo e controle dos processos erosivos;

VI – compatibilização dos usos com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo dos seus terrenos e a legislação de proteção e recuperação aos mananciais;

VII – manutenção e incentivo ao desenvolvimento de atividades agrícolas, social e ambientalmente sustentáveis, assegurando a condição rural dos imóveis e restringindo o parcelamento urbano da terra e a abertura de novas vias de acesso;

VIII – incentivo aos usos e atividades de lazer, recreação e turismo, social e ambientalmente sustentáveis;

IX – garantia do acesso a equipamentos sociais de apoio às comunidades urbanas e rurais isoladas e à terra e moradia adequada para as populações indígenas, respeitando seus usos, costumes e tradições;

X – garantia do saneamento ambiental dos assentamentos urbanos e das áreas rurais com uso de tecnologias adequadas a cada situação;

XI – garantia da trafegabilidade das estradas rurais, conservando a permeabilidade do solo e minimizando os impactos sobre os recursos hídricos e a biodiversidade;

XII – manutenção e recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, preservação da biodiversidade, microclima e proteção ao solo;

XIII – incentivo à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN).

§ 2º. São também considerados objetivos específicos da Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável as determinações previstas para o Parque Natural Municipal da Fazenda do Carmo, o Parque Estadual Ecológico do Tietê, a Área de Proteção Ambiental Estadual Várzeas do Tietê, a Área de Proteção Ambiental Estadual Iguatemi, o Parque Estadual Ecológico do Guarapiranga, a Área de Proteção Ambiental Estadual do Carmo, a Área de Proteção Ambiental Municipal do Capivari-Monos, a Área de Proteção Ambiental Municipal do Bororé-Colônia, bem como as de outras unidades de conservação existentes e que venham a ser instituídas.

§ 3º. Na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável se aplicam, no mínimo, os seguintes instrumentos de política urbana e de gestão ambiental:

- I – unidades de conservação;
- II – estudo e relatório de impacto ambiental;
- III – estudo e relatório de impacto de vizinhança;
- IV – direito de superfície;
- V – avaliação ambiental estratégica;
- VI – estudo de viabilidade ambiental;
- VII – termo de compromisso ambiental;
- VIII – pagamento por prestação de serviços ambientais;
- IX - legislação de proteção e recuperação dos mananciais e correlatas.

### **Seção III – Da Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental**

**Art. 17.** A Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se na periferia da área urbanizada do território municipal e é caracterizada pela existência de áreas urbanizadas com distintos padrões de ocupação, predominantemente horizontais, permeadas por vazios intraurbanos e cobertura vegetal pouco expressiva ou

ausente, ocorrendo, ainda, áreas de exploração mineral, ativas e desativadas, e assentamentos precários, muitos localizados em áreas suscetíveis a processos erosivos, escorregamentos ou outros movimentos de massa, mas passíveis de recuperação urbanística e ambiental.

§ 1º. A Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental contém elementos dos sistemas ambientais que podem ser recuperados para a prestação de serviços ambientais, em especial aqueles relacionados com a produção de água e conservação do solo, mesmo que impactados pela interação com os elementos dos sistemas urbanos, com assentamentos precários e irregulares ocupados por populações de baixa renda que se encontra em situações de vulnerabilidade.

§ 2º. Os objetivos específicos da Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental são:

- I – promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, garantido o direito social à moradia adequada, recuperando a qualidade ambiental e minimizando os impactos decorrentes da ocupação indevida do território;
- II – contenção da expansão e do adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes mencionados no inciso anterior;
- III – construção de habitações de interesse social para reassentamento de populações moradoras de áreas de risco que já vivem nesta Macroárea;
- IV – melhoria e complementação do sistema de mobilidade com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalização;

V – solução dos problemas existentes nas áreas com riscos geológicos e geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção em relação ao surgimento de novas situações de vulnerabilidade;

VI – compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes de relevo, geológico-geotécnicas e com legislação de proteção e recuperação aos mananciais;

VII – recuperação das áreas mineradas e degradadas suscetíveis a processos erosivos minimizando a ocorrência de poluição difusa;

VIII – articulação entre órgãos e entidades municipais e estaduais para garantir a conservação e recuperação urbana e ambiental;

IX – recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, proteção do solo e redução de riscos geológico-geotécnicos e de relevo.

§ 3º. Na Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental se aplicam, no mínimo, os seguintes instrumentos de política urbana e de gestão ambiental:

- I – zonas especiais de interesse social 1 e 4;
- II – concessão do direito real de uso;
- III – concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV – usucapião especial de imóvel urbano;
- V – legitimação de posse;
- VI – demarcação urbanística;
- VII – assistência técnica, jurídica e social gratuita;
- VIII – plano de desenvolvimento do bairro;
- IX – direito de superfície;
- X – direito de preempção;
- XI – estudo e relatório de impacto de vizinhança;
- XII – estudo e relatório de impacto ambiental;

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

XIII – avaliação ambiental estratégica;  
XIV – estudo de viabilidade ambiental;  
XV – termo de compromisso ambiental;  
XVI – pagamento por prestação de serviços ambientais;  
XVII - legislação de proteção e recuperação dos mananciais e correlatas.

### **Seção IV – Da Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada**

**Art. 18.** A Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se na área urbanizada do território municipal e é caracterizada pela existência de diversos tipos de bairros com usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um grau básico de urbanização e com diferenças nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

**§ 1º.** A Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada abrange áreas atravessadas por eixos do sistema de transporte coletivo que articulam parte da Rede de Estruturação da Transformação urbana.

**§ 2º.** Os objetivos específicos da Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada são:

I – controle dos processos de adensamento construtivo em níveis intermediários de modo a evitar prejuízos para os bairros e sobrecargas no sistema viário local de áreas localizadas em pontos distantes dos sistemas de transporte coletivo de massa;  
II – melhoria das condições urbanísticas dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;  
III – ampliação da oferta de oportunidades de trabalho e emprego nos bairros existentes;  
IV – promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos pre-

cários e irregulares existentes, ocupados pela população de baixa renda, com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

V – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, contribuindo para a redução do déficit habitacional existente.

**§ 3º.** Na Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada se aplicam, no mínimo, as seguintes zonas especiais e instrumentos de política urbana e de gestão ambiental:

I – zonas especiais de ocupação restrita;  
II – zona especial de preservação cultural;  
III – zonas especiais de interesse social 1, 2 e 3;  
II – concessão do direito real de uso;  
III – concessão de uso especial para fins de moradia;  
IV – usucapião especial de imóvel urbano;  
V – legitimação de posse;  
VI – demarcação urbanística;  
VII – assistência técnica, jurídica e social gratuita;  
VIII – transferência de potencial construtivo;  
IX – plano de desenvolvimento do bairro;  
X – direito de superfície;  
XI – direito de preempção;  
XII – estudo e relatório de impacto de vizinhança;  
XIV – parcelamento, edificação e utilização compulsória;  
XV – IPTU progressivo no tempo;  
XVI – desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;  
XVII – consórcio imobiliário;  
XVII – outorga onerosa de potencial construtivo adicional;  
XIX – arrecadação de bens abandonados;  
XX – estudo e relatório de impacto ambiental;  
XXI – avaliação ambiental estratégica;  
XXII – estudo de viabilidade ambiental;  
XXIII – termo de compromisso ambiental;  
XXIV – concessão urbanística.

### **Seção V – Da Macroárea de Estruturação Metropolitana**

**Art. 19.** A Macroárea de Estruturação Metropolitana, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se nas várzeas dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, com prolongamentos junto às avenidas Jacu-Pêssego e Cupecê e caracteriza-se pela existência de grandes vias estruturais e ferrovias que articulam diferentes municípios e pólos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, com baixa densidade habitacional e demográfica e majoritariamente ocupada por indústrias, instituições públicas, equipamentos de lazer e atividades comerciais e de serviços.

**§ 1º.** Os espaços urbanos da Macroárea de Estruturação Metropolitana passam por processos de mudanças nos padrões de uso e ocupação e conversão econômica, com concentração de oportunidades de trabalho e emprego geradas pela existência de legados industriais herdados do passado, novas atividades produtivas, pólos de atividades terciárias, grandes vias estruturais e infraestruturas que fazem parte dos sistemas de transporte coletivo de massa.

**§ 2º.** Os objetivos específicos da Macroárea de Estruturação Metropolitana são:

I – promoção de transformações estruturais nos padrões de uso e ocupação do espaço urbano e na base econômica local com maior aproveitamento da terra urbana, aumentos nas densidades construtivas, demográficas, habitacionais e de atividades urbanas;  
II – recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e vegetações, articulando-os adequadamente com os espaços e sistemas urbanos, principalmente de saneamento básico e de mobilidade;  
III – promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precá-

rios e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda de modo a contribuir para a redução do déficit habitacional existente;

V – incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

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

VII – promoção de melhorias na articulação entre os modos motorizados e não motorizados de transporte;

VIII – regulação da produção de empreendimentos imobiliários, com captura das mais valias fundiárias decorrentes de investimentos públicos e geração de melhorias e benefícios para os espaços públicos e paisagem urbana;

IX – solução dos problemas existentes nas áreas com riscos geológicos-geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;

X – compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e hidrológicas;

XI – promoção da mescla e maior proximidade de diferentes tipologias residenciais para grupos de baixa, média e alta renda.

**§ 3º.** Na Macroárea de Estruturação Metropolitana se aplicam, no mínimo, os seguintes instrumentos de política urbana e de gestão ambiental:

I – zonas especiais de interesse social 1, 2 e 3;

I – zona especial de desenvolvimento econômico;

II – concessão do direito real de uso;

III – concessão de uso especial para fins de moradia;

IV – usucapião especial de imóvel urbano;

V – legitimação de posse;

VI – demarcação urbanística;

VII – assistência técnica, jurídica e social gratuita;

VIII – transferência de potencial construtivo;

IX – plano de desenvolvimento do bairro;

X – direito de superfície;

XI – direito de preempção;

XII – estudo e relatório de impacto de vizinhança;

XIII – zona especial de preservação cultural;

XIV – parcelamento, edificação e utilização compulsória;

XV – IPTU progressivo no tempo;

XVI – desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;

XVII – consórcio imobiliário;

XVIII – outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

XIX – arrecadação de bens abandonados;

XX – contribuição de melhoria;

XXI – operação urbana consorciada;

XXII – estudo e relatório de impacto ambiental;

XXIII – avaliação ambiental estratégica;

XXIV – estudo de viabilidade ambiental;

XXV – termo de compromisso ambiental;

XXVI – incentivos fiscais;

XXVII – concessão urbanística.

## **Seção VI – Da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana**

**Art. 20.** A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se na periferia da área urbanizada do território municipal e caracteriza-se pela existência de elevados índices de vulnerabilidade social, baixos índices de desenvolvimento humano e assentamentos precários e irregulares,

como favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais populares, que apresentam diversos tipos de precariedades territoriais, irregularidades fundiárias e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, ocupada predominantemente por moradias da população de baixa renda que, em alguns casos, vive em áreas de riscos geológicos e de inundação.

**§ 1º.** Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana os elementos dos sistemas ambientais são impactados pela interação com os elementos dos sistemas urbanos, resultando em áreas com baixa qualidade ambiental e comprometimento da prestação de serviços ambientais, em especial daqueles relacionados com a produção de água e conservação do solo.

**§ 2º.** Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana são:

I – fortalecimento das capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições de vida, de convivência e de acesso às políticas públicas;

II – promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

III – construção de habitação de interesse social para reassentamento de populações moradoras de áreas de risco;

IV – melhoria e complementação do sistema de mobilidade com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;

V – solução dos problemas existentes nas áreas com riscos geológicos-geo-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

técnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;

VI – compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e legislação de proteção e recuperação aos mananciais;

VII – incentivo à consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

VIII – compatibilização de usos e tipologias para o parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo;

IX – garantia do direito à terra e à moradia adequada para as populações indígenas, com a oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas de acordo com os usos, costumes e tradições dessas populações.

**§ 3º.** Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana se aplicam, no mínimo, os seguintes instrumentos de política urbana e de gestão ambiental:

I – zonas especiais de interesse social 1, 2, 3 e 4;

II – concessão do direito real de uso;

III – concessão de uso especial para fins de moradia;

IV – usucapião especial de imóvel urbano;

V – legitimação de posse;

VI – demarcação urbanística;

VII – assistência técnica, jurídica e social gratuita;

VIII – transferência de potencial construtivo;

IX – plano de desenvolvimento do bairro;

X – direito de superfície;

XI – direito de preempção;

XII – estudo e relatório de impacto de vizinhança;

XIII – zona especial de preservação cultural;

XIV – parcelamento, edificação e utilização compulsória;

XV – IPTU progressivo no tempo;

XVI – desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;

XVII – consórcio imobiliário;

XVIII – outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

XIX – arrecadação de bens abandonados;

XX – contribuição de melhoria;

XXI – estudo e relatório de impacto ambiental;

XXII – avaliação ambiental estratégica;

XXIII – estudo de viabilidade ambiental;

XXIV – termo de compromisso ambiental.

**Art. 21.** Os recursos correspondentes à contrapartida financeira arrecadada com a outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão aplicados prioritariamente na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, com prioridade para as seguintes intervenções:

I – urbanização e regularização fundiária de favelas, núcleos urbanizados e loteamentos;

II – oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas de saneamento básico, de saúde, educação, lazer, cultura e assistência social;

III – provisão habitacional de interesse social;

IV – melhoramentos viários e ampliação na oferta de transporte coletivo público.

### **CAPÍTULO III – Da regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo e da paisagem urbana**

#### **Seção I – Do Zoneamento Geral**

**Art. 22.** Para a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, o território municipal será subdividido em zonas com base nos seguintes componentes da ordenação territorial:

I – macrozoneamento;

II – macroáreas;

III – zonas especiais;

IV – zonas comuns;

V – rede de estruturação da transformação urbana.

**Art. 23.** O zoneamento geral do Município corresponde à disciplina e ordenamento legal do parcelamento, uso e ocupação do solo a partir da subdivisão de todo o território municipal em zonas, segundo os princípios e a ordenação territorial estabelecidos nesta lei.

**Art. 24.** O zoneamento geral deverá estabelecer normas relativas a:

I – condições físicas, ambientais e paisagísticas para as diversas porções do território das macroáreas, zonas especiais e rede 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;

III – parcelamento, usos e volumetria compatíveis com os da vizinhança;

IV – condições de conforto ambiental.

**Art. 25.** O zoneamento geral 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 significativa;

VIII – usos e atividades;

IX – funcionamento das atividades incômodas;

X – áreas “non aedificandi”;

XI – vulnerabilidade 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 – acessibilidade universal, no que couber.

**Art. 26.** 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 geral 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 quanto às ocorrências físicas, paisagísticas, seja de elementos isolados ou de paisagens naturais, seja de espaços construídos isolados ou de padrões e porções de tecidos urbanos que merecem preservação por suas características, excepcionalidade ou qualidades ambientais e culturais, sendo atendidas as disposições estabelecidas no instrumento de tombamento nos seus diversos níveis;

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;

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;

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;

XII – facilitar a reconstrução de edifícios na área central da cidade de modo a proporcionar melhor utilização dos serviços urbanos e infraestrutura instalada;

XIII – preservar o Sistema Municipal 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.

**Art. 27.** O zoneamento geral deverá classificar o uso do solo em:

I – residencial, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II – não residencial, que envolve o desen-

volvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais.

**§ 1º.** As atividades serão classificadas nas categorias de uso descritas 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 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 liquefeito de petróleo (GLP), 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 es-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

tabelecimento, 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;
- II – incômodas compatíveis com o uso residencial;
- III – incômodas incompatíveis com o uso residencial.

**Art. 28.** O zoneamento geral poderá prever incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário estrutural, 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. 29.** 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.

### Seção II – Do Ordenamento da Paisagem Urbana

**Art. 30.** As ações públicas e privadas com interferência na paisagem urbana deverão atender ao interesse público, em consonância com os direitos fundamentais da pessoa humana e as necessidades de conforto ambiental, com a melhoria da qualidade de vida urbana, conforme os seguintes objetivos:

- I – garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;
- II – propiciar a identificação, leitura e

apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados, pelo cidadão;

III – favorecer a preservação da memória e do patrimônio cultural e ambiental urbano e a valorização do ambiente natural e construído;

IV – garantir a segurança, a fluidez e o conforto nos deslocamentos de veículos e pedestres;

V – proporcionar a preservação e a visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas;

VI – contribuir para a preservação e a visualização dos elementos naturais tomados em seu conjunto e em suas peculiaridades ambientais nativas;

VII – facilitar o acesso e utilização das funções e serviços de interesse coletivo nas vias e logradouros e o fácil e rápido acesso aos serviços de emergência, tais como bombeiros, ambulâncias e polícia;

VIII – condicionar a regulação do uso e ocupação do solo e a implantação de infraestrutura à preservação da paisagem urbana em seu conjunto.

**Art. 31.** São diretrizes específicas para o ordenamento e a gestão da paisagem urbana:

I – elaborar normas de ordenamento territorial relacionadas à inserção de elementos na paisagem urbana que considere as diferentes porções da cidade em sua totalidade, a diversidade dos bairros, os bens culturais e ambientais de interesse de preservação, o sistema edificado e a infraestrutura;

II – condicionar a implantação dos sistemas de infraestrutura à sua adequada inserção na paisagem urbana, especialmente no que se refere à vulnerabilidade ambiental, à diversidade dos bairros da cidade, à preservação dos bens culturais e ambientais de interesse para preservação e ao sistema edificado existente;

III – identificar elementos significativos e referenciais da paisagem urbana e estabelecer medidas de preservação de ei-

xos visuais que garantam sua apreensão pelos cidadãos;

IV – garantir a participação da comunidade nos processos de identificação, valorização, preservação e conservação dos elementos significativos da paisagem urbana;

V – promover o combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental;

VI – proteger, preservar e recuperar o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, de consagração popular, bem como do meio ambiente natural ou construído da cidade, considerando sua integração com o entorno;

VII – estabelecer o regramento das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação de lotes e glebas de forma compatível aos objetivos e diretrizes desta lei, introduzindo a paisagem urbana como critério de composição do sistema edificado;

VIII – promover ações de melhoria da paisagem urbana nos espaços públicos, em especial o enterramento da fiação aérea, a arborização urbana, o alargamento de calçadas, em atendimento às normas de acessibilidade universal, dentre outras medidas;

IX – ordenar a inserção de anúncios nos espaços públicos, proibindo a publicidade, em atendimento aos objetivos expressos nesta lei.

Parágrafo único. Para contribuir na orientação das ações públicas e privadas relacionadas ao ordenamento da paisagem urbana, a Prefeitura poderá elaborar Plano de Ordenamento da Paisagem Urbana do território municipal considerando, quando for o caso, as determinações previstas nesta lei, de forma articulada com os municípios vizinhos.

### CAPÍTULO IV – Do Zoneamento Especial

**Art. 32.** Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas

próprias de uso e ocupação do solo, edificação, situadas em qualquer macrozona do Município, compreendendo:

I – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

II – Zonas Especiais de Ocupação Restritiva – ZEOR;

III – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC;

IV – Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM;

V – Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico – ZEDE.

Parágrafo único. A criação de perímetros das zonas especiais e a alteração dos perímetros das existentes deverão ser aprovadas por lei, conforme parágrafo 4º do artigo 40 da Lei Orgânica do Município.

## **Seção I – Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

### **Subseção I – Dos Conceitos**

**Art. 33.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, prioritariamente, à garantia de moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas habitações de interesse social (HIS) dotadas de boa oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, áreas verdes e comércios locais, entre outros atributos.

**Parágrafo único.** Os valores da renda familiar mensal e per capita mencionados nas definições de HIS, em suas duas faixas, e HMP serão ajustados anualmente pela Prefeitura, a cada mês de janeiro, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou o que vier a substituí-lo, e publicados no Diário Oficial da Cidade.

**§ 2º.** Os projetos de EHIS e de EZEIS, para obtenção de alvará de edificação nova, de execução e certificado de conclusão deverão comprovar atendimento da demanda a ser indicada pela Secretaria Municipal de Habitação.

**Art. 34.** As ZEIS classificam-se em 4 (quatro) categorias, definidas nos seguintes termos:

I – ZEIS 1 são áreas inseridas nas Macrozonas de Proteção e Recuperação Ambiental e na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, majoritariamente, na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e na Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental, caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, ocupadas por população de baixa renda, onde haja interesse público em promover a melhoria urbanística, recuperação ambiental, regularização fundiária, produção e manutenção de habitação de interesse social com provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, espaços públicos, comércio, serviços e atividades produtivas de caráter local;

II – ZEIS 2 são áreas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, majoritariamente, na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e na Macroárea de Estruturação Metropolitana, caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir habitações de interesse social dotados de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, espaços públicos, comércios, serviços e atividades produtivas de caráter local;

III – ZEIS 3 são áreas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, majoritariamente, na Macroárea de Estruturação Metropolitana, dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutu-

ras urbanas, boa oferta de empregos e caracterizadas pela existência de:

a) ocupações urbanas deterioradas, com imóveis encortiçados, que demandam melhorias urbanísticas e habitacionais e onde haja interesse público ou privado em promover a habitação de interesse social ou de mercado popular;

b) glebas, lotes e edificações não utilizados e subutilizados onde haja interesse público ou privado em promover a habitação de interesse social ou de mercado popular.

IV – ZEIS 4 são áreas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável, de Recuperação Urbana e Ambiental e de Redução da Vulnerabilidade Urbana, glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização, destinados à promoção de habitação de interesse social com controle ambiental para o atendimento habitacional de famílias para reassentamento por desocupação de áreas de risco e de preservação permanente.

**Art. 35.** Nas ZEIS, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, como incentivo para construção de Habitações de Interesse Social – HIS, por agentes privados, seguirá os seguintes parâmetros:

I – será gratuita para a produção de HIS até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;

II – será gratuita para EHIS fora de ZEIS, desde que atendendo à demanda indicada pela Secretaria Municipal de Habitação e, nos casos de EHIS fora de ZEIS,

III – não será gratuita para produção de HMP.

### **Subseção III – Do ordenamento territorial aplicável às ZEIS 1**

**Art. 36.** As ZEIS 1, demarcadas em áre-

## REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

### Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

as 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 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. 37.** Todas as etapas de elaboração e implementação do plano de urbanização das ZEIS 1 deverão ser aprovadas pelos respectivos conselhos gestores, compostos por representantes da Prefeitura e dos atuais ou futuros moradores.

**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. 38.** As características de dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 1 com área de terreno inferior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), são estabelecidos no Quadro n. 02 anexo a esta lei.

**Art. 39.** Os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento de lotes não edificadas ou reforma em imóveis já existentes, em ZEIS 1, com área de terreno superior ou igual a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), são estabelecidos no Quadro n. 02 anexo e nas disposições específicas desta lei.

**§ 1º. A** destinação de área construída para usos residenciais nas ZEIS 1 deverá seguir os seguintes parâmetros:

I - será permitida a construção de uso residencial apenas para HIS nas faixas 1 (um) e 2 (dois);

II - a destinação de área construída para HIS faixa 1 (um) deverá ser de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área construída total;

III - a destinação de área construída para outros usos complementares ao uso residencial deverá ser de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área construída total;

IV - para a construção de edificação nova de EZEIS em ZEIS 1 localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, a cota de terreno por unidade habitacional deverá ser de, no mínimo, de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) e no máximo de 35 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados).

V - para a construção de edificação nova de EZEIS em ZEIS 1 localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, a cota de terreno por unidade habitacional deverá ser de, no mínimo, 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e, no máximo, 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

**§ 2º.** Os coeficientes de aproveitamento da área do lote a serem aplicados serão:

I – mínimo igual a 0,2 (dois décimos), básico e máximo iguais a 1,0 (um) na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;

II – mínimo igual a 0,2 (dois décimos), básico igual a 1,0 (um) e máximo igual a 2,5 (dois e meio) na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

**§ 3º.** As ZEIS 1 localizadas em Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, e nos perímetros de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, poderão ter seus coeficientes de aproveitamento máximo majorados conforme indicado no Quadro 2.

**§ 4º.** O lote máximo para novos EHS é de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

**§ 5º.** Nas ZEIS 1 localizadas em Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais, a construção de novas edificações, a instalação de novos usos e a realização de novos parcelamentos do solo deverão atender aos parâmetros da legislação estadual específica.

**§ 6º.** As exigências estabelecidas no presente artigo e no Quadro n. 02 poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde que localizados na mesma ZEIS.

**§ 7º.** Para os conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público municipal demarcados como ZEIS 1 para regularização fundiária, bem como aqueles já regularizados, a Prefeitura poderá prever a viabilização de espaços para geração de renda dos moradores, inclusive promovendo, quando possível, a regularização de atividades econômicas de caráter local instaladas irregularmente.

**§ 8º.** As atividades não residenciais permitidas em ZEIS 1, bem como suas condições de instalação, deverão atender ao

disposto na legislação de uso e ocupação do solo.

#### **Subseção IV – Do ordenamento territorial aplicável às ZEIS 2**

**Art. 40.** 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 EHS e HIS.

**Art. 41.** As características de dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 2 com área de terreno inferior a 1.000m<sup>2</sup>, são estabelecidos no Quadro n. 02 anexo.

**Art. 42.** Os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento de lotes não edificadas ou reforma em imóveis já existentes, em ZEIS 2, com área de terreno superior ou igual a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), são estabelecidos no Quadro n. 02 anexo.

**§ 1º.** A destinação de área construída para usos residenciais nas ZEIS 2 deverá seguir os seguintes parâmetros:

I - será permitida a construção de uso residencial apenas para HIS nas faixas 1 (um) e 2 (dois);

II - a destinação de área construída para HIS faixa 1 (um) deverá ser de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do total da área construída total;

III - a destinação de área construída para outros usos complementares ao uso residencial deverá ser de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área construída total;

IV - para a construção de edificação nova de ZEIS em ZEIS 2, a cota de terreno por unidade habitacional deverá ser de, no mínimo, de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) e no máximo de 35 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados).

**§ 2º.** Os coeficientes de aproveitamento a serem aplicados serão:

I – mínimo: igual a 0,2 (dois décimos);

II – básico: igual a 1,0 (um inteiro);

III – máximo: igual a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos).

**§ 3º.** O lote máximo para novos EHS é de 15.000m<sup>2</sup>.

**§ 4º.** As exigências estabelecidas no presente artigo e no Quadro 02 poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde que localizados na mesma ZEIS.

#### **Subseção V – Do ordenamento territorial aplicável às ZEIS 3**

**Art. 43.** 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.

**§ 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

## REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

### Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

ZEIS, e as normas básicas estabelecidas na legislação específica;

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;

V – soluções para a regularização fundiária dos cortiços, contemplando um ou mais instrumentos de regularização fundiária complementares, conforme dispõe a seção correspondente desta lei;

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;

VII – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a geração de emprego e renda;

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

IX – formas de participação da população na gestão dos processos de implementação 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;

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

XII – plano de ação social e de pós-ocupação.

**§ 2º.** Os planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS 3, bem como partes de uma única ZEIS 3.

**§ 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.

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

**Art. 44.** 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 e grupos que desempenham atividades produtivas nesses territórios.

**Art. 45.** As características de dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 3 que na data de aprovação desta lei apresentem área de terreno inferior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), desde que não sejam lembrados igualando-se ou ultrapassando essa metragem, são estabelecidos no Quadro n. 02 anexo e nas disposições específicas desta lei.

**Art. 46.** Os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento para lotes não edificadas ou para reforma em imóveis já existentes, em ZEIS 3, com área de terreno superior ou igual a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), são estabelecidos no Quadro n. 02 anexo e nas disposições específicas desta lei.

**§ 1º.** A destinação de área construída para usos residenciais nas ZEIS 3 deverá seguir os seguintes parâmetros:

I - será permitida a construção de uso residencial apenas para HIS nas faixas 1 (um) e 2 (dois) e para habitação de mercado popular (HMP);

II - a destinação de área construída para HIS nas faixas 1 (um) e 2 (dois) deverá ser de, no mínimo, 50% (quarenta por cento) da área construída total, da qual, no mínimo, 25% deverá corresponder à HIS na faixa 1 (um);

III - a destinação de área construída para outros usos complementares ao uso residencial deverá ser de, no mínimo, 10% (dez por cento) e, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da área construída total;

IV - para a construção de edificação nova de ZEIS em ZEIS 3, a cota de terreno por unidade habitacional deverá ser de, no máximo, 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) no interior do perímetro da Operação Urbana Centro, e variar entre o mínimo de 18m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados) e o máximo de 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) nas ZEIS 3 situadas nas demais localidades da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

V – as unidades habitacionais de interesse social (HIS), nas duas faixas, e as unidades habitacionais de mercado popular (HMP) deverão apresentar área útil mínima de 35m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados).

**§ 2º.** Os coeficientes de aproveitamento da área do lote a serem aplicados serão:

I – no interior do perímetro da Operação Urbana Centro:

- a) mínimo: igual a 0,3 (três décimos);
- b) básico: igual a 1,0 (um inteiro);
- c) máximo: igual a 6,0 (seis inteiros);

II – nas demais áreas da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana:

- a) mínimo: igual a 0,3 (três décimos);
- b) básico: igual a 1,0 (um inteiro);
- c) máximo: igual a 4,0 (quatro).

**§ 2º.** O lote máximo para novos EHIS é de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

§ 3º. As exigências estabelecidas no presente artigo e no Quadro 02 poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde que localizados na mesma ZEIS.

§ 4º. No caso de demolição de edificação usada como cortiço, as HIS produzidas no terreno deverão ser destinadas prioritariamente à população moradora do imóvel.

§ 5º. 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 – da SEHAB.

§ 6º. A dispensa na exigência de recuos poderá ocorrer nos casos em que as condições de aeração e insolação dos cômodos estiverem garantidas segundo legislação pertinente.

#### **Subseção VI – Do ordenamento territorial aplicável às ZEIS 4**

**Art. 47.** As ZEIS 4, 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.

**Parágrafo único.** Nas ZEIS 4, as HIS produzidas serão destinadas ao reassentamento de famílias moradoras de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 e localizados em Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais

**Art. 48.** As características de dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 4 com área de terreno inferior a 1.000m<sup>2</sup>, são estabelecidos no Quadro n. 02 anexo.

**Art. 49.** Os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento de lotes não edificadas ou reforma em imóveis já existentes, em ZEIS 4, com área de terreno superior ou igual a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), são estabelecidos no Quadro n. 02 anexo, w nas disposições específicas desta lei.

§ 1º. A destinação de área construída para usos residenciais nas ZEIS 4 deverá seguir os seguintes parâmetros:

I - será permitida a construção de uso residencial apenas para HIS nas faixas 1 (um) e 2 (dois);

II - a destinação de área construída para HIS faixa 1 (um) deverá ser de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área construída total;

III - a destinação de área construída para outros usos complementares ao uso residencial deverá ser de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área construída total;

IV - para a construção de edificação nova de EZEIS em ZEIS 4, a cota de terreno por unidade habitacional deverá ser de, no mínimo, 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e, no máximo, 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

§ 2º. Os coeficientes de aproveitamento da área do lote a serem aplicados serão:

I – mínimo: igual a 0,1 (um décimo);  
II – básico e máximo: iguais a 1,0 (um inteiro).

§ 3º. As ZEIS 4 localizadas e nos perímetros de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, poderão ter seus coeficientes de aproveitamento máximo majorados conforme indicado no Quadro 2, anexo a esta lei.

§ 4º. O lote máximo para novos EHIS é de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

§ 5º. As exigências estabelecidas no presente artigo e no Quadro 02, poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde que localizados na mesma ZEIS.

§ 6º. Nas ZEIS 4 localizadas em Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais, a construção de novas edificações, a instalação de novos usos e a realização de novos parcelamentos do solo deverão atender aos parâmetros da legislação estadual específica.

#### **Subseção III – Dos Mecanismos Especiais para Implantação das ZEIS**

**Art. 50.** O Poder Executivo, a pedido dos proprietários de imóveis classificados como ZEIS poderá autorizar a incidência do regramento jurídico referente a estas zonas de uso em imóveis não enquadrados em tais zonas e, concomitantemente, afastar a incidência do regramento urbanístico da ZEIS nos lotes por elas atingidos, atendidas as condições fixadas neste artigo.

§ 1º. A autorização prevista no “caput” ocorrerá mediante decreto, após aprovação do pedido pelo Conselho Municipal de Habitação.

§ 2º. Somente poderão receber a autorização para utilizar os parâmetros urbanísticos das ZEIS imóveis localizados no mesmo distrito na mesma Macroárea do lote original, que não estejam enquadrados como ZEIS.

§ 3º. O afastamento do regramento urbanístico da ZEIS é condicionado à execução do projeto de produção de HIS no lote indicado pelo proprietário.

§ 4º. O lote a ser indicado pelo proprietá-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

rio deverá apresentar condições equivalentes de padrão urbanístico do lote de origem em ZEIS, a saber:

I – superfície edificável capaz de atender à quantidade de unidades habitacionais, respeitando a seguinte fórmula:

$$N = [(CAzeis \times Ato) / 35] \times 1,3$$
, onde N é o número de unidades habitacionais de HIS a ser produzido no novo lote; CAzeis é o coeficiente de aproveitamento do lote de origem em ZEIS; Ato é a área total do terreno de origem em ZEIS, 35 é a cota de terreno por unidade de HIS e 1,3 é o fator de compensação de produção de novas unidades habitacionais de interesse social;

II – condições equivalentes de infraestrutura viária, de proximidade aos sistemas de transporte coletivo, de equipamentos sociais e de áreas de lazer público.

§ 5º. A produção de unidades habitacionais prevista no parágrafo anterior atenderá à demanda encaminhada pela Secretaria Municipal de Habitação, devendo as unidades residenciais produzidas atender características construtivas mínimas indicadas pela SEHAB.

§ 6º. O EHIS produzido nos termos do “caput” deverá atender a todos os parâmetros de uso e ocupação do solo, percentuais de atendimento para faixas de HIS, HMP e outros usos, bem como a necessidade de instalação e funcionamento de Conselhos Gestores previstas no regimento de ZEIS.

§ 7º. Somente será concedido alvará de aprovação e de execução de edificação nova para empreendimento fora dos padrões de EZEIS em imóvel originalmente atingido por ZEIS caso apresentado o certificado de conclusão do EHIS no imóvel indicado pelo proprietário para o atendimento às regras estabelecidas para a ZEIS.

### Seção II – Da Zona Especial de Ocupação Restrita (ZEOR)

**Art. 51.** As Zonas Especiais de Ocupação Restrita são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares localizadas predominantemente no Centro Expandido, com densidades demográfica e construtiva baixas, tipologias diferenciadas, níveis de ruído compatíveis com o uso exclusivamente residencial, e com vias de tráfego leve e local.

**Art. 52.** A ZEOR tem como objetivos:

I – inibir a verticalização e garantir a baixa densidade construtiva e as características ambientais e urbanísticas;

II – preservação e proteção das áreas residenciais e das áreas verdes significativas;

III – estímulo ao adensamento populacional, onde este ainda for viável, como forma de dar melhor aproveitamento à infraestrutura existente e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia;

IV – manutenção do zoneamento restritivo nos bairros residenciais, com definição precisa dos corredores e áreas de comércio e serviços.

### Seção III – Da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)

**Art. 53.** As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo configurar-se como áreas com seus respectivos elementos construtivos e bens tombados, quadras, sítios físicos, ruínas, eixos histórico-culturais e ou conjuntos urbanos, conforme descrito nas respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção da esfera municipal, estadual e federal.

**Parágrafo único.** Também podem ser configurados como ZEPEC os sítios físi-

cos cuja preservação seja imprescindível para a proteção da paisagem cultural ou do bem imaterial, assim definidos nos termos de chancela da paisagem cultural ou registro do patrimônio imaterial.

**Art. 54.** A ZEPEC se classifica em 3 (três) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:

I – Bens Imóveis Representativos (BIR) – áreas com seus respectivos elementos construtivos e bens tombados, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II – Áreas de Urbanização Especial (AUE) – Conjuntos urbanos com características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época e que devem ser preservados por suas qualidades ambientais e/ou paisagísticas;

III – Áreas de Proteção Paisagística (APP) – sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como: parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, entre outras.

**Parágrafo único.** Os bens ou áreas que se enquadram como ZEPEC poderão ser classificados em mais de uma categoria definidas no presente artigo.

**Art. 55.** A ZEPEC tem como objetivos:

I – promover e incentivar a preservação, conservação, requalificação e valorização dos patrimônios, eixos e paisagens culturais no âmbito do Município;

II – preservar a identidade dos bairros e eixos histórico-culturais, valorizando as características históricas, sociais e culturais;

III – estimular a fruição e o uso público de patrimônios culturais;

IV – controlar a interferência visual nos bens tombados por meio da regulamentação de áreas envoltórias entendidas como paisagens culturais.

**§ 1º.** Os eixos histórico-culturais são elementos da paisagem cultural e se constituem a partir de corredores e caminhos representativos da identidade e memória cultural, histórica, artística, paisagística, arqueológica e urbanística para a formação da cidade, podendo fazer parte de paisagens culturais e de áreas envoltórias de bens tombados.

**§ 2º.** As paisagens culturais são territórios patrimoniais formados por conjuntos, ambientes e áreas envoltórias de bens tombados que são representativos da identidade e memória social.

**Art. 56.** Os instrumentos de política urbana e gestão ambiental aplicáveis em ZEPEC são, no mínimo:

I – transferência do potencial construtivo;

II – outorga onerosa do potencial construtivo adicional;

III – plano de ação e salvaguarda do bem tombado;

IV – plano integrado para a área envoltória de bens tombados;

V – isenção fiscal de IPTU;

VI – estudo e relatório de impacto de vizinhança;

**§ 1º.** O potencial construtivo transferível de imóveis classificados como ZEPEC é a área resultante da diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo máximo do lote.

**§ 2º.** A concessão de incentivo fiscal de IPTU em lotes fiscais inseridos em ZEPEC será condicionada à execução de obras e restauração, conservação e recuperação de bens tombados ou do ateste

de excelência de conservação do imóvel pelo órgão municipal competente.

**§ 3º.** O incentivo fiscal de IPTU não poderá ser concedido nos bairros tombados inseridos em Áreas de Urbanização Especial (AUE) e em Áreas de Proteção Paisagística (APP) que não fazem parte de plano de ação e salvaguarda do bem tombado.

**§ 4º.** O cálculo do potencial construtivo a ser transferido da ZEPEC inserida no perímetro da Operação Urbana Centro é estabelecido pelo artigo 7º, inciso I, II e III da Lei n. 12.349, de 1997.

#### **Seção IV – Da Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental (ZEPAM)**

**Art. 57.** As Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental – ZEPAM são porções do território onde as políticas de gestão são voltadas a proteger, conservar, recuperar e promover situações de interesse ambiental, por suas peculiaridades quanto à biodiversidade, formações geomorfológicas, risco geotécnico e função ambiental no meio urbano, compreendendo duas categorias:

I – Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM-P;

II – Zona Especial de Recuperação Ambiental – ZEPAM-R;

**Art. 58.** As zonas especiais de proteção ambiental – ZEPAM-P são áreas a serem preservadas e protegidas por apresentarem remanescentes de mata nativa, arborização de relevância ambiental incluindo reflorestamento, 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.

**§ 1º.** Como estímulo à preservação dos remanescentes de vegetação e demais atributos naturais notáveis os proprietários dos imóveis inseridos na ZEPAM-P poderão ser beneficiados com a aplicação dos seguintes instrumentos:

I – isenção do IPTU;

II – pagamentos por prestação de serviços ambientais.

**Art. 59.** As zonas especiais de recuperação ambiental – ZEPAM-R são áreas a serem recuperadas 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.

#### **Seção V – Da Zona Especial de Desenvolvimento Econômico (ZEDE)**

**Art. 60.** As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico (ZEDE) são porções do território destinadas à manutenção e instalação de usos industriais, de atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e de centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico.

**Art. 61.** A ZEDE tem como objetivos específicos:

I – garantir espaços para o desenvolvimento produtivo e tecnológico da cidade;

II – proporcionar a manutenção, instalação e modernização de atividades industriais em São Paulo;

III – propiciar o aproveitamento de áreas subutilizadas com usos produtivos relacionados com o desenvolvimento científico e tecnológico.

#### **CAPÍTULO V – Da Rede de Estruturação da Transformação Urbana**

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

### Seção I – Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

**Art. 62.** 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 Cosolidada, de Estruturação Metropolitana, de Redução da Vulnerabilidade Urbana e de Recuperação Urbana e Ambiental, conforme Mapa n. 04 e Quadro n. 04 anexos.

**§ 1º.** Os objetivos dos eixos de estruturação da transformação urbana são:

I – promover maior 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;

II – incrementar a oferta de comércios, 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 centrais onde a oferta de emprego é relativamente boa;

IV – qualificar as centralidades existentes e estimular a criação de novas centralidades com a instalação de atividades não residenciais em áreas com baixa oferta de oportunidades de 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 promo-

vendo 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;

X – desestimular o uso do transporte individual.

**§ 2º.** 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 estabelecidos no Quadro n. 02 anexo;

II – novos empreendimentos imobiliários residenciais multifamiliares, verticais e horizontais, devem ter, no máximo, uma vaga de estacionamento com 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) para cada unidade residencial autônoma;

III – os novos empreendimentos imobiliários residenciais multifamiliares, verticais e horizontais, ou de uso misto deverão obedecer a uma cota máxima de terreno por unidade habitacional entre 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) e 35 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados), conforme Quadro n. 02 anexo;

IV – quando parcela de imóvel lindeiro ao corredor de ônibus 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.

**§ 3º.** Não se aplicam os coeficientes de-

finidos no Quadro 02, anexo, às áreas integrantes da Rede de Estruturação Urbana situadas no interior das Zonas Especiais de Ocupação Restrita (ZEOR).

**§ 4º.** Nos casos dos eixos de estruturação da transformação urbana onde o respectivo sistema de transporte coletivo público de média e alta capacidade ainda não se encontra implantado, os parâmetros urbanísticos e procedimentos mencionados no parágrafo anterior serão aplicados nos perímetros delimitados nos Mapas n. 03-A e 03-B anexos para os licenciamentos de novos empreendimentos imobiliários residenciais multifamiliares, horizontais e verticais, ou de uso misto, somente após o início de implantação das infraestruturas daquele sistema de transporte coletivo público.

**§ 5º.** O início da implantação das infraestruturas referido no parágrafo anterior será declarado mediante decreto.

**§ 6º.** Considera-se como início de implantação das infraestruturas do sistema de transporte coletivo público de média e alta capacidade, o estágio inicial das obras em que foram emitidas as devidas autorizações e licenças ambientais pelos órgãos responsáveis, caso necessário, e quando for publicado o contrato de execução das obras para a implantação do sistema de transporte coletivo público de média ou alta capacidade.

**§ 7º.** Nos eixos de estruturação urbana aplicam-se, quando necessário, os seguintes instrumentos de política urbana:

I – zonas especiais de interesse social 1, 2 e 3;

II – concessão do direito real de uso;

III – concessão de uso especial para fins de moradia;

IV – usucapião especial de imóvel urbano;

V – legitimação de posse;

VI – demarcação urbanística;

VII – assistência técnica, jurídica e social gratuita;  
VIII – transferência de potencial construtivo;  
IX – direito de superfície;  
X – direito de preempção;  
XI – estudo e relatório de impacto de vizinhança;  
XII – zona especial de preservação cultural;  
XIII – parcelamento, edificação e utilização compulsória;  
XIV – IPTU progressivo no tempo;  
XV – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;  
XVI – consórcio imobiliário;  
XVII – outorga onerosa de potencial construtivo adicional;  
XVIII – arrecadação de bens abandonados;  
XIX – contribuição de melhoria;  
XX – estudo e relatório de impacto ambiental;  
XXI – avaliação ambiental estratégica;  
XXIII – estudo de viabilidade ambiental;  
XXIV – termo de compromisso ambiental.

## **Seção II – Das Áreas de Intervenção Urbana (AIU)**

**Art. 63.** As áreas de intervenção urbana são porções de território definidas em lei destinadas à 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.

**§ 1º.** São territórios passíveis de serem qualificados como áreas de intervenção urbana os perímetros que se caracterizam como:

- a) áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação;
- b) áreas com existência de relevantes

concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;

c) áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala;

d) áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental.

**§ 2º.** As áreas de intervenção urbana deverão ser propostas pela Prefeitura e geridas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, promovendo formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do espaço urbano combinadas com medidas que promovam o desenvolvimento econômico, racionalizem e democratizem a utilização das redes de infraestrutura e a preservação dos sistemas ambientais.

**§ 3º.** As leis específicas que regulamentarão as áreas de intervenção urbana conterão, no mínimo:

I – projeto de intervenção urbana, conforme previsto nesta lei, com a previsão das intervenções no espaço urbano que atendam as demandas sociais e equacionem os problemas urbanísticos existentes;

II – parâmetros específicos para o controle do uso e ocupação do solo no perímetro da área de intervenção urbana;

III – mecanismos de recuperação, para a coletividade, de parte da valorização de imóveis urbanos decorrentes dos investimentos realizados pelo Poder Público e para a promoção da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização;

IV – instrumentos para a democratização da gestão das áreas de intervenção urbana, com mecanismos de participação e controle social;

V – propostas para ofertar serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas articuladas com o incremento de novas densidades habitacionais e construtivas

e com a transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

VI – mecanismos para integração de políticas setoriais de diferentes níveis de governo, em especial relacionada com os elementos estruturadores do território;

VII – mecanismos para a implantação compartilhada das intervenções propostas e de arrecadação de receitas mediante parcerias do Poder Público com o setor privado;

VIII – soluções para a provisão de habitação de interesse social para a população de baixa renda residente dentro das áreas de intervenção urbana ou em sua vizinhança, com prioridade para o atendimento das necessidades habitacionais das famílias moradoras de favelas e cortiços que possam ser realocadas.

**Art. 64.** Os projetos de intervenção urbana de cada área de intervenção urbana deverão basear-se na caracterização prévia do território de intervenção a partir:

- I – da estrutura e morfologia urbana;
- II – do perfil demográfico da população fixa e flutuante;
- III – das tendências socioeconômicas;
- IV – das demandas sociais, urbanas e ambientais existentes no local;
- V – do programa de desenvolvimento econômico necessário.

**Art. 65.** O projeto de intervenção urbana da área de intervenção urbana deverá:

I – fundamentar a elaboração da minuta do projeto de lei específica que regulamentará a área de intervenção urbana, oferecendo elementos gráficos e de texto para subsídio à interpretação do futuro diploma legal;

II – referenciar a elaboração dos Relatórios e Estudos de Impacto Ambiental e de Vizinhança considerados necessários à instituição da intervenção urbana;

III – referenciar o desenvolvimento dos projetos de obras públicas previstas em nível básico;

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

IV – prever a quantidade e a origem dos recursos para a execução das infraestruturas necessárias à transformação territorial.

**§ 1º.** O Relatório e Estudo de Impacto Ambiental deverão conter, no mínimo:

I – previsão dos efeitos ambientais aos meios físico e antrópico a serem gerados pela transformação estrutural a ser promovida;

II – propostas de ajustes e medidas mitigadoras que se mostrem necessárias para a garantia da preservação ambiental e melhoria da qualidade vida dos setores urbanos objeto de intervenção.

**§ 2º.** O projeto de intervenção urbana da área de intervenção urbana deverá conter, no mínimo:

I – perímetro territorial da área de intervenção urbana;

II – propostas para melhorar as condições urbanas, ambientais, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos incrementando o desempenho e a qualidade dos sistemas urbanos e ambientais relativos:

a) às áreas verdes e ambientalmente fragilizadas;

b) ao saneamento incluindo os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem e de gestão dos resíduos sólidos;

c) aos solos contaminados;

d) aos transportes coletivos não poluentes;

e) às vias para pedestres, bicicletas e automóveis;

f) aos equipamentos urbanos e sociais;

g) ao fornecimento de energia e telecomunicação;

III – propostas de transformação das condições urbanas, ambientais, paisagísticas, físicas, funcionais e socioeconômicas dos espaços privados definindo parâmetros de adensamento demográfico e construtivo e tipologias adequadas de edificação;

IV – estudo de viabilidade das intervenções públicas diretas com estimativas

de custo, previsão das dificuldades de implantação e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas;

V – parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo e normas edilícias e de aplicação de instrumentos de política urbana associados à capacidade da infraestrutura urbana em cada um dos setores propostos;

VI – parâmetros, critérios e normas para aplicação de instrumentos de política urbana associados com as intervenções previstas;

VII – plano de gestão para implantação do projeto de intervenção urbana com, no mínimo:

a) prioridades no atendimento das necessidades sociais, nas intervenções públicas e na realização dos investimentos previstos;

b) definição de etapas e fases de implementação das intervenções públicas previstas;

c) definição do conselho gestor da área de intervenção urbana, estabelecendo sua atribuição, composição e formas de funcionamento;

d) instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos e das intervenções urbanísticas previstas na área de intervenção com base em processos de participação da sociedade civil;

e) medidas para o atendimento da população afetada pelas intervenções públicas.

**Art. 66.** Cada área de intervenção urbana poderá prever a quantidade de potencial construtivo adicional utilizável em seu perímetro de intervenção, com base na estrutura, forma, paisagem, características e funções urbanas previstas para o local bem como nos parâmetros de uso, ocupação, parcelamento e edificação propostos.

**Art. 67.** Os projetos urbanísticos das áreas de intervenção urbana poderão ser elaborados e implantados utilizando-se

quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor Estratégico, além de outros deles decorrentes.

### **CAPÍTULO VI – Dos Instrumentos de Política Urbana e de Gestão Ambiental**

**Art. 68.** Os instrumentos de política urbana e gestão ambiental serão utilizados para a efetivação dos objetivos das Macroáreas e a implantação dos princípios e objetivos deste Plano Diretor Estratégico.

**Parágrafo único.** As intervenções no tecido urbano poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de Política Urbana e de Gestão Ambiental, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

#### **Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade**

##### **Subseção I – Do âmbito de aplicação**

**Art. 69.** Para os efeitos desta lei, são considerados imóveis não utilizados não edificados os lotes e glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero), e localizados nas seguintes partes do território municipal:

I – Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada;

II – Macroárea de Estruturação Metropolitana;

III – Zona Especial de Interesse Social 2 e 3.

IV – Rede de Estruturação da Transformação Urbana.

**Art. 70.** São considerados imóveis subutilizados edificados os lotes e glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) com aproveitamento inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido no Quadro

n. 01 anexo, e localizados nas seguintes partes do território municipal:

I – Macroáreas de Qualificação da Urbanização Consolidada;

II – Macroárea de Estruturação Metropolitana;

III – Zonas Especiais de Interesse Social 2 e 3;

IV – Rede de Estruturação da Transformação Urbana.

**§ 2º.** Não se enquadram na regra do “caput” os imóveis localizados nas Macroáreas, Zonas Especiais e Rede de Estruturação da Transformação Urbana relacionadas no parágrafo anterior que:

I – são utilizados com atividades que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II – são utilizados com postos de abastecimento de veículos;

III – são integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes.

**Art. 71.** São considerados imóveis não utilizados edificados, aqueles com aproveitamento igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido no Quadro n. 01 anexo e que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada por mais de 1 (um) ano ininterrupto, ressalvados os casos em que a não ocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais, localizados nas seguintes partes do território:

I – Macroárea de Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada;

II – Macroárea de Estruturação Metropolitana;

III – Zona Especial de Interesse Social 2 e 3;

IV – Rede de Estruturação da Transformação Urbana.

### **Subseção II – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória**

**Art. 72.** Os imóveis não utilizados, não edificados ou edificados, ou subutilizados são sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória.

**§ 1º.** Os proprietários dos imóveis não utilizados não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

**§ 2º.** Os proprietários dos imóveis não utilizados não edificados ou subutilizados notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto.

**§ 3º.** Os imóveis não utilizados edificados deverão estar ocupados no prazo máximo de 1 (um) ano a contar do recebimento da notificação prevista no § 1º.

### **Subseção III – Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo**

**Art. 73.** Caso os proprietários dos imóveis mencionados no artigo anterior não cumpram as obrigações nos prazos ali estabelecidos, a Prefeitura deverá aplicar alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

**Parágrafo único.** A cobrança de IPTU poderá ser mantida pela alíquota máxima até que se cumpram as obrigações de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

### **Subseção IV – Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública**

**Art. 74.** Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, a Prefeitura poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

**Parágrafo único.** Adjudicada a propriedade do imóvel à Prefeitura, esta deverá determinar a destinação urbanística do bem, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação, nos termos do art. 8º do Estatuto da Cidade.

### **Subseção V – Do Consórcio Imobiliário**

**Art. 75.** A Prefeitura poderá realizar consórcios imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis não utilizados e subutilizados, com ou sem edificações, que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos desta lei.

**§ 1º.** A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, direta ou indiretamente.

**§ 2º.** O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

**§ 3º.** O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

I – refletir o valor venal da Planta Genérica de Valores considerado na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;

II – excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**§ 4º.** A Prefeitura deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

**§ 5º.** O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

### Seção II – Do Direito de Preempção

**Art. 76.** A Prefeitura poderá exercer o direito de preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor.

**Art. 77.** Serão definidos em lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do direito de preempção.

**§ 1º.** A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de cinco anos.

**§ 2º.** Os planos regionais das Subprefeituras e leis especiais também poderão indicar imóveis ou áreas sujeitas ao direito de preempção.

**Art. 78.** A Prefeitura dará publicidade à incidência do direito de preempção e

instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados e averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos.

**§ 1º.** No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel o proprietário deverá comunicar imediatamente sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente da Prefeitura.

**§ 2º.** A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 79.** Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2º do artigo anterior, a Prefeitura deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

**§ 1º.** A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel conterà a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor.

**§ 2º.** A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou

regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**§ 3º.** Findo o prazo legal para manifestação da Prefeitura, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada.

**Art. 80.** Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I – anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta apresentada;

II – imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação de interesse da Prefeitura em exercer o direito de preferência.

**§ 1º.** Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, a Prefeitura poderá adquiri-lo pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**§ 2º.** Outras sanções pelo descumprimento das normas relativas ao direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei.

### Seção III – Da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional

**Art. 81.** O potencial construtivo básico:

a) da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental será definido em cada Macroárea dela integrante, observando-se as características ambientais do território a preservar;

b) da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana corresponde ao coeficiente de aproveitamento básico 1,0

(um), exceto nas áreas onde a legislação de uso e ocupação do solo estabelecer valores menores.

**Art. 82.** O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

**§ 1º.** Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo básico e máximo dos lotes e glebas do Município de São Paulo.

**§ 2º.** A disposição do potencial construtivo adicional no tecido urbano e suas formas de aquisição e utilização ocorrerão nos termos dispostos nesta lei, e terão por finalidade veicular a implantação dos princípios, objetivos e diretrizes que regem o Plano Diretor Estratégico e ações estratégicas, planos e projetos urbanos de interesse da Prefeitura e da sociedade.

**§ 3º.** O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pela Prefeitura, que publicará relatórios periodicamente.

**Art. 83.** A Prefeitura poderá outorgar onerosamente potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos arts. 28 e seguintes do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei.

**Art. 84.** O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado pelo coeficiente de aproveitamento máximo definido para as Macroáreas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e para a Rede de Estruturação da Transformação Urbana.

**Art. 85.** 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.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** O coeficiente de aproveitamento máximo das Macroáreas pertencentes à Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental é definido em cada Macroárea.

**Art. 86.** A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada, salvo disposição específica em contrário trazida em lei, segundo a seguinte equação:  $C = V \times F_p \times F_s$ , onde:

V = valor do m<sup>2</sup> do terreno em R\$ (Reais) conforme o maior valor dentre aquele fixado na Planta Genérica de Valores – PGV e o Valor Venal de Referência – VVR para cálculo do ITBI

C = contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional.

F<sub>p</sub> = fator de planejamento, entre 0 e 2.

F<sub>s</sub> = fator de interesse social, entre 0 e 1,0.

**§ 1º.** Os fatores F<sub>p</sub> e F<sub>s</sub> da equação prevista no “caput” deste artigo poderão variar de acordo com a zona, área de operação urbana consorciada, área de intervenção urbana ou projeto urbanístico integrado, bem como em função dos objetivos de

desenvolvimento urbano e das diretrizes de uso e ocupação do solo, estabelecidas neste Plano Diretor Estratégico.

**§ 2º.** Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator F<sub>s</sub>, a Prefeitura procederá à cassação ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança com multa, juros e correção monetária.

**§ 3º.** Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

**§ 4º.** Ficam mantidos os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de Operações Urbanas em vigor.

**Art. 87.** Deverão ser utilizados para o cálculo da contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional os fatores F<sub>p</sub> e F<sub>s</sub> estabelecidos nos Quadros n. 06 e 07, respeitando-se o disposto nas leis de operações urbanas consorciadas em vigor.

**Art. 88.** 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.

#### **Seção IV – Da Transferência do Potencial Construtivo**

**Art. 89.** A transferência do direito de construir, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade e disciplinada em lei municipal, observará os preceitos trazidos neste Plano Diretor Estratégico.

**Art. 90.** Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis ur-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

banos privados ou públicos, para fins de viabilizar:

- I – a preservação de bem de interesse histórico paisagístico, social ou cultural;
- II – programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e de provisão de habitação de interesse social;
- III – a implantação de planos e projetos urbanísticos de interesse público;
- IV – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V – a concretização dos investimentos prioritários previstos nesta lei.

**§ 1º.** A Prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nos limites previstos na lei.

**§ 2º.** A transferência prevista no “caput” fica condicionada às disposições previstas em lei, em especial ao atendimento às providências mínimas referentes à conservação do imóvel cedente, quando for o caso, inclusive instituindo sanção na hipótese de sua não observância pelo proprietário.

**§ 3º.** O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que expedirá, mediante requerimento, declaração de potencial construtivo passível de ser transferido e certidão de transferência de potencial construtivo.

**Art. 91.** O potencial construtivo passível de transferência deverá observar as seguintes disposições:

- I – Os imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo máximo conforme a Macroárea ou Rede de Estruturação da Transformação Urbana na qual o imóvel

esta inserido, sendo aplicada a seguinte equação:

$$PC_{pt} ZEPEC/BIR = (ATc \times CAMc) - ACE$$

Onde:

PCpt ZEPEC/BIR = Potencial Construtivo passível de transferência do terreno cedente inserido em ZEPEC/BIR

ATc = Área de Terreno do imóvel cedente, referenciada no cadastro da PMSF

CAMc = Coeficiente de aproveitamento máximo do terreno cedente

ACE = Área Construída existente do imóvel cedente

II – os imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR inseridos na área da Operação Urbana Centro, poderão transferir o potencial construtivo nos termos do art. 7º da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997;

III – os imóveis doados para o Município para fins de construção de empreendimentos de habitação de interesse social e para regularização fundiária de interesse social localizados nas ZEIS e aqueles atingidos pela implantação de melhorias urbanas de iniciativa pública poderão transferir o potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento máximo do referido imóvel;

IV – os imóveis, lotes ou glebas localizados nas áreas de implantação dos parques lineares poderão transferir o potencial construtivo de acordo com o que dispuser o projeto para sua implantação.

**§ 1º.** Para fins de cálculo da transferência do potencial construtivo de imóveis inseridos na área da Operação Urbana Centro não se aplicam as disposições do art. 10 da Lei n. 12.349, de 1997, devendo ser adotados os procedimentos estabelecidos nesta lei.

**§ 2º.** Caso haja concordância do proprietário, a desapropriação amigável de bens destinados à implantação de melhorias urbanas poderá ser indenizada exclusivamente mediante a transferência do potencial construtivo do imóvel expropriado, nos termos deste artigo.

**§ 3º.** Em caso de doação de imóveis para implantação de melhorias urbanas, a utilização do mecanismo da transferência de potencial construtivo será avaliada em cada caso pelo Poder Público.

**§ 4º.** Não poderão ser realizadas transferências de potencial construtivo originário de bairros tombados em Área de Urbanização Especial (AUE) e das Áreas de Proteção Paisagística (APP).

**Art. 92.** O potencial construtivo acrescido ao do imóvel receptor será calculado segundo a equação a seguir:  $PCr = [(Vtc / Vtr) \times (CAr / CAc)] \times PCpt$

Onde:

PCr = Potencial construtivo equivalente a ser recebido por transferência

Vtc = Valor do m2 do terreno cedente em R\$ (Reais) conforme o maior valor dentre aquele fixado na Planta Genérica de Valores – PGV e o Valor Venal de Referência – VVR para cálculo do ITBI

Vtr = Valor do m2 do terreno receptor em R\$ (Reais) conforme o maior valor dentre aquele fixado na Planta Genérica de Valores – PGV e o Valor Venal de Referência – VVR para cálculo do ITBI

CAr = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor

CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente.

PCpt = Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor.

**Art. 93.** Os imóveis passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis são aqueles inseridos na Macroárea de Estruturação Metropolitana ou integrantes da Rede de Estruturação da Transformação Urbana.

**§ 1º.** Nenhum imóvel poderá receber, a título de transferência de potencial construtivo, mais do que o equivalente ao seu potencial construtivo básico.

§ 2º. O coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel receptor não poderá ser ultrapassado com a aplicação da transferência do potencial construtivo, isoladamente ou de forma combinada com a utilização da outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

**Art. 94.** Somente será expedida a certidão de transferência de potencial construtivo de imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR, observada a legislação especial, após aferido o estado de conservação e preservação do imóvel pelo órgão de preservação e, caso necessário, aprovado o projeto de restauro ou de conservação pelos órgãos competentes.

§ 1º. Deverão ser objeto de verificação das medidas de restauro e conservação a serem contempladas no projeto, quando este for exigido, devendo os custos de projeto e das obras serem igualmente proporcionais ao benefício econômico derivado do potencial construtivo a ser objeto de transferência.

§ 2º. Aprovado o projeto previsto no “caput” pelos órgãos competentes, será expedida a certidão prevista no “caput”.

§ 3º. A expedição de sucessivas certidões de transferência de potencial construtivo derivadas de uma mesma declaração de potencial construtivo passível de transferência dependerá da comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel cedente.

## **Seção V – Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 95.** A Prefeitura poderá coordenar a realização de operações urbanas consorciadas para promover a reestruturação, recuperação e melhoria ambiental e de espaços urbanos de setores da cidade com efeitos positivos na qualidade de

vida, no atendimento às necessidades sociais e na efetivação de direitos sociais. Parágrafo único. Fica delimitada, para a criação de novas operações urbanas consorciadas, a Macroárea de Estruturação Metropolitana, de acordo com o perímetro definido nesta lei.

**Art. 96.** As Operações Urbanas Consorciadas atenderão às disposições do Estatuto da Cidade – Lei Federal n. 10.257, de 2001, e serão criadas por leis específicas, tendo por finalidades, alternativamente:

- I – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II – otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III – implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV – ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo público;
- V – implantação de espaços públicos;
- VI – valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII – melhoria e ampliação da infraestrutura e do sistema viário estrutural;
- VIII – desenvolvimento econômico e dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Art. 97.** Cada operação urbana consorciada, a ser regulamentada por lei específica, terá como conteúdo mínimo:

- I – delimitação do perímetro de abrangência da operação urbana consorciada;
- II – delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria operação urbana consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de saneamento e de mobilidade, entre outros, inseridos no perímetro de abrangência menciona-

do no inciso anterior;

III – finalidade da operação urbana consorciada articulada com os objetivos do projeto de intervenção urbana, conforme definição desta lei;

IV – programa básico de ocupação da área e intervenções previstas articulada com os objetivos do projeto de intervenção urbana, conforme definição desta lei;

V – estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, associado aos estudos necessários à área de intervenção;

VI – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VII – solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança definida;

VIII – mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

IX – instrumentos urbanísticos e de gestão ambiental a utilizar na implantação da operação urbana consorciada;

X – contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

XI – estoques de potencial construtivo adicional;

XII – forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil;

XIII – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;

XIV – regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicáveis ao final de cada operação urbana consorciada.

§ 1º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso X do “caput” des-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

te artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

**§ 2º.** O perímetro expandido mencionado no inciso II poderá extrapolar os limites da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

**Art. 98.** A lei específica que criar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à implantação do projeto de intervenções urbana da própria operação urbana consorciada, para aquisição de terrenos para a construção de equipamentos urbanos e para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

**§ 1º.** Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação urbana consorciada.

**§ 2º.** A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

**§ 3º.** Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Prefeitura, os quais deverão ser objeto de certidão.

**§ 4º.** Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de

Construção – CEPAC serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada operação urbana consorciada.

**§ 5º.** A lei a que se refere o “caput” deverá estabelecer:

I – a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção – CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação urbana consorciada;

II – o valor mínimo do CEPAC;

III – as formas de cálculo das contrapartidas;

IV – as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;

V – o limite mínimo dos recursos destinados para aquisição de terrenos para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

**§ 6º.** A Prefeitura editará norma geral regulamentando as operações relativas aos Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção – CEPAC.

**Art. 99.** Nas áreas inseridas nos perímetros das operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa de potencial construtivo adicional será regida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

**Art. 100.** Os planos regionais das sub-prefeituras deverão observar o disposto nas respectivas leis de operações urbanas consorciadas nos perímetros localizados em seu território de abrangência.

**Art. 101.** O imóvel situado em perímetro de operação urbana consorciada somente poderá receber potencial construtivo

adicional transferido de imóveis inseridos nesse perímetro.

### Seção VI – Do Direito de Superfície

**Art. 102.** O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

**Art. 103.** 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.

### Seção VII – Da Arrecadação de Bens Abandonados

**Art. 104.** O Município adotará as providências necessárias à arrecadação de bens imóveis objetos de abandono, nos termos do art. 1276 do Código Civil.

**Parágrafo único.** Os bens arrecadados deverão ter, preferencialmente, destinação urbanística, devendo a Administração adotar as providências cabíveis à sua conservação e incorporação definitiva ao patrimônio público, nos termos estabelecidos pelo regulamento.

### Seção VIII – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental

**Art. 105.** A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação

ambiental, de acordo com a legislação ambiental de regência, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

**§ 1º.** A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

**§ 2º.** O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

- I – definição das áreas de influência direta e indireta;
- II – diagnóstico ambiental da área;
- III – descrição da ação proposta e suas alternativas;
- IV – identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;
- V – avaliação dos impactos acumulados pela intervenção proposta e a saturação dos índices urbanísticos da área;
- VI – definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

**§ 3º.** Até a aprovação de lei que defina os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, deverá ser adotada a Resolução nº 61/ Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, de 05 de outubro de 2001.

### **Seção IX – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança**

**Art. 106.** A construção, instalação, ampliação, modificação e operação de em-

preendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanos e socioeconômicos 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 urbano e ambiental;

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.

### **Seção X – Do Estudo de Viabilidade Ambiental**

**Art. 107.** No processo de licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades com menor potencial de degradação ambiental, a Prefeitura poderá exigir

previamente a elaboração de estudo de viabilidade ambiental.

**Parágrafo único.** O estudo de viabilidade ambiental deverá analisar, no mínimo, os possíveis impactos ambientais dos empreendimentos e atividades mencionados no “caput”, considerando sua abrangência, características e localizações específicas, indicando se sua instalação é viável ou não.

### **Seção XI – Da Avaliação Ambiental Estratégica**

**Art. 108.** 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.

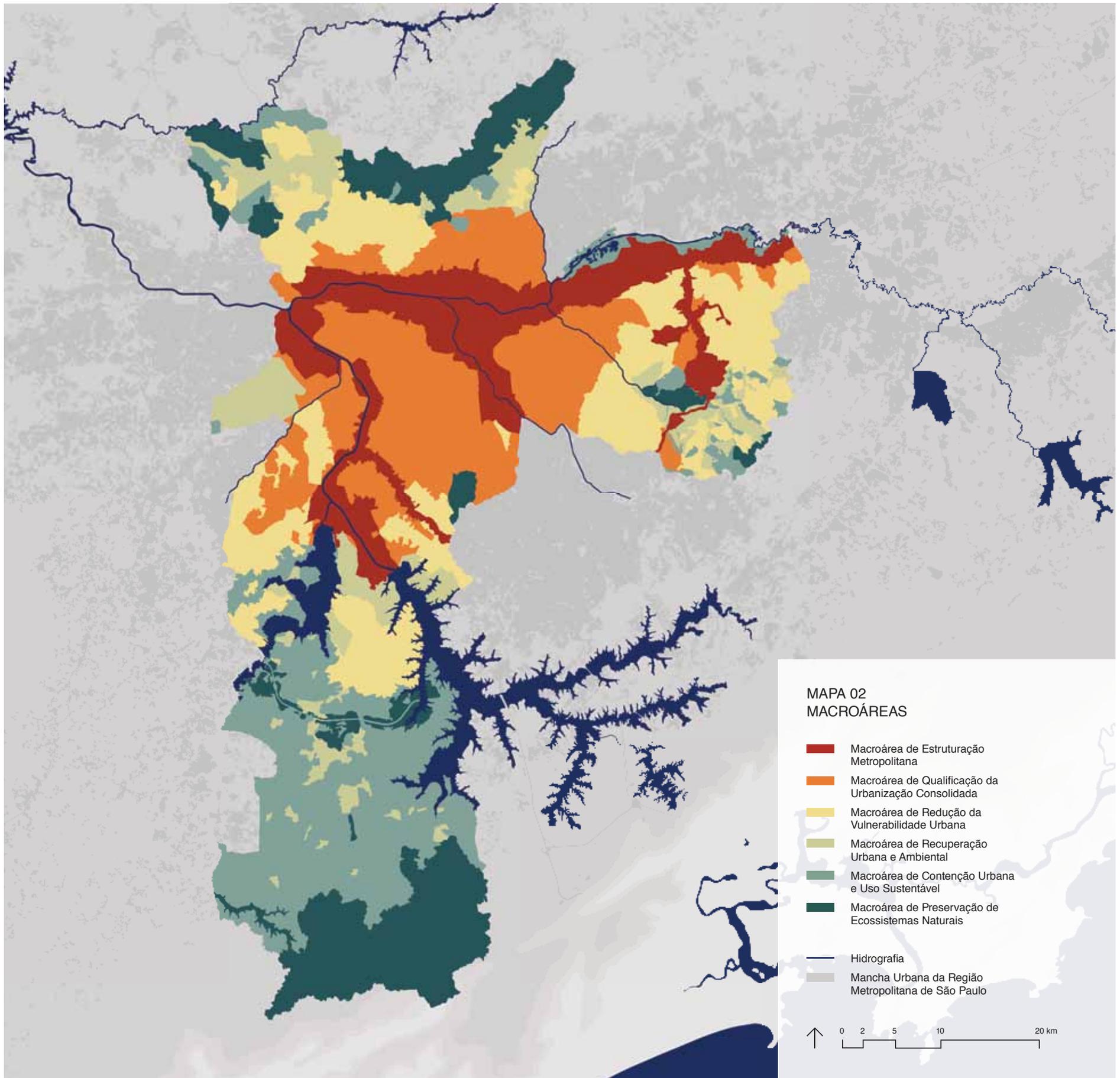
**§ 2º.** A Prefeitura deverá regulamentar os conteúdos, parâmetros e procedimentos para a aplicação do instrumento referido neste artigo.

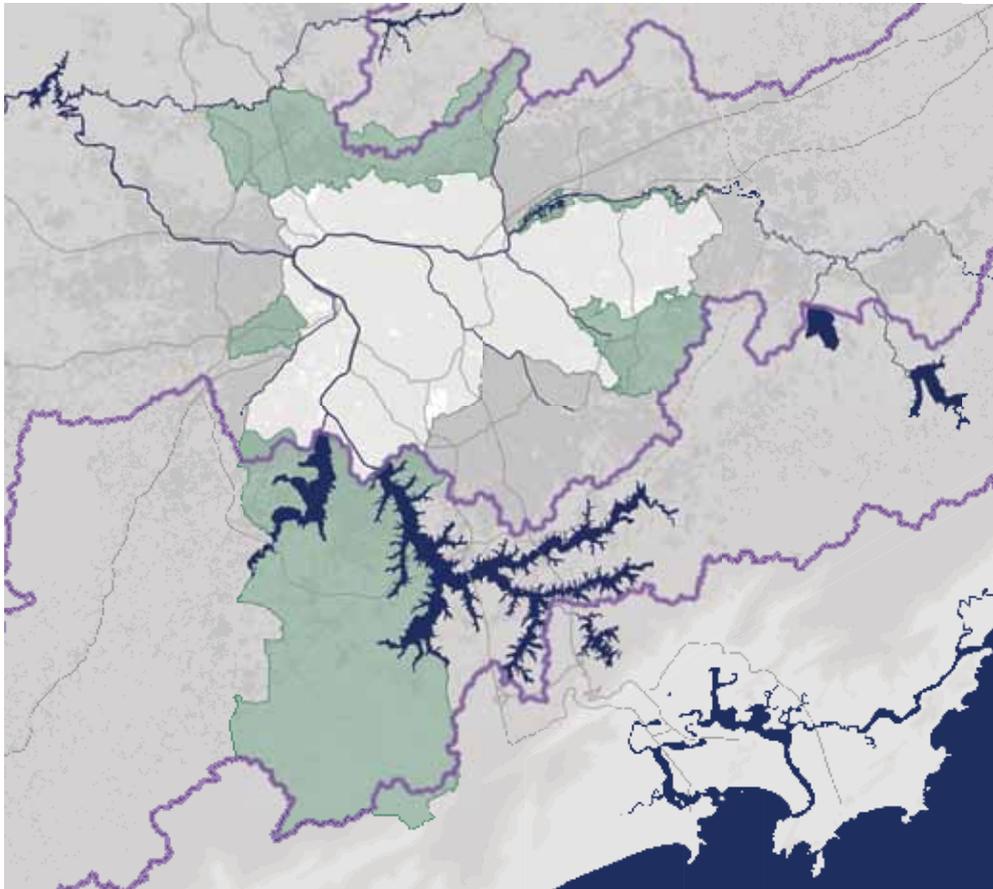
### **Seção XII – Do Termo de Compromisso Ambiental**

**Art. 109.** O Termo de Compromisso Ambiental (TCA) é instrumento a ser firmado entre a Prefeitura e pessoas físicas ou jurídicas para o estabelecimento de contrapartidas, obrigações e compensações nos casos de:

- I – autorização prévia para supressão de espécies arbóreas;
- II – construção, instalação, ampliação e

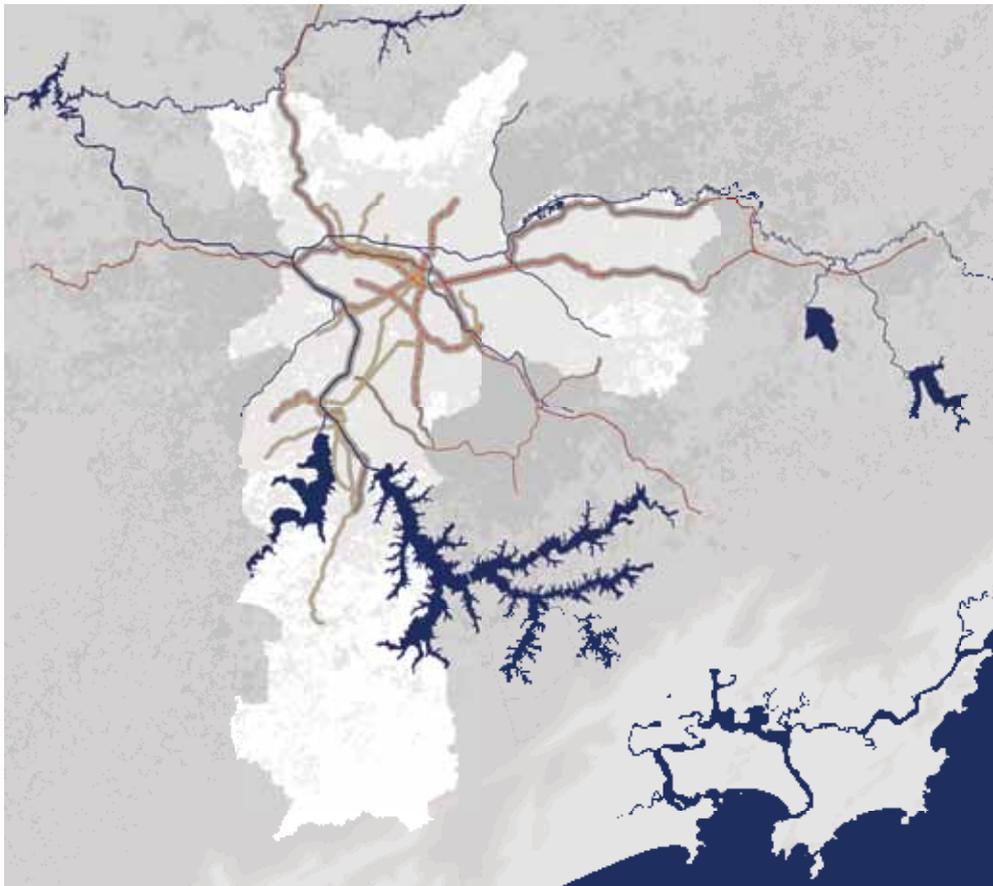
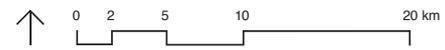
REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO  
Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei





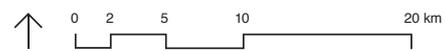
**MAPA 01  
MACROZONEAMENTO**

-  Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
-  Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental
-  Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
-  Hidrografia
-  Sistema Viário Estrutural
-  Rodoanel Planejado
-  Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo

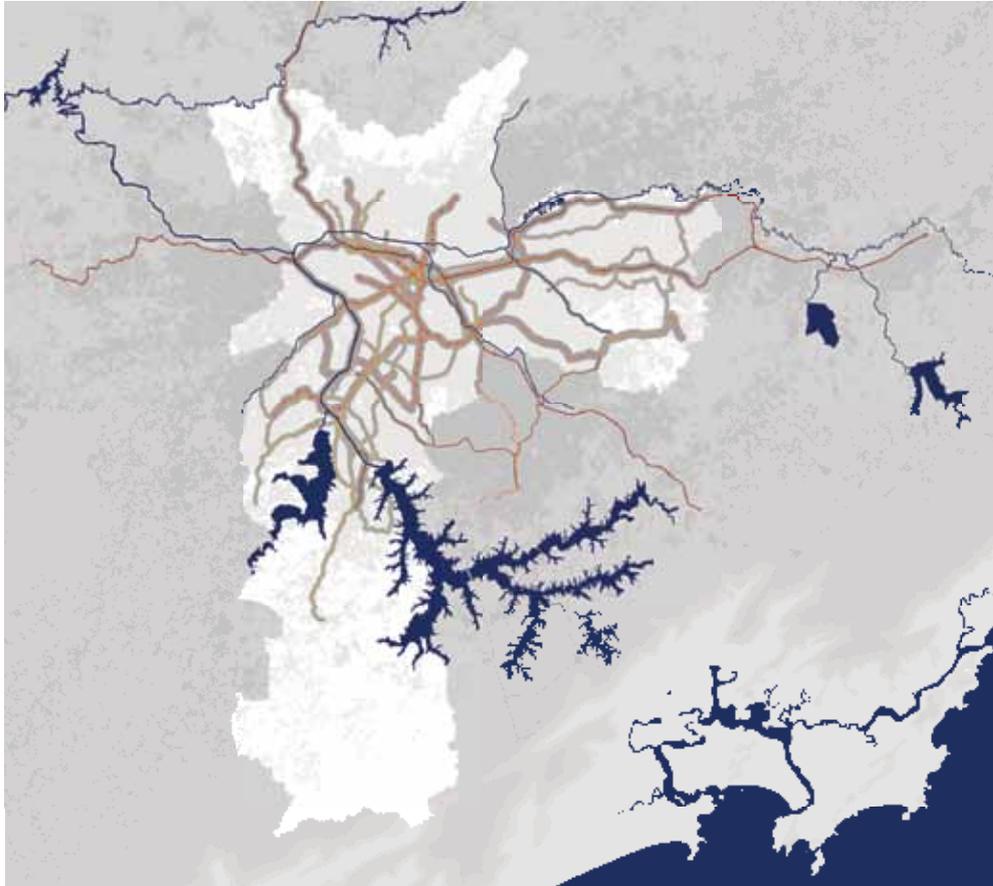


**MAPA 03  
REDE DE ESTRUTURAÇÃO URBANA  
EXISTENTE**

-  Ferrovia: Linhas e Estações Existentes
-  Metrô: Linhas e Estações Existentes
-  Corredor de Ônibus Municipal Existente
-  Corredor de Ônibus Metropolitano Existente
-  Área de Influência Teórica da Rede de Estruturação Urbana
-  Hidrografia
-  Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo

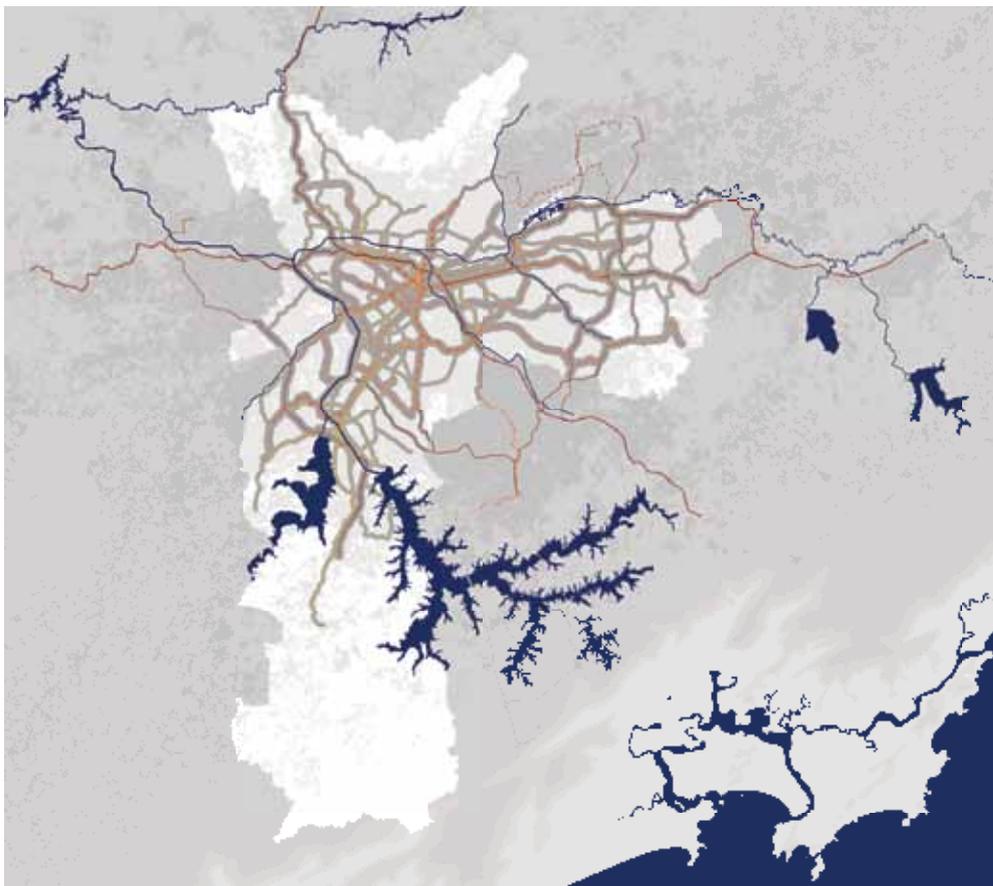


REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO  
Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei



MAPA 03-A  
REDE DE ESTRUTURAÇÃO URBANA  
FUTURA (PRIMEIRA FASE)

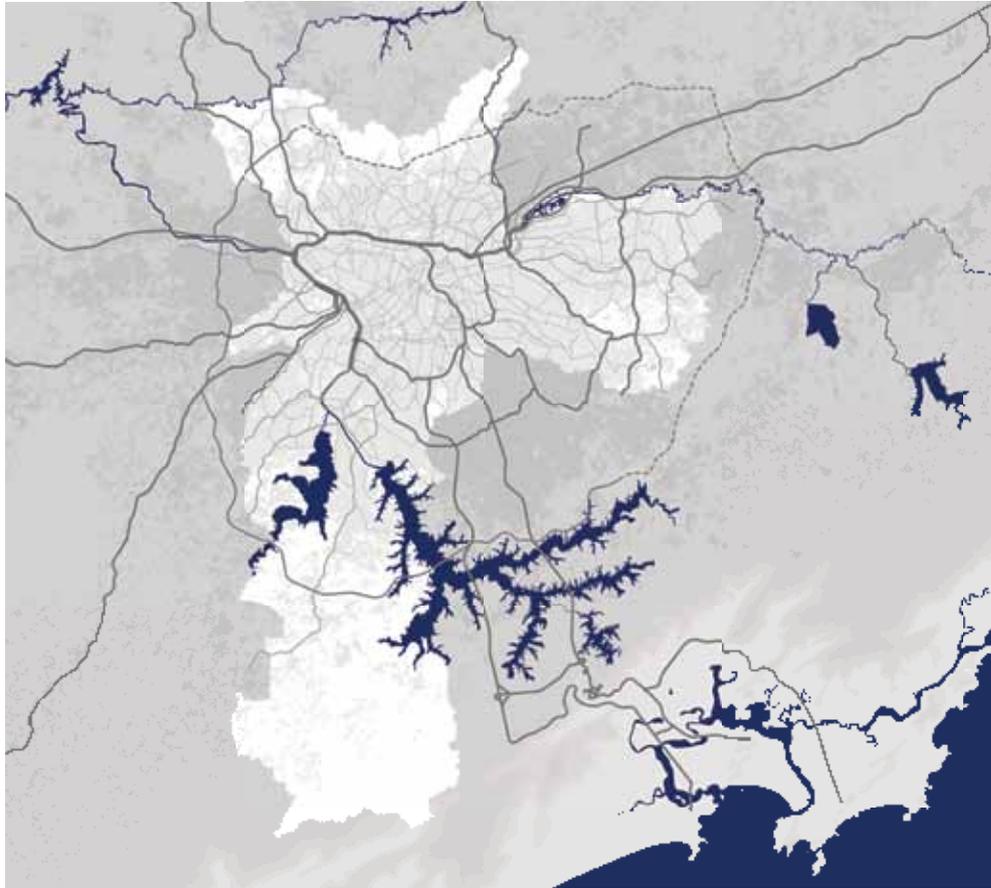
- Ferrovia: Linhas e Estações Existentes
- Metrô: Linhas e Estações Existentes
- Metrô: Linhas e Estações Licenciadas
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Licitado
- Corredor de Ônibus Metropolitano Existente
- Área de Influência Teórica da Rede de Estruturação Urbana
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



MAPA 03-B  
REDE DE ESTRUTURAÇÃO URBANA  
FUTURA (2024)

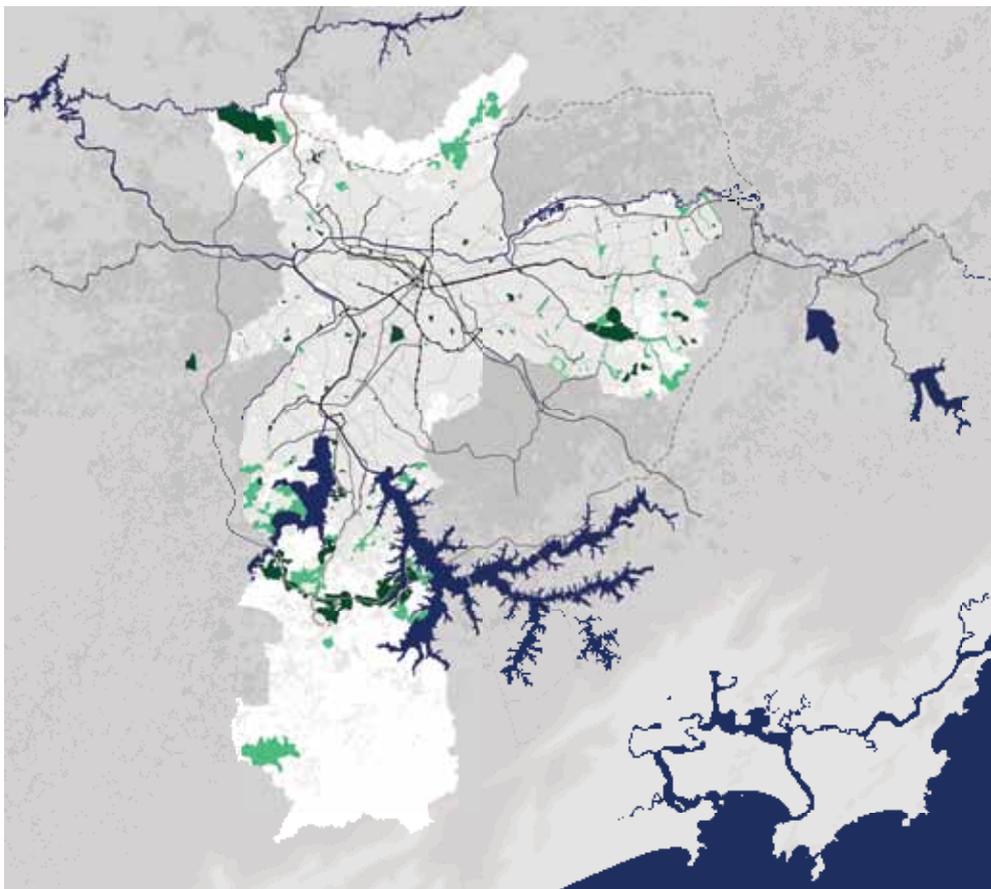
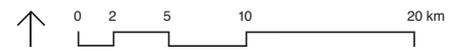
- Ferrovia: Linhas e Estações Existentes
- Ferrovia: Linhas Planejadas
- Metrô: Linhas e Estações Existentes
- Metrô: Linhas e Estações Licenciadas
- Metrô: Linhas Planejadas
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Licitado
- Corredor de Ônibus Municipal Planejado
- Corredor de Ônibus Metropolitano Existente
- Corredor de Ônibus Metropolitano Planejado
- Área de Influência Teórica da Rede de Estruturação Urbana
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo





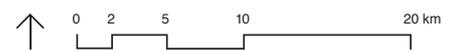
**MAPA 04  
SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL**

- Sistema Viário Estrutural N1
- Sistema Viário Estrutural N2
- Sistema Viário Estrutural N3
- - - Rodoanel Planejado
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



**MAPA 05  
AÇÕES PRIORITÁRIAS NO SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES**

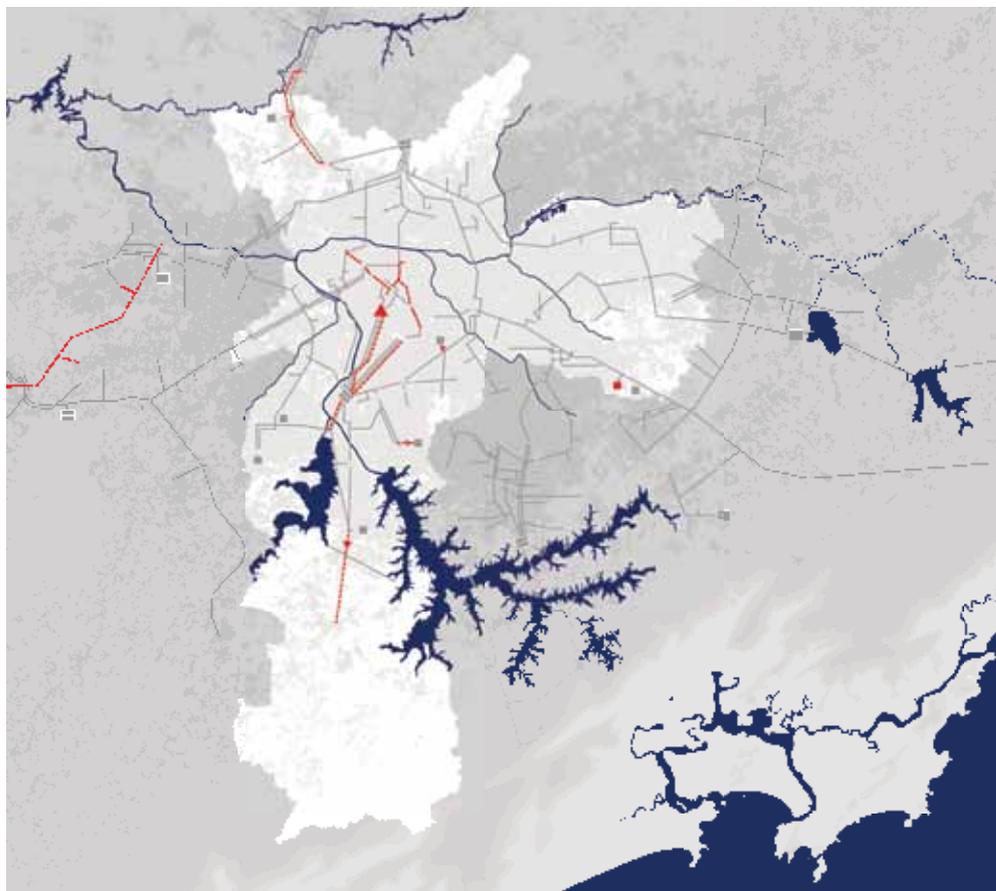
- Parques Municipais Existentes
- Parques Municipais Planejados
- Sistema de Transporte Coletivo
- Ferrovias: Linhas e Estações Existentes
- Metrô: Linhas e Estações Existentes
- Corredor de Ônibus Municipal e Metropolitano Existente
- Eixos de Transporte Coletivo de Média e Alta Capacidade Planejados (2024)
- Hidrografia
- Rodoanel Existente
- - - Rodoanel Planejado
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: PMSP/SVMA, 2013

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

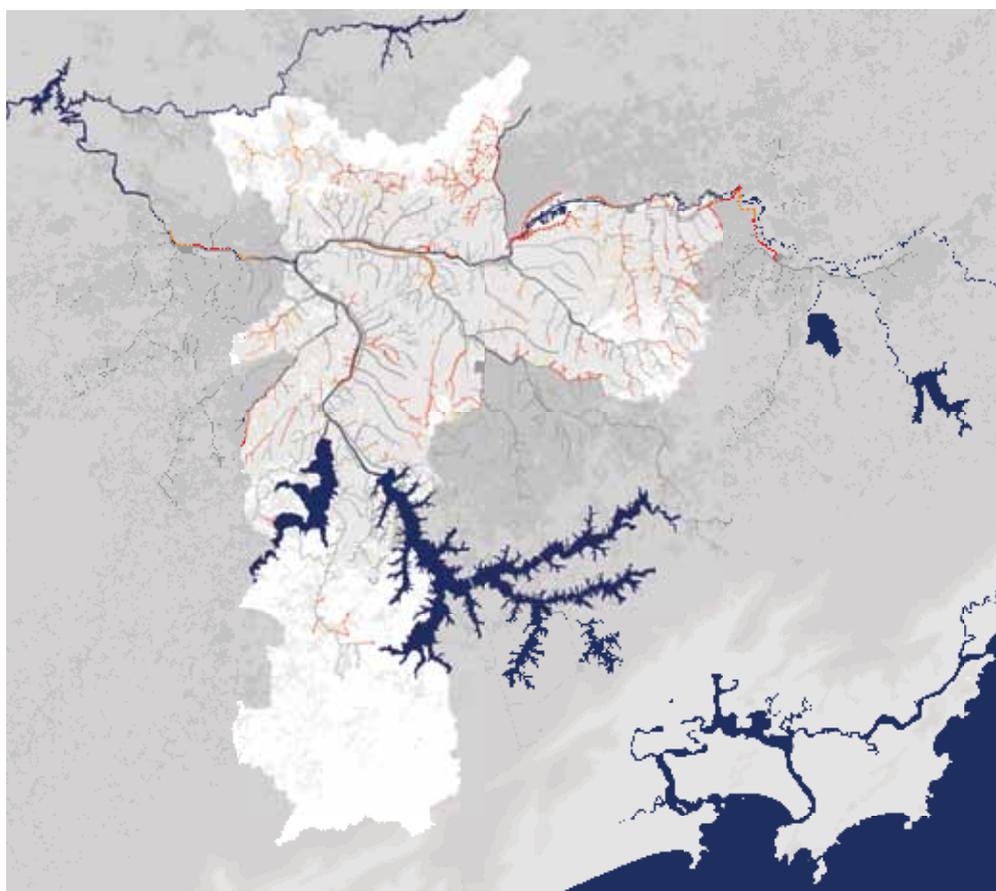


**MAPA 06**  
AÇÕES PRIORITÁRIAS NO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- Estação de Tratamento de Água
- Centro de Reservação
- Sistema Adutor Metropolitano
- ▲ Elevatória a Implantar
- Obras Em Andamento/A Executar 2013-2018
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: Sabesp, 2013

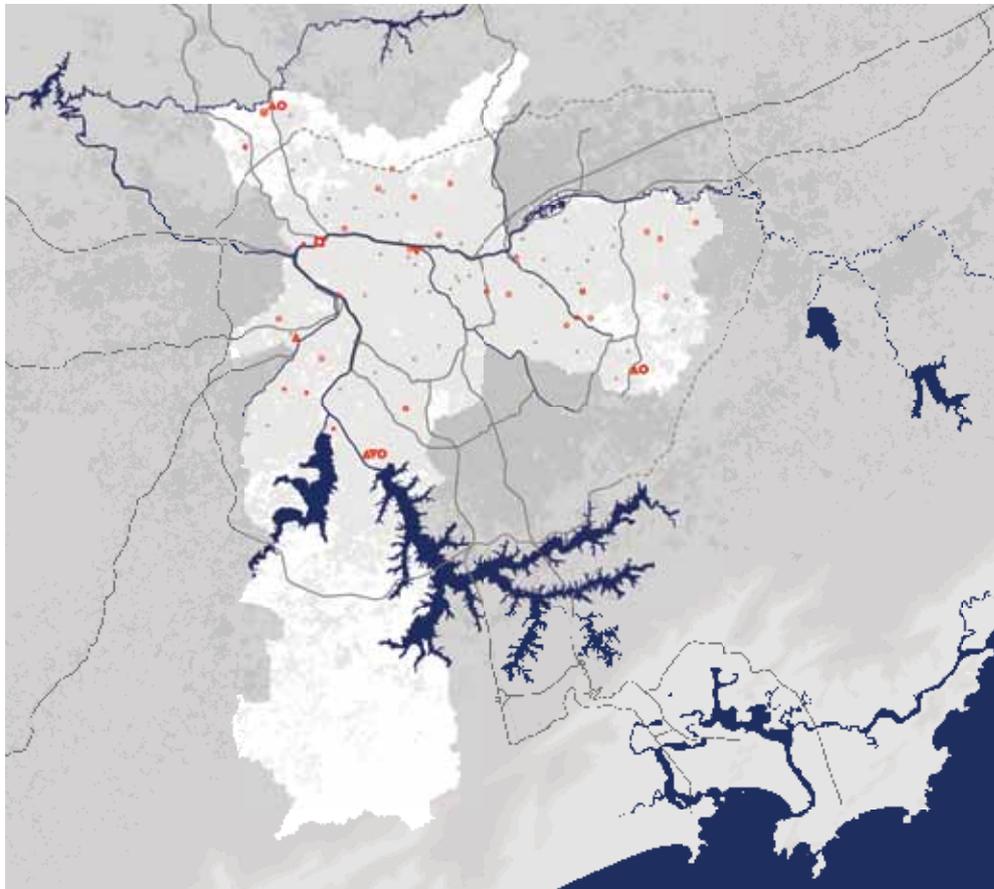


**MAPA 07**  
AÇÕES PRIORITÁRIAS NO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

- Estações de Tratamento de Esgoto
- Interceptores Existentes
- Interceptores Planejados: 2015
- Interceptores Planejados: 2018
- Coletores Tronco Existentes
- Coletores Tronco Planejados: 2015
- Coletores Tronco Planejados: 2018
- Coletores Tronco Planejados: Pós-2018
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo

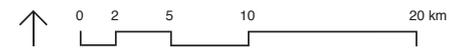


Fonte: Sabesp, 2013

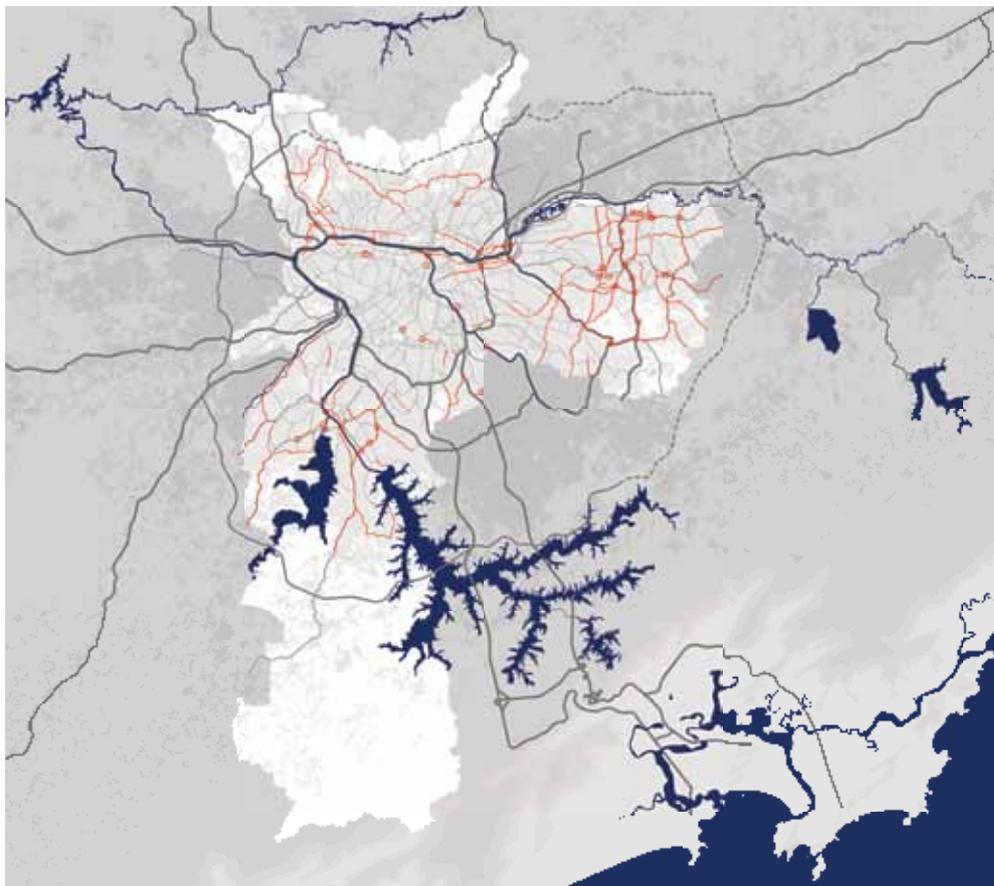


**MAPA 08**  
**AÇÕES PRIORITÁRIAS NO SISTEMA**  
**DE GESTÃO INTEGRADA DE**  
**RESÍDUOS SÓLIDOS**

- Estação de Transbordo Planejada
- Aterro Sanitário Planejado
- ◂ Ecoparque (Biodigestão) Planejado
- ▾ Central de Processamento da Coleta Seletiva (Secos) Planejada
- ▲ Central de Processamento da Coleta Seletiva (Orgânicos) Planejada
- Ecoponto Implantado
- Ecoponto A Ser Inaugurado
- Ecoponto Em Obras
- Ecoponto Em Projeto
- Hidrografia
- Sistema Viário Estrutural
- Rodoanel Planejado
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo

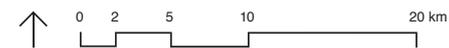


Fonte: PMSP/Amlurb, 2013



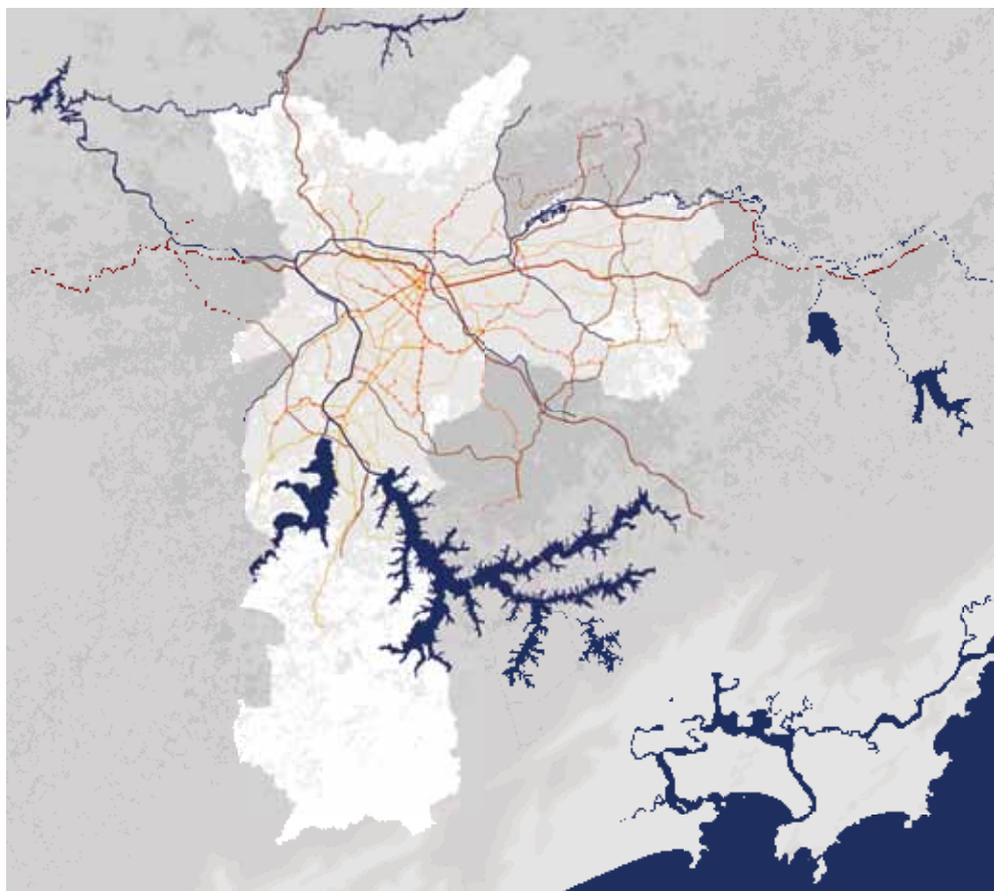
**MAPA 09**  
**AÇÕES PRIORITÁRIAS NO SISTEMA**  
**VIÁRIO ESTRUTURAL**

- Sistema Viário Estrutural N1
- Sistema Viário Estrutural N2
- Sistema Viário Estrutural N3
- Rodoanel Planejado
- Intervenção Pontual
- Vias Estruturais a Abrir
- Vias Estruturais a Melhorar
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

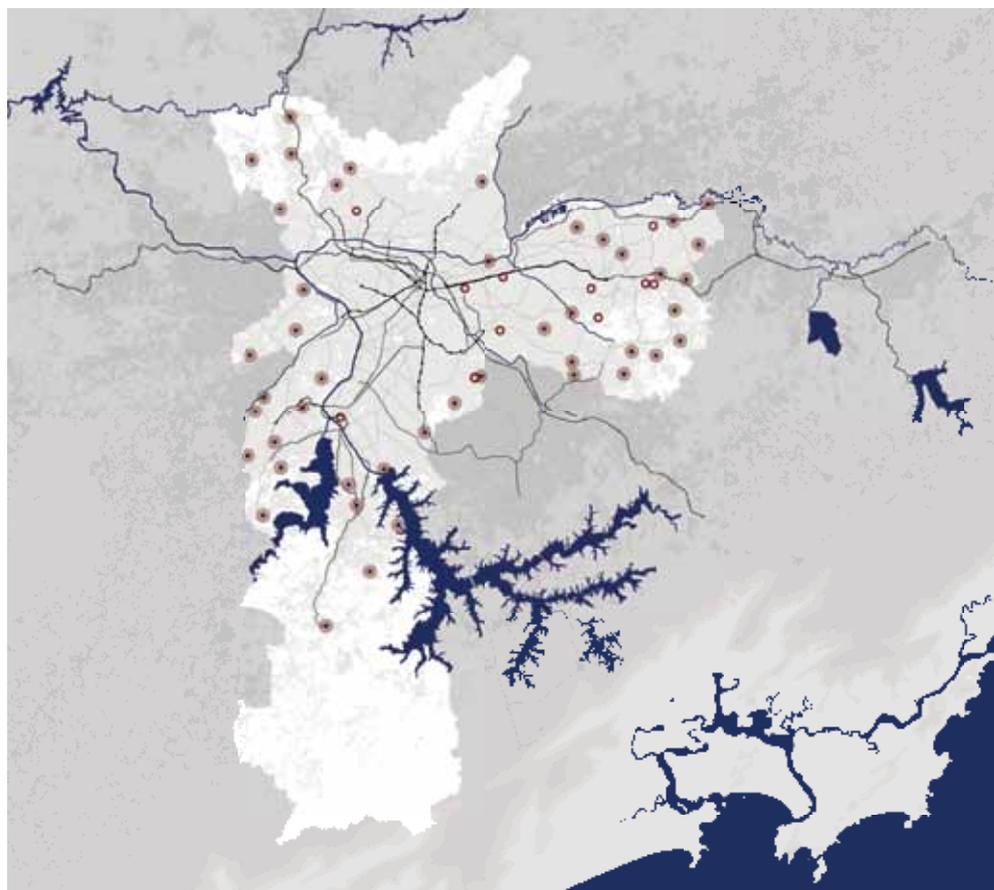


**MAPA 10**  
AÇÕES PRIORITÁRIAS NO SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO

- Ferrovias: Linhas e Estações Existentes
- Ferrovias: Linhas Planejadas (2024)
- Metrô: Linhas e Estações Existentes
- Metrô: Linhas e Estações Licenciadas
- Metrô: Linhas Planejadas (2024)
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Licitado
- Corredor de Ônibus Municipal Planejado (2024)
- Corredor de Ônibus Metropolitano Existente
- Corredor de Ônibus Metropolitano Planejado
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



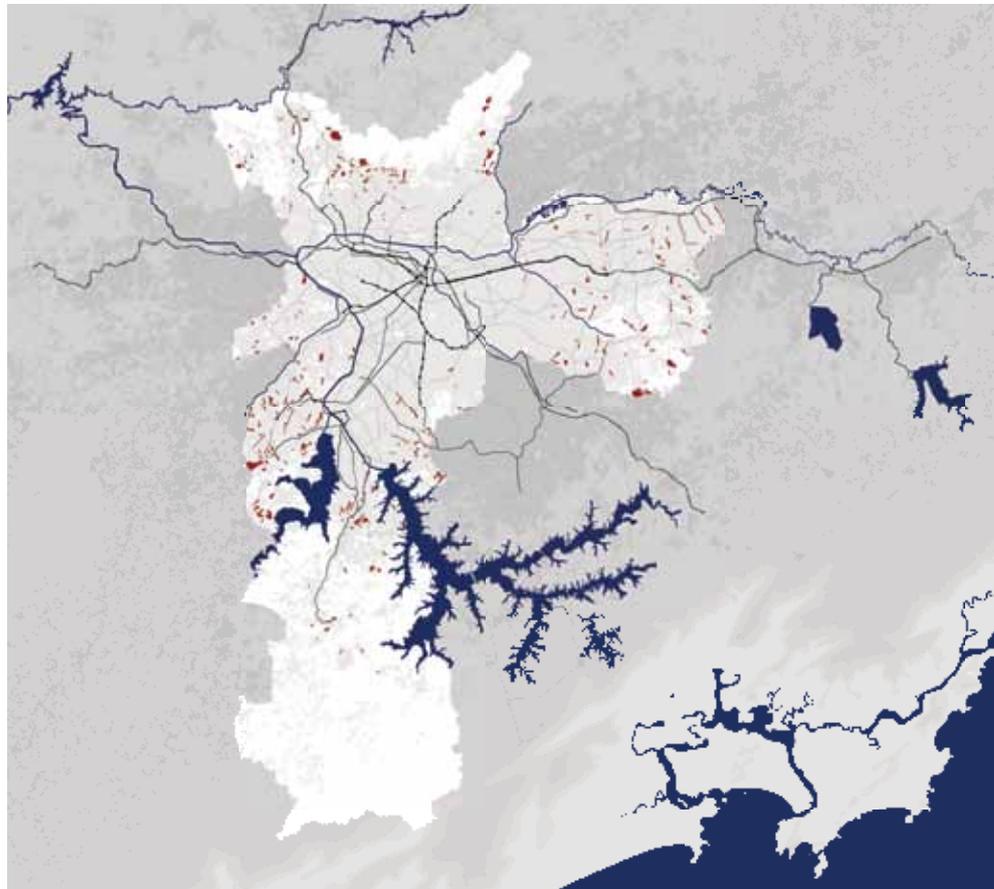
Fonte: CPTM, Metrô, SPTrans, EMTU, 2013



**MAPA 11**  
AÇÕES PRIORITÁRIAS NO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS

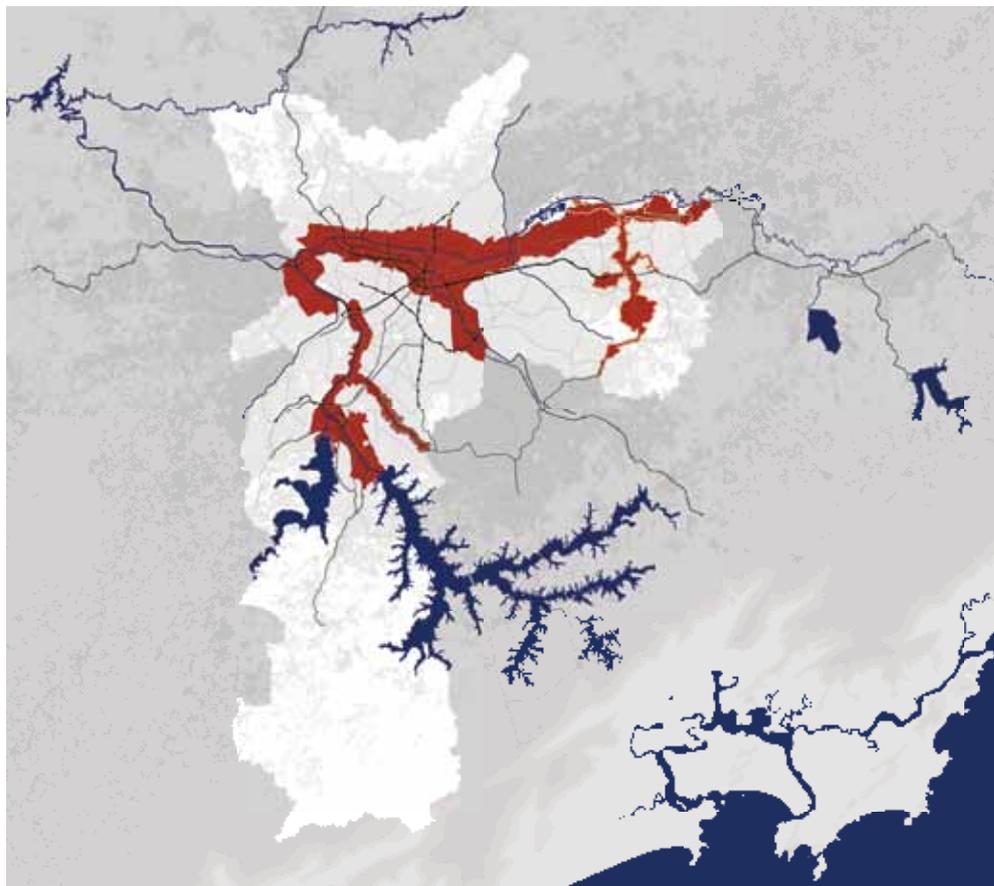
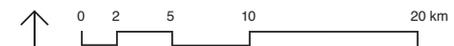
- Centro Educacional Unificado (CEU) Existente
- Centro Educacional Unificado (CEU) Planejado
- Sistema de Transporte Coletivo**
- Ferrovias: Linhas e Estações Existentes
- Metrô: Linhas e Estações Existentes
- Corredor de Ônibus Municipal e Metropolitano Existente
- Eixos de Transporte Coletivo de Média e Alta Capacidade Planejados (2024)
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo





**MAPA 12**  
**AÇÕES PRIORITÁRIAS NAS**  
**ÁREAS DE RISCO**

- Áreas de Risco
  
- Sistema de Transporte Coletivo
- Ferrovia: Linhas e Estações Existentes
- Metrô: Linhas e Estações Existentes
- Corredor de Ônibus Municipal e Metropolitano Existente
- Eixos de Transporte Coletivo de Média e Alta Capacidade Planejados (2024)
  
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



**MAPA 13**  
**PERÍMETROS DE INCENTIVO AO**  
**DESENVOLVIMENTO**

- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento da Região da Jacu-Pêssego
- Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento da Região da Cupecê
  
- Sistema de Transporte Coletivo
- Ferrovia: Linhas e Estações Existentes
- Metrô: Linhas e Estações Existentes
- Corredor de Ônibus Municipal e Metropolitano Existente
- Eixos de Transporte Coletivo de Média e Alta Capacidade Planejados (2024)
  
- Hidrografia
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

funcionamento de empreendimentos e atividades que geram impactos ambientais negativos;

III – recuperação do meio ambiente degradado por infratores, aos quais caberá a adoção de medidas corretivas.

### **Seção XIII – Do Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais**

**Art. 110.** A Prefeitura poderá aplicar o pagamento por prestação de serviços ambientais para os proprietários ou os detentores de posse mansa e pacífica de imóvel urbano ou rural, privado ou público, conforme disposto na legislação federal e municipal pertinente.

**§ 1º.** O pagamento por serviços ambientais constitui-se em retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou detentores de posse mansa e pacífica de áreas com ecossistemas prestadores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam estes serviços.

**§ 2º.** Pagador de serviços ambientais é pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que provê o pagamento dos serviços ambientais nos termos do “caput” deste artigo.

**§ 3º.** recebedor do pagamento pelos serviços ambientais é pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que mantém, restabelece ou recupera os ecossistemas no âmbito de programas específicos a serem definidos pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, podendo receber o pagamento de que trata o “caput” deste artigo.

**Art. 111.** Os pagamentos por prestação de serviços ambientais deverão ser regulamentados por meio de lei específica.

### **Seção XIV – Dos Planos Regionais das Subprefeituras**

**Art. 112.** Os planos regionais serão elaborados pelas Subprefeituras com a supervisão da Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**§ 1º.** Os planos regionais das subprefeituras deverão ser elaborados com a participação dos munícipes de cada região, nos diagnósticos, concepção, aprovação, monitoramento, fiscalização e revisão em todas as ações, com base em plena informação, disponibilizada pela Prefeitura, a elas concernentes, em tempo hábil para subsidiar o processo de discussão, elaboração e decisão.

**Art. 113.** Os planos regionais das subprefeituras complementarão as proposições deste Plano Diretor Estratégico, de modo a atender às peculiaridades do sítio de cada região e às necessidades e opções da população que nela reside ou trabalha.

**Art. 114.** Os planos regionais das subprefeituras serão revistos conjuntamente à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, versarão sobre questões específicas de cada região e deverão articular-se com os planos de desenvolvimento dos bairros.

### **Seção XV – Do Plano de Desenvolvimento do Bairro**

**Art. 115.** A Prefeitura deverá coordenar e fomentar a elaboração de planos de desenvolvimento do bairro na cidade a fim de fortalecer o planejamento e controle social local e para promover melhorias urbanísticas, ambientais, paisagísticas e habitacionais na escala local por meio de ações, investimentos e intervenções previamente programadas.

**§ 1º.** Os planos de desenvolvimento do bairro deverão ser elaborados a partir de subdivisões compatíveis com os setores censitários e, quando agregados, com as

áreas dos distritos municipais instituídos pela Lei n. 11.220, de 1992.

**§ 2º.** As áreas de abrangência dos planos de desenvolvimento do bairro deverão ser definidas a partir de identidades comuns em relação a aspectos socioeconômicos e culturais reconhecidas por seus moradores e usuários.

**§ 3º.** O plano de desenvolvimento do bairro deve conter, no mínimo, propostas para melhorar:

I – a infraestrutura de microdrenagem e de iluminação pública;

II – a oferta e o funcionamento de equipamentos urbanos e sociais de saúde, educação, cultura, esporte, lazer e assistência social, entre outros, adequados às necessidades dos moradores de cada bairro;

III – a acessibilidade aos equipamentos urbanos e sociais públicos;

IV – os passeios públicos, mobiliário urbano e as condições de circulação de pedestres, ciclistas e de pessoas com deficiência;

V – a qualidade ambiental das áreas residenciais;

VI – o sistema viário local e o controle de tráfego;

VII – os espaços de uso público e as áreas verdes, de lazer e de convivência social;

VIII – as condições do comércio de rua;

IX – a limpeza, arborização e jardinagem de passeios, espaços e praças públicas;

X – a coleta de lixo, inclusive a coleta seletiva;

XI – as condições de segurança pública, em especial no entorno dos equipamentos educacionais;

XII – a proteção e uso adequado do patrimônio cultural e ambiental existente;

XIII – as condições para o desenvolvimento de atividades econômicas.

**§ 4º.** O plano de desenvolvimento do bairro deverá definir propostas para tornar o

sistema viário o mais propício e seguro possível para a circulação de bicicletas, além de prever um sistema cicloviário local, articulado com o sistema de transporte coletivo, áreas verdes e principais equipamentos urbanos e sociais.

**§ 5º.** O plano de desenvolvimento do bairro deverá indicar as áreas necessárias para a implantação, no mínimo, dos equipamentos urbanos e sociais, espaços públicos, áreas verdes e vias locais novas.

**§ 6º.** Os conteúdos do plano de desenvolvimento do bairro deverão ser elaborados a partir das seguintes diretrizes:

I – identificação de diferentes demandas urbanas, sociais e ambientais a partir de:

a) pesquisas de campo realizadas junto aos moradores dos bairros;

b) análises de dados secundários produzidos por diferentes órgãos de pesquisa;

c) análises de estudos existentes.

II – utilização de metodologias participativas nas diferentes etapas de elaboração;

III – utilização de abordagens interdisciplinares.

**§ 7º.** Os planos de desenvolvimento do bairro serão editados por decreto, após aprovação pelos Conselhos de Representantes das Subprefeituras, previstos nos artigos 54 e 55 da Lei Orgânica do Município, ou, até a instituição destes, pelos Conselhos Participativos Municipais até sua instituição.

### **Seção XVI – Das Medidas Cautelares e Prévias à Implantação de Planos e Projetos Urbanos**

**Art. 116.** 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 altera-

ção 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. 117.** 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 m<sup>2</sup> (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.

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

I – suspensão da concessão de licenças urbanísticas que demandem a utilização de potencial construtivo adicional no período de tramitação de projeto de lei de operação urbana para empreendimentos que não sejam 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 os termos do projeto urbanístico de cada área de intervenção urbana;

III – suspensão da comercialização de potencial construtivo adicional no perímetro de intervenção;

IV – proibição de concessão de licenças urbanísticas a projetos que prevejam re-

membramento de lotes com área final superior a 10,000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**§ 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 XVII – Do Reordenamento Urbanístico Integrado**

**Art. 118.** O Poder Executivo Municipal poderá promover, a pedido dos proprietários ou por iniciativa própria, e tendo por objetivo a implantação de projetos urbanísticos consoantes com as diretrizes desta lei, o Reordenamento Urbanístico Integrado de glebas e lotes urbanos, edificados ou não. **Parágrafo único.** O Reordenamento Urbanístico Integrado tem por finalidade possibilitar a transformação urbana de território específico, abrangendo áreas públicas e imóveis privados para a implantação de projetos urbanísticos, podendo compreender o processo de reorganização fundiária associado à implantação de tais projetos, de reconhecimento de interesse público, em glebas ou lotes urbanos, no qual, observadas as normas ordinárias referentes ao parcelamento do solo, os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior reparcelamento, com a implantação do projeto urbanístico autorizador da medida.

**Art. 119.** Lei específica disporá sobre o Reordenamento Urbanístico Integrado considerando o seguinte conteúdo mínimo:

I – definição de percentual mínimo de adesão ao projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado referenciado preferencialmente no número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

### Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

II – definição do conteúdo mínimo do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado;

III – definição dos mecanismos de execução do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado, em especial as formas de financiamento;

IV – previsão de contrapartida a ser exigida de forma equitativa a todos os proprietários dos imóveis contidos no perímetro de intervenção;

V – previsão de mecanismos de monitoramento e controle envolvendo obrigatoriamente a participação da sociedade, dos proprietários envolvidos e do Executivo Municipal;

VI – previsão de solução habitacional definitiva para a população de baixa renda que estiver inserida no perímetro do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado.

**Art. 120.** Fica a Prefeitura autorizada a constituir ou delegar instituição de fundo de investimento imobiliário, instituído nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ou legislação que venha a sucedê-la, para o fim de viabilizar eventuais desapropriações, realizar as incorporações imobiliárias e instalar a infraestrutura necessária à implantação de projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado.

#### **Seção XVIII – Da Concessão Urbanística**

**Art. 121.** Com base em autorização legislativa específica, poderá ser delegada a empresa pública municipal, ou, mediante licitação, a empresa ou a conjunto de empresas em consórcio, a implantação de projetos de urbanização ou de reurbanização elaborados pelo Poder Público, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º. A empresa concessionária obterá

sua remuneração mediante exploração dos terrenos, do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do projeto urbanístico e edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos e receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 2º. A intervenção nos imóveis particulares para a implantação do projeto urbanístico elaborado pela Prefeitura dependerá de prévia negociação com os proprietários diretamente atingidos, que, desde que compatível com a intervenção planejada, poderão ser convidados a realizar por conta própria, nos termos e condições determinadas pela delegação realizada pelo Poder Público ou do competente edital de licitação, a intervenção proposta no projeto urbanístico.

§ 3º. Não havendo composição entre os proprietários dos imóveis atingidos e o concessionário, será promovida a desapropriação dos imóveis necessários à implantação do projeto urbanístico elaborado pela Prefeitura, ficando o concessionário responsável pelo pagamento das indenizações devidas em decorrência das desapropriações, pela aquisição dos imóveis que forem necessários à implantação do projeto e aplicação dos demais instrumentos urbanísticos cabíveis à transformação urbanística planejada, cabendo-lhe também a elaboração dos necessários elementos de projetos básicos e projetos executivos para a implantação da intervenção, bem com o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

§ 4º. A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

§ 5º. Deverá ser constituído Conselho Gestor próprio para acompanhamento contínuo de cada concessão urbanística.

#### **Seção XIX – Da Cota de Solidariedade**

**Art. 122.** Poderá ser estabelecida, em 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”.

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

#### **Seção XX – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária**

**Art. 123.** A Prefeitura, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República, na Lei Federal n. 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, na Lei Federal n. 11.977, de 07 de julho de 2009 e alterações posteriores, e na legislação municipal de regularização de loteamentos, parcelamentos do solo e edificações, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando à sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

- I – Zonas Especiais de Interesse Social;
- II – a concessão do direito real de uso;
- III – a concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV – a usucapião especial de imóvel urbano;

V – a demarcação urbanística;  
VI – a legitimação de posse;  
VII – a assistência técnica, jurídica e social gratuita.

**Art. 124.** Cabe à prefeitura garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à Cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos precários existentes.

### TÍTULO III – DA ESTRUTURAÇÃO DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS

**Art. 125.** Os sistemas urbanos e ambientais estruturam o território municipal, a fim de proporcionar a melhoria da qualidade de vida na cidade, a redução das desigualdades socioterritoriais e a diminuição das vulnerabilidades ambientais e urbanas.

**Parágrafo único.** São Sistemas Urbanos e Ambientais:

I – o sistema ambiental;  
II - o sistema de saneamento;  
III – o sistema de mobilidade;  
IV – o sistema de equipamentos urbanos e sociais;  
V – a habitação.

#### CAPÍTULO I – Da Estruturação do Sistema Ambiental

**Art. 126.** O sistema ambiental é definido pelo conjunto de elementos e processos da natureza cuja função precípua é prestar serviços ambientais essenciais para

a sustentação da vida urbana das gerações presentes e futuras.

**Art. 127.** São componentes do Sistema Ambiental, entre outros:

I – clima;  
II – solo;  
III – relevo;  
IV – recursos hídricos;  
V – áreas verdes e os remanescentes florestais, biodiversidade, campos naturais e vegetação hidrófila de várzea.

#### Seção I – Da Estruturação do Sistema Municipal de Áreas Verdes

**Art. 128.** O Sistema Municipal de Áreas Verdes é definido pelo conjunto de espaços vegetados e os destinados à implantação de áreas verdes, de propriedade pública ou privada, delimitados pelo órgão ambiental e objetos de proteção e preservação.

**Parágrafo único.** O Sistema Municipal de Áreas Verdes é necessário à manutenção da qualidade ambiental e ao desenvolvimento sustentável do Município.

**Art. 129.** São componentes do Sistema Municipal de Áreas Verdes:

I – Áreas verdes de propriedade pública:  
a) Unidades de Conservação de Proteção Integral integrantes do Sistema Nacional de Unidades de Conservação;  
b) Parques Nucleares Urbanos;  
c) Parques Lineares da Rede Hídrica;  
d) Parques das Bordas dos Reservatórios Guarapiranga e Billings;  
e) Praças;  
f) Áreas Verdes do Sistema Viário;  
g) Áreas Verdes de Instituições e Serviços públicos;  
h) Áreas Verdes originárias de parcelamento do solo;  
II – Áreas verdes de propriedade particular:

a) Unidades de Conservação de Uso Sustentável;  
b) Áreas Verdes de Instituições e Serviços privados;  
c) Áreas Verdes de imóveis residenciais e não residenciais isolados;  
d) Áreas Verdes de imóveis residenciais e não residenciais em condomínios;  
e) Clubes de Campo;  
f) Clubes Esportivos Sociais;

**Art. 130.** Os parques e áreas verdes a serem implantados integrarão o Sistema Municipal de Áreas Verdes.

**Art. 131.** Nos espaços livres de arruamento e áreas verdes públicas, existentes e futuras, integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes poderão ser implantadas instalações de lazer e recreação de uso coletivo, obedecendo-se os parâmetros urbanísticos especificados no quadro abaixo:

A(m <sup>2</sup> )	T.P	T.O	C.A
A ≤ 1000			0,1
1000 < A ≤ 10.000			0,2
10.000 < A ≤ 50.000	0,9	0,1	0,3
50.000 < A ≤ 200.000			0,1
A > 200.000		0,05	0,05

Onde: A = Área do Terreno

T.P = Taxa Mínima de Permeabilidade, calculada sobre a área livre

T.O = Taxa Máxima de Ocupação

C.A = Coeficiente Máximo de Aproveitamento

**§ 1º.** Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas como ajardinadas e arborizadas todas as áreas com cobertura vegetal, além de equipamentos de lazer e esportivos com pisos drenantes como tanques de areia, campos, quadras de terra batida, circulação em pedriscos, dentre outros.

**§ 2º.** No cálculo da taxa de ocupação

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

deverá ser computado todo tipo de instalação incluindo edificações, circulações, áreas esportivas ou equipamentos de lazer cobertos ou descobertos com pisos impermeáveis.

§ 3º. Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento deverá ser computado o total da área coberta, fechada ou não.

§ 4º. Consideram-se espaços de lazer de uso coletivo aqueles destinados às atividades esportivas, culturais e recreativas, bem como suas respectivas instalações de apoio.

§ 5º. No mínimo 60% (sessenta por cento) da área total deverão ser livres e destinados à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

**Art. 132.** Nas Áreas Verdes Públicas, excepcionalmente, a critério do Executivo, poderão ser instalados equipamentos sociais desde que sejam atendidos os parâmetros estabelecidos nesta lei e como contrapartida sejam realizadas melhorias e a manutenção destas áreas.

**Parágrafo único** - Em casos excepcionais, de comprovada necessidade de aumento dos índices estabelecidos no artigo anterior para implantação de equipamentos sociais dimensionados em conformidade com a demanda da região, será necessária aprovação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

**Art. 133.** Nas áreas verdes de propriedade particular que são classificadas como clubes de campo, a taxa de ocupação do solo não poderá exceder a 0,2 (dois décimos) da área total, para edificações cobertas, ou 0,4 (quatro décimos) da área total, para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, áreas esportivas ou equipamentos de lazer ao ar livre, devendo,

no mínimo, 0,6 (seis décimos) da área total, ser livre, permeável e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização, e o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 0,4 (quatro décimos).

**Art. 134.** Nas áreas verdes de propriedade particular, classificadas como clubes esportivos sociais, a taxa de ocupação do solo não poderá exceder a 0,3 (três décimos) para instalações cobertas ou a 0,6 (seis décimos) para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre, devendo, no mínimo, 0,4 (quatro décimos) da área total ser livre, permeável e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

§ 1º. Nas áreas de que trata o “caput” deste artigo o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 0,6 (seis décimos).

§ 2º. Os clubes esportivos sociais, para preservar a vegetação significativa e atender às necessidades inerentes às suas atividades, poderão remembrar lotes contíguos aos do clube, atendidas as exigências da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 3º. O remembramento previsto no parágrafo 2º deste artigo, no caso de o clube estar inserido numa Zona Especial de Ocupação Restritiva – ZEOR, dependerá da anuência expressa de 2/3 dos proprietários das quadras imediatamente limediras à área objeto do remembramento e da aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana.

**Art. 135.** As áreas verdes públicas situadas em regiões de várzea ou em terrenos com declividade superior a 60% (sessenta por cento) ou sujeitos à erosão, serão totalmente destinadas à preservação e

ao repovoamento vegetal, devendo obedecer à legislação pertinente em vigor.

**Art. 136.** Nas áreas verdes públicas ou particulares, integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes que já estejam em desacordo com as condições estabelecidas nesta lei não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.

**Parágrafo único** - Ficam ressalvadas das restrições do “caput” deste artigo as excepcionalidades de interesse público e de regularização da ocupação por meio de projetos habitacionais de interesse social.

### **CAPÍTULO II – Da Estruturação do Sistema de Saneamento**

**Art. 137.** O sistema de saneamento é composto pelos serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais necessárias para viabilizar:

I – o abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais com seus respectivos instrumentos de medição;

II – a coleta, afastamento, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o lançamento do efluente final no meio ambiente;

III – o transporte, detenção ou retenção de águas pluviais;

IV – a coleta, inclusive a coleta seletiva, transporte, transbordo, tratamento e destinação final do lixo doméstico e do lixo originário da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas.

### **Seção I – Da Estruturação do Sistema de Abastecimento de Água**

**Art. 138.** O Sistema de Abastecimento de Água é composto pelos sistemas ne-

cessários ao abastecimento de água potável.

**Art. 139.** São componentes do Sistema de Abastecimento de Água:

- I – a infraestrutura de captação, tratamento, adução, armazenamento e distribuição de água potável;
- II – os mananciais hídricos.

### **Seção II – Da Estruturação do Sistema de Esgotamento Sanitário**

**Art. 140.** O Sistema de Esgotamento Sanitário é composto pelos sistemas necessários ao afastamento e tratamento dos efluentes sanitários.

**Art. 141.** São componentes do Sistema de Esgotamento Sanitário as infraestruturas de coleta, tratamento e afastamento de esgotos.

### **Seção III – Da Estruturação do Sistema de Drenagem**

**Art. 142.** O Sistema de Drenagem é definido pelo conjunto formado pelas características geológicas-geotécnicas e do relevo e pela infraestrutura de macro e microdrenagem instaladas.

**Art. 143.** São componentes do Sistema de Drenagem:

- I – fundos de vale, talvegues e linhas naturais de drenagem;
- II – os elementos de microdrenagem, como as vias, as sarjetas, o meio fio, bocas de lobo, galerias de água pluvial, entre outros;
- III – os elementos de macrodrenagem, como canais naturais e artificiais, galerias e reservatórios de retenção ou contenção.

### **Seção IV – Da Estruturação do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos**

**Art. 144.** O Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos é definido pelo conjunto de serviços públicos relacionados à coleta, disposição e tratamento de resíduos sólidos, bem como sua gestão.

**Art. 145.** São componentes do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, entre outros:

- I – sistemas de coleta de resíduos sólidos;
- II – centrais de triagem para coleta seletiva;
- III – centrais de compostagem;
- IV – estações de transbordo;
- V – aterros sanitários.

### **CAPÍTULO III – Da Estruturação do Sistema de Mobilidade**

**Art. 146.** O sistema de mobilidade é definido pelo conjunto de serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais necessárias à ampla mobilidade de pessoas, bens, mercadorias e cargas pelo território municipal.

**Art. 147.** São componentes do Sistema de Mobilidade:

- I – sistema de viário estrutural e não estrutural;
- II – sistema de transporte coletivo público;
- III – sistema cicloviário.

### **Seção I – Da Estruturação do Sistema Viário Estrutural**

**Art. 148.** O sistema viário estrutural é definido pelo conjunto de infraestruturas necessárias para a circulação de bens e pessoas.

**Art. 149.** São componentes do Sistema Viário Estrutural:

**§ 1º.** As vias estruturais, classificadas em 3 (três) níveis, conforme Mapa \_\_\_ em 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;
- II – locais;
- III – ciclovias;
- IV – de circulação de pedestres.

**Art. 150.** As prioridades para melhoria e implantação de vias serão determinadas pelas necessidades do transporte coletivo, pela complementação de ligações entre bairros e pela integração entre os municípios da Região Metropolitana.

**Art. 151.** O Município regulamentará o estacionamento de veículos privados e de transporte fretado nas vias, o serviço de táxis e lotações e a abertura de rotas de ciclismo, bem como a circulação de cargas perigosas.

**§ 1º.** O estacionamento de veículos e a implantação de pontos de táxi somente serão permitidos nas vias locais, coletoras e nas vias estruturais de 3º Nível, desde que:

- I – seja respeitada a prioridade para o transporte coletivo e para a fluidez do volume de tráfego geral registrado no uso das vias coletoras e estruturais de 3º Nível;
- II – seja garantida a segurança e o aces-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

so das pessoas aos lotes lindeiros.

**§ 2º**- Rotas de ciclismo somente poderão se utilizar das vias estruturais nos termos do regulamento, e considerando a demanda de tráfego.

**Art. 152.** A orientação do tráfego de passagem somente será permitida nas vias coletoras e estruturais.

**§ 1º.** As vias coletoras são aquelas utilizadas como ligação entre as vias locais e as vias estruturais.

**§ 2º.** As vias locais são definidas pela sua função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou estruturais.

**Art. 153.** O passeio, como parte integrante da via pública, e as vias de pedestre destinam-se exclusivamente à circulação dos pedestres com segurança e conforto.

**Parágrafo único** – A utilização dos passeios públicos e das vias de pedestres, incluindo a instalação de mobiliário urbano, deverá ser objeto de lei específica.

**Art. 154.** Lei municipal regulamentará a realização de atividades e a implantação e o funcionamento de estabelecimentos geradores de tráfego, por transporte coletivo ou individual, de pessoas ou de cargas.

**Parágrafo único.** A realização de eventos ou manifestações e a implantação e o funcionamento de estabelecimentos geradores de tráfego deverão estar condicionados ao equacionamento do serviço de transporte coletivo e do sistema viário.

**Art. 155.** A circulação e presença de cargas perigosas, em locais públicos ou privados, no território do Município deverão ser objeto de regulamento pelo Executivo.

**Art. 156.** A instalação, reforma e ampliação de aeródromos e heliportos ficará con-

dicionada à apresentação de Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA.

**Parágrafo único** – A instalação e operação de heliportos fica condicionada à apresentação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV-RIV.

### **Seção II – Da Estruturação do Sistema de Transporte Coletivo**

**Art. 157.** O sistema de transporte coletivo é composto pelo conjunto de modos e serviços que realizam o serviço público de transporte de passageiros acessível a toda a população mediante pagamento individualizado, com itinerários e preços fixados pelo poder público, conforme as definições da legislação federal de regência.

**Art. 158.** São componentes do Sistema de Transporte Coletivo:

- I – veículos que realizam o serviço de transporte público coletivo;
- II – estações, pontos de parada e terminais de integração e transbordo;
- III – vias, segregadas ou não;
- IV – pátios de manutenção e estacionamento;
- V – instalações e edificações de apoio ao sistema.

### **Seção III – Da Estruturação do Sistema Ciclovitário**

**Art. 159.** O sistema ciclovitário é caracterizado por um sistema de mobilidade não motorizado associado com o sistema de transporte coletivo público e programas de incentivo ao uso de bicicletas como meio de transporte urbano.

**Art. 160.** São componentes do sistema ciclovitário:

- I – ciclofaixas e ciclovias;
- II – ciclorotas;
- III – equipamentos urbanos como bicicletários e estações de integração com o sistema de transporte público.

### **CAPÍTULO IV – Da Estruturação do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais**

**Art. 161.** O sistema de equipamentos urbanos e sociais é composto pelas redes de equipamentos operados pelas políticas sociais de diferentes setores voltados para a efetivação e universalização de direitos sociais, compreendidos como direito do cidadão e dever do Estado, com participação da sociedade civil nas fases de decisão, execução e fiscalização dos resultados.

**Art. 162.** São componentes do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais:

- I – os equipamentos de educação;
- II – os equipamentos de saúde;
- III – os equipamentos de esportes;
- IV – os equipamentos de cultura;
- V – os equipamentos de assistência social.

### **TÍTULO IV – DAS AÇÕES PRIORITÁRIAS NOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS**

**Art. 163.** Os objetivos, diretrizes e ações prioritárias definidos neste título devem orientar os conjuntos de intervenções e investimentos que têm por finalidade aprimorar os sistemas urbanos e ambientais que estruturam o território municipal.

**§ 1º.** Os objetivos, diretrizes e ações prioritárias serão implementadas por intermédio da articulação e integração entre diferentes órgãos públicos das diversas esferas de governo, bem como entre o Poder Público e a iniciativa privada.

**§ 2º.** Os Programas de Metas, Planos Plurianuais, Leis de Diretrizes Orçamentárias e Leis Orçamentárias Anuais deverão identificar com clareza os elementos demonstrativos da implementação das ações prioritárias previstas no Plano Diretor Estratégico, nos termos previstos nesta lei.

## **CAPÍTULO I – Das Ações Prioritárias no Sistema Ambiental**

**Art. 164.** Os programas, ações e investimentos públicos e privados no Sistema Ambiental devem ser orientados para os seguintes objetivos:

- I – a recuperação dos recursos hídricos;
- II – a redução dos níveis de diversos tipos de contaminação ambiental;
- III – a ampliação da oferta de áreas verdes e conservação;
- IV – a recuperação das áreas prestadoras de serviços ambientais.

**Art. 165.** Os programas, ações e investimentos públicos e privados no Sistema Ambiental devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

- I – adotar medidas de planejamento e gestão das unidades de conservação;
- II – conter o adensamento urbano na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;
- III – estruturar mecanismos de incentivo à recuperação ambiental;
- IV – buscar alternativas e criar condições para a desativação da aviação de asa fixa no Campo de Marte.

### **Seção I – Das ações prioritárias no Sistema Municipal de Áreas Verdes**

**Art. 166.** Os programas, ações e investimentos públicos e privados no Sistema Municipal de Áreas Verdes têm como objetivo principal a manutenção e melhoria da qualidade ambiental urbana e o aumento das áreas verdes públicas e privadas.

**Art. 167.** Os programas, ações e investimentos públicos e privados no Sistema Municipal de Áreas Verdes devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

- I – ampliar as áreas verdes públicas,

através da implantação de diferentes tipologias;

II – aprimorar os instrumentos de gestão das áreas verdes públicas;

III – implementar instrumentos de incentivo à preservação de áreas verdes particulares.

**Art. 168.** As ações prioritárias no Sistema Municipal de Áreas Verdes são:

I – implementar o Plano Diretor de Arborização Urbana;

II – implantar o plano de manejo e ampliação da arborização urbana nos parques, espaços e logradouros públicos;

III – implantar os parques e áreas verdes indicados no Mapa n. 06 anexo;

IV – readequar os parques e unidades de conservação Municipais;

V – implantar medidas de planejamento e gestão relativas às unidades de conservação instituídas;

VI – criar mecanismos de compensação ambiental para fins de implantação de áreas verdes e financiamento de terrenos para parques;

VII – implantar medidas de fiscalização e controle da expansão e adensamento urbano na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;

VIII – instituir programa de conservação e recuperação de áreas prestadoras de serviços ambientais;

IX – implantar o Programa de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de serviços.

## **CAPÍTULO II – Das Ações Prioritárias no Sistema de Saneamento**

**Art. 169.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Saneamento devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – acesso universal ao saneamento básico;

II – preservação dos recursos ambientais;

III – qualificação dos espaços naturais do Município.

**Art. 170.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Saneamento devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – melhorar a gestão e redução das perdas dos sistemas existentes;

II – integrar os sistemas, inclusive os componentes de responsabilidade privada;

III – estabelecer de ações preventivas para a gestão dos recursos hídricos, realização da drenagem urbana, disposição final de resíduos sólidos e líquidos e preservação de áreas de mananciais e proteção ambiental;

IV – integrar as políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, saúde, recursos hídricos, desenvolvimento urbano, habitação, uso e ocupação do solo.

### **Seção I – Do Plano Municipal de Saneamento Ambiental Integrado**

**Art. 171.** O Plano Municipal de Saneamento Ambiental integrado deverá ser revisado pela Prefeitura com base na legislação federal e municipal vigente.

**§ 1º.** O Plano Municipal de Saneamento Ambiental integrado deverá conter, no mínimo:

I – análises sobre a situação atual de todos os componentes do saneamento avaliando seus impactos nas condições de vida da população e dimensionando as demandas sociais a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos;

II – objetivos e metas de curto, médio e longo prazo para a universalização do acesso aos serviços de saneamento, bem como para a suficiência dos sistemas de abastecimento de água e de tratamento dos efluentes de esgotos coletados, admitidas soluções graduais e progressivas, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais;

III – programas, projetos, ações e in-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

vestimentos necessários para atingir os objetivos e as metas mencionadas no inciso anterior de modo compatível com os respectivos planos plurianuais e com outros planos setoriais correlatos, identificando possíveis fontes de financiamento;

IV – ações para emergências e contingências relativas a ocorrências que envolvem os sistemas de saneamento;

V – mecanismos e procedimentos para o monitoramento e avaliação dos resultados alcançados com a implementação dos projetos, ações e investimentos programados;

VI – propostas para garantir a sustentabilidade, eficiência e boa qualidade urbana e ambiental:

- a) no abastecimento de água;
- b) no esgotamento sanitário;
- c) na limpeza urbana;
- d) na gestão de resíduos sólidos;
- e) no manejo de águas pluviais;
- f) na drenagem urbana;
- g) no controle de vetores.

**§ 2º.** Os objetivos do Plano Municipal de Saneamento Ambiental Integrado são, no mínimo:

I – cumprir as diretrizes da política nacional de saneamento, em especial a universalização do acesso aos serviços de saneamento;

II – regular os serviços de saneamento no Município;

III – estabelecer ações preventivas para a gestão dos recursos hídricos, realização da drenagem urbana, disposição final de resíduos sólidos e líquidos e preservação de áreas de mananciais e proteção ambiental;

IV – integrar as políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, saúde, recursos hídricos, desenvolvimento urbano, habitação, uso e ocupação do solo;

V – definir parâmetros de qualidade de vida da população a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais

que deverão nortear as ações relativas ao saneamento;

VI – promover atividades de educação ambiental sanitária, com ênfase em saneamento.

**§ 3º.** Os conteúdos do plano municipal de saneamento ambiental integrado deverão ser elaborados, no mínimo, a partir das seguintes diretrizes:

I – realização de processos participativos efetivos que envolvam representantes dos diversos setores da sociedade civil;

II – articulação entre o plano municipal de saneamento ambiental integrado e o plano municipal de habitação;

III – articulação entre diferentes ações de âmbito metropolitano relacionadas com o saneamento;

IV – obediência à legislação estadual sobre as áreas de proteção e recuperação aos mananciais;

V – alinhamento com as ações prioritárias no sistema de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, drenagem e de gestão integrada de resíduos sólidos previstas nesta lei que poderão sofrer adequações conforme as revisões do plano municipal de saneamento ambiental integrado.

### **Seção II – Das Ações Estratégicas no Sistema de Abastecimento de Água**

**Art. 172.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Abastecimento de Água devem ter como objetivo garantir a universalização e a segurança no acesso à água potável, em qualidade e quantidade.

**Art. 173.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Abastecimento de Água devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – articular a expansão das redes de abastecimento com as ações relativas aos assentamentos precários;

II – implantar medidas voltadas à redu-

ção de perdas e desperdícios de água potável;

III – expandir as redes de abastecimento de água.

**Art. 174.** As ações prioritárias para a complementação e melhoria do Sistema de Abastecimento de Água são:

I – expandir as redes de abastecimento de água potável, conforme Mapa n. 07 anexo.

II – ampliar a disponibilidade hídrica e a produção de água com a implantação do Sistema Produtor São Lourenço (Alto Jiquiá), implantação de novas adutoras e de novos reservatórios.

III – implantar, em articulação com outras prefeituras e órgãos públicos, caso necessário, módulos de tratamento avançado de água nas Estações de Tratamento de Água – ETAS Taiapuêba (Sistema Alto Tietê), Rio Grande (Sistema Rio Grande) e ABV (Sistema Guarapiranga);

IV – complementar, ajustar e aperfeiçoar o sistema de abastecimento público de água potável e de esgotamento sanitário.

### **Seção III – Das Ações Estratégicas do Sistema de Esgotamento Sanitário**

**Art. 175.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Esgotamento Sanitário devem ter como objetivo a universalização do atendimento das redes de esgotamento sanitário, com a expansão e complementação dos sistemas existentes.

**Art. 176.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Esgotamento Sanitário devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – articular a expansão das redes de esgotamento sanitário às ações de urbanização dos assentamentos precários;

II – eliminar os lançamentos de efluentes nos cursos d'água e no sistema de drenagem e de coleta de águas pluviais contribuindo para a recuperação de rios, córregos e represas.

**Art. 177.** São ações prioritárias para a complementação e melhoria do Sistema de Esgotamento Sanitário:

I – expandir as redes de esgotamento sanitário;

II – implantar, em articulação com outras prefeituras e órgãos públicos caso necessário, novos interceptores e coletores troncos para a ampliação do sistema de afastamento e de novos módulos de tratamento nas Estações de Tratamento de Esgotos – ETES;

III – iniciar, em articulação com outras prefeituras e órgãos públicos caso necessário, a implantação de módulos de tratamento terciário nas ETES Barueri, ABC, Parque Novo Mundo, São Miguel e Suzano.

#### **Seção IV – Das Ações Prioritárias do Sistema de Drenagem**

**Art. 178.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Drenagem devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – redução dos riscos de inundação;

II – redução da poluição hídrica.

**Art. 179.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Drenagem devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – adequar as regras de uso e ocupação do solo ao regime fluvial nas várzeas;

II – preservar e recuperar as áreas com interesse para drenagem, principalmente várzeas, faixas sanitárias, fundos de vale e cabeceiras de drenagem;

III – respeitar às capacidades hidráulicas dos corpos d’água, impedindo vazões excessivas;

III – recuperar espaços para o controle do escoamento de águas pluviais.

**Art. 180.** As ações prioritárias no Sistema de Drenagem são:

I – elaborar o plano diretor de drenagem

e manejo de águas pluviais;

II – criar um órgão municipal de planejamento e gestão dos recursos hídricos;

III – elaborar um plano de gestão das inundações com sistemas de alerta, ações de emergência e mapeamento das áreas de risco.

IV – amortecimento de vazões de cheias e realização da drenagem urbana;

V – implementar sistemas de retenção ou retenção temporária das águas pluviais que contribuam para melhoria do espaço urbano, da paisagem e do meio ambiente;

VI – desassorear os cursos d’água, canais, galerias, reservatórios e demais elementos do sistema de drenagem;

VII – revisar e implementar a legislação referente aos sistemas de retenção de águas pluviais nas áreas privadas e públicas controlando os lançamentos na fonte de modo a reduzir a sobrecarga no sistema de drenagem urbana;

VII – adotar sistemas de drenagem que minimizem a poluição difusa carreada para os corpos hídricos;

IX – adotar de pisos drenantes nas pavimentações de vias locais e passeios de pedestres.

**§ 1º.** O plano diretor de drenagem e manejo de águas pluviais deverá conter, no mínimo:

I – análises sobre a situação atual da drenagem avaliando seus impactos nas condições de vida da população e dimensionando as demandas sociais a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos;

II – objetivos e metas de curto, médio e longo prazo para melhorar o sistema de drenagem do Município, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais;

III – programas, projetos, ações e investimentos necessários para atingir os objetivos e as metas mencionadas no inciso anterior de modo compatível com os res-

pectivos planos plurianuais e com outros planos setoriais correlatos, identificando possíveis fontes de financiamento;

IV – programas para a recuperação das bacias hidrográficas com previsão de ações estruturais e não estruturais de drenagem planejadas com base em estudos multidisciplinares, cadastros, cartografias, modelagens matemática e monitoramento de cada bacia;

V – ações para emergências e contingências relativas a ocorrências que envolvem os sistemas de drenagem;

VI – mecanismos e procedimentos para o monitoramento e avaliação dos resultados alcançados com a implementação dos projetos, ações e investimentos programados;

VII – plano de gestão para a implementação do plano diretor de drenagem e manejo de águas pluviais com ações e estratégias para:

a) a articulação entre órgãos e entidades municipais, estaduais e federais;

b) a identificação de fontes de financiamento;

b) o desenvolvimento tecnológico;

c) a formação e capacitação dos quadros técnicos;

d) a comunicação, participação e formação envolvendo diversos setores da sociedade civil.

**§ 2º.** Os objetivos do plano diretor de drenagem e manejo das águas pluviais são, no mínimo:

I – reduzir significativamente os problemas de inundações e de poluições hídricas difusas existentes no Município;

II – constituir um instrumento para a gestão sustentável da drenagem.

**§ 3º.** As diretrizes para a elaboração dos conteúdos do plano diretor de drenagem e manejo de águas pluviais são, no mínimo:

I – adoção das bacias hidrográficas como unidades territoriais de análise para diag-

## REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

### Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

nóstico, planejamento, monitoramento e elaboração de projetos;

II – adoção de critérios urbanísticos e paisagísticos que possibilitem a integração harmônica das infraestruturas com o meio ambiente urbano;

III – adoção de tecnologias avançadas de modelagem hidrológica e hidráulica que permitam mapeamento das áreas de risco de inundação considerando diferentes alternativas de intervenções;

IV – participação social da população no planejamento, implantação e operação das ações de drenagem e de manejo das águas pluviais, em especial na minoração das inundações e alagamentos;

V – promoção da articulação metropolitana;

VI – participação da iniciativa privada na implementação das ações propostas, desde que sejam compatíveis com o interesse público;

VII – articulação com instrumentos de planejamento e gestão urbana e projetos relacionados com os demais serviços de saneamento.

#### **Seção V – Das Ações Estratégicas para o Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos**

**Art. 181.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – universalização da coleta de resíduos sólidos;

II – redução do volume de resíduos sólidos que chega ao destino final, principalmente a aterros.

**Art. 182.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – seguir as diretrizes e determinações da Política Nacional de Resíduos Sólidos,

instituída pela legislação federal;

II – promover ações que visem minorar a geração de resíduos;

III – promover a inclusão socioeconômica dos catadores de material reciclável;

IV – buscar a sustentabilidade econômica das ações de gestão dos resíduos no ambiente urbano;

V – incentivar as atividades de educação ambiental, com ênfase em manejo de resíduos sólidos.

**Art. 183.** São ações prioritárias do sistema de gestão integrada de resíduos sólidos:

I – elaborar plano de gestão integrada de resíduos sólidos;

II – implantar os ecoparques, centrais de planejamento da coleta seletiva de secos, centrais da coleta seletiva de orgânicos, aterros sanitários, estações de transbordo e ecopontos, conforme Mapa n. 08 anexo;

III – integrar a gestão de resíduos sólidos, inclusive os componentes de responsabilidade privada;

IV – introduzir o manejo diferenciado dos resíduos úmidos, componente principal dos resíduos urbanos, possibilitando sua retenção na fonte e alternativas de destinação que permitam sua valorização como composto orgânico e como fonte de biogás e energia;

V – estabelecer de novas instalações públicas para a destinação final de resíduos sólidos segundo determinações da Política Nacional de Resíduos Sólidos;

VI – expandir as ações de inclusão social, gerar oportunidades de trabalho e obtenção de rendas, incentivar as cooperativas no campo da economia solidária e apoiar os catadores isolados de materiais reaproveitáveis e recicláveis;

VII – apoiar à formalização de empreendimentos já estabelecidos, voltados ao manejo de resíduos sólidos.

**Art. 184.** O plano de gestão integrada de resíduos sólidos, elaborado com base

na legislação federal e estadual vigente, deverá contemplar ações de responsabilidade pública, privada e compartilhada relativas aos resíduos gerados no território do Município.

**§ 1º.** Os objetivos do plano de gestão integrada de resíduos sólidos deverão alinhar-se com os objetivos estabelecidos para o sistema de gestão integrada de resíduos sólidos mencionados no artigo anterior.

**§ 2º.** O plano de gestão integrada de resíduos sólidos deverá conter, no mínimo:

I – análises sobre a situação atual da gestão de resíduos sólidos no Município avaliando seus impactos nas condições de vida da população e dimensionando as demandas sociais a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos;

II – objetivos e metas de curto, médio e longo prazo para garantir maior sustentabilidade na gestão de resíduos sólidos, admitidas soluções graduais e progressivas, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais;

III – programas, projetos, ações e investimentos necessários para atingir os objetivos e as metas mencionadas no inciso anterior de modo compatível com os respectivos planos plurianuais e com outros planos setoriais correlatos, identificando possíveis fontes de financiamento;

IV – ações emergenciais e de contingências relativas às ocorrências que envolvem os sistemas de gestão integrada de resíduos sólidos;

V – ações para implantação de uma rede de equipamentos para recebimento de resíduos sólidos;

VI – mecanismos e procedimentos para o monitoramento e avaliação dos resultados alcançados com a implementação dos projetos, ações e investimentos programados.

**§ 3º.** Os conteúdos do plano de gestão

integrada de resíduos sólidos deverão ser elaborados a partir das seguintes diretrizes:

- I – realização de processos participativos efetivos que envolvam representantes dos diversos setores da sociedade civil;
- II – articulação entre diferentes ações de âmbito metropolitano relacionadas com a gestão de resíduos sólidos;
- III – integração com outras políticas, planos, programas e ações setoriais.

**Art. 185. O plano de gestão integrada de resíduos sólidos deverá ser revisto periodicamente.**

### **CAPÍTULO III – Das Ações Prioritárias no Sistema de Mobilidade**

**Art. 186.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema de Mobilidade devem ser orientados para os seguintes objetivos:

- I – homogeneização das acessibilidades em diferentes locais do Município;
- II – melhoria das condições de mobilidade da população, bens e mercadorias.

**Art. 187.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema de Mobilidade devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

- I – complementar, ajustar e melhorar o sistema viário estrutural;
- II – complementar, ajustar e melhorar do sistema de transporte coletivo público;
- III – incentivar os modos de transportes não motorizados.

#### **Seção I – Do Plano Municipal de Mobilidade Urbana**

**Art. 188.** Cabe à Prefeitura elaborar o Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PMMU) de acordo com os prazos e determinações estabelecidas pela legislação federal que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana.

**§ 1º.** O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá ser orientado, no mínimo, pelos seguintes objetivos:

- I – integração adequada dos vários modos de transporte, motorizados ou não, suas infraestruturas e equipamentos de apoio, considerando a relação indissociável com as formas de uso e ocupação dos solos urbanos;
- II – diminuição do desequilíbrio existente na apropriação do espaço urbano utilizado para a mobilidade entre as diferentes classes sociais, favorecendo os modos que atendam os extratos de populações mais vulneráveis, repartindo o espaço público e viário de maneira mais justa e democrática;
- III – promoção do uso mais eficiente das infraestruturas e equipamentos de forma a garantir melhor aproveitamento dos investimentos realizados e futuros e menores custos de manutenção e operação dos sistemas de mobilidade;
- IV – promoção do uso mais eficiente dos meios motorizados de transporte com incentivo a tecnologias ambientalmente mais eficientes e desestímulo aos modos menos sustentáveis;
- V – redução das externalidades negativas associadas à mobilidade, em especial os acidentes de trânsito, as emissões de poluentes e à deterioração do patrimônio edificado;
- VI – articulação das diferentes políticas, planos, projetos e ações que incidem diretamente nas condições de acessibilidade e mobilidade urbana, abrangendo os três entes federados e seus respectivos órgãos técnicos;
- VII – redução da participação do transporte individual motorizado na distribuição modal;
- VIII – promoção dos modos não motorizados como meio de transporte urbano, em especial o uso de bicicletas;
- IX – planejamento do transporte de cargas e a logística no Município com base em pesquisa origem-destino sobre a cir-

culação de bens e mercadorias;

X – melhoria das condições de circulação dos veículos do sistema de transporte coletivo com aumento de velocidade.

**§ 2º.** O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá conter, no mínimo:

- I – análise sobre as condições de acessibilidade e mobilidade existentes no Município e na metrópole a fim de identificar os diferentes tipos de demandas urbanas, sociais, econômicas e ambientais que deverão nortear a formulação das propostas;
- II – ações para a ampliação e aprimoramento do sistema de transporte coletivo no Município, considerando todos os seus componentes: infraestrutura viária, terminais e estações, sistemas de monitoramento remoto, material rodante, entre outros;
- III – modelo institucional para o planejamento da mobilidade, promovendo maior integração entre as esferas municipal e estadual, tanto no âmbito da formulação de políticas setoriais como na esfera do desenvolvimento técnico dos trabalhos;
- IV – programa para o gerenciamento dos estacionamentos no Município com controle de estacionamento nas vias públicas, limitação de estacionamentos nas áreas centrais, implantação de estacionamentos públicos associados com o sistema de transporte coletivo público, centralidades urbanas e rodovias;
- V – estratégias tarifárias para melhorar as condições de mobilidade da população, em especial de baixa renda;
- VI – ações para melhorar a acessibilidade física aos serviços, equipamentos e infraestruturas de transporte coletivo público com adequações das calçadas, travessias e acessos às edificações;
- VII – intervenções para complementação, adequação e melhoria do sistema viário estrutural necessárias para favorecer a circulação de transportes coletivos e promover ligações mais eficientes entre

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

os bairros e centralidades;

VIII – sistema de monitoramento integrado e remoto da mobilidade urbana em tempo real;

IX – estratégias para a configuração de um sistema de circulação de carga no Município, abrangendo as esferas da gestão, regulamentação e infraestrutura;

X – intervenções para a implantação de um sistema de transporte ciclável associado com o sistema de transporte público e programas de incentivo ao uso de bicicletas como meio de transporte urbano;

XI – ações para implantação de políticas de controle de modos poluentes e menos eficientes de transporte.

**§ 3º.** As diretrizes para a elaboração do conteúdo do plano municipal de mobilidade urbana são, no mínimo:

I – integração com os demais instrumentos de planejamento e gestão urbana e de outras políticas públicas setoriais garantindo a inclusão social e amplo direito à cidade para todos;

II – integração em rede dos sistemas de transporte coletivo público e não motorizados;

III – articulações entre planos, projetos e ações dos diferentes modos de transporte que operam no Município, reforçando o caráter de rede única com alcance metropolitano e macrometropolitano integrada física, operacional e tarifariamente;

IV – ampla participação de setores da sociedade civil em todas as fases de elaboração do plano municipal de mobilidade urbana;

V – priorização do transporte coletivo e dos modos não motorizados em detrimento dos meios individuais motorizados;

VI – articulação e integração entre planos, projetos e ações em especial entre os diferentes modos de transporte, em especial os automóveis, transporte coletivo público, bicicletas e pedestres;

VII – articulação entre planejamento e gestão dos transportes e a regulação

do uso e ocupação do solo no sentido de promover maior aproveitamento do solo urbano em áreas com boa oferta de transporte coletivo;

VIII – adaptação do sistema viário de maneira a considerar todos os modos de transporte, em especial os não motorizados e públicos, bem como as diferentes configurações urbanas do entorno.

### **Seção I – Das Ações Estratégicas no Sistema Viário Estrutural**

**Art. 189.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema Viário Estrutural devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – melhoria das condições de circulação motorizada e não motorizada;

II – melhoria da interligação entre distritos e bairros do Município;

III – melhoria das condições de acessibilidade nas áreas periféricas.

**Art. 190.** As ações prioritárias no sistema de Viário Estrutural, conforme Mapa n. 09 anexo, são:

I – complementar as vias estruturais do Município;

II – implantar ajustes pontuais nas vias estruturais do Município;

III – alargar e melhorar as vias estruturais do Município;

IV – modernizar a rede semafórica.

**§ 1º.** O sistema viário estrutural e não estrutural poderá receber adaptações que promovam o compartilhamento adequado do espaço das vias entre diferentes modos de circulação, motorizados e não motorizados, garantidas as condições de segurança.

**§ 2º.** Nas vias do sistema viário estrutural dotadas de 3 (três) ou mais faixas de rolamento na mesma pista, 1 (uma) faixa deverá ser destinada para a circulação exclusiva de transporte coletivo.

**§ 3º.** Os melhoramentos viários referentes ao Apoio Norte e ao Apoio Sul à Marginal do Rio Tietê deverão contemplar prioritariamente a instalação de rede de transporte coletivo de alta ou média capacidade.

### **Seção II – Das Ações Prioritárias no Sistema de Transporte Coletivo**

**Art. 191.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema de Transporte Coletivo devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – melhoria da ligação entre os diversos centros, subcentros e bairros do Município;

II – melhoria das condições de mobilidade intraurbana e metropolitana da população, em especial dos grupos de baixa renda, com maior conforto, segurança e modicidade;

III – maior homogeneidade nas condições de acessibilidade;

IV – melhoria das condições de circulação de idosos, portadores de deficiência, gestantes, crianças, entre outros grupos populacionais;

V – redução da carga poluidora gerada pelo transporte coletivo respeitando os índices de qualidade ambiental definidos por órgãos responsáveis pelas políticas de saúde e do meio ambiente.

**Art. 192.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema de transporte coletivo devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – aumentar a confiabilidade do sistema de transporte coletivo, com frequências e tempos de espera compatíveis com as necessidades e anseios da população;

II – elevar o patamar tecnológico e melhorar os desempenhos técnicos e operacionais dos sistemas de transporte coletivo;

III – adequar a oferta de transporte coletivo às diferentes demandas e expectativas da população;

IV – promover o máximo possível a intermodalidade no sistema de transporte coletivo e criar alternativas de deslocamento;

V – aumentar o conforto, segurança e qualidade dos veículos empregados no sistema de transporte coletivo local e estrutural;

VI – garantir a modicidade do preço médio das viagens dos usuários com redução nas transferências.

**Art. 193.** As ações prioritárias no sistema de transporte coletivo são:

I – a implantação de novos corredores, conforme Mapa n. 10, além de terminais e estações de transferência de ônibus municipais incluindo:

a) viabilização de estrutura viária adequada em eixos de transporte ou em vias que concentrem linhas de ônibus;

b) execução de obras em toda a extensão dos eixos selecionados com vistas à ampliação da capacidade nas interseções semaforizadas e das vias com faixas segregadas ou exclusivas;

c) elaboração de planos semafóricos e de comunicação com controladores para viabilizar a fluidez no trânsito com priorização para o transporte coletivo;

d) construção de garagens junto a terminais de integração e estações de transferência;

e) elaboração de projeto operacional adequando a oferta dos corredores à demanda social e urbana;

f) inclusão de espaços para serviços públicos nos terminais e estações de transferência de ônibus.

II – a implantação das estações de transferência deve ocorrer, preferencialmente, nas localizações que:

a) apresentarem os maiores volumes de transferência entre linhas na hora pico da manhã, segundo o modelo de simulação, e seus respectivos pontos equivalentes na hora pico da tarde, no caso dos binários de circulação viária;

b) tiverem cruzamentos significativos entre corredores de ônibus existentes, entre estes e os futuros corredores, ou ainda entre os próprios corredores a implantar;

c) tiverem cruzamentos significativos cuja quantidade e características específicas dos itinerários de linhas estruturais ou locais justificam a instalação de estação de transferência;

d) tiverem pontos de interesse urbano específico com locais de grande atratividade, como universidades e estádios, entre outros, e áreas onde o uso do solo caracterize centralidades urbanas expressivas.

III – a requalificação de corredores, terminais e estações de transferência de ônibus municipais existentes incluindo:

a) ações de restauração, operação e aumento da produtividade das infraestruturas existentes, precedendo a adoção de novos modos de operação, e adoção de novas estratégias operacionais;

b) adequação à demanda por meio de incremento na capacidade de transporte.

IV – a implantação de novos corredores, terminais e estações de transferência de metrô, trens e monotrilhos, deverá apresentar soluções que compatibilizem a inserção do novo sistema ao ambiente urbano, definindo:

a) soluções ambientalmente sustentáveis, com níveis mínimos na emissão de poluentes e geração de ruídos;

b) integração do novo sistema com outros modos de transporte, em especial os não motorizados e os coletivos privados (quando couber);

c) posicionamento dos pontos de parada e, quando couber, de estações, terminais, pátios de manutenção e estacionamento e outras instalações de apoio;

d) melhorias nos passeios e espaços públicos, mobiliário urbano, iluminação pública e paisagem urbana, entre outros elementos;

e) articulação com ofertas de habitação de interesse social;

f) melhoria na provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

g) preservação de patrimônios culturais e ambientais;

h) requalificação dos espaços eventualmente utilizados como canteiro de obras e áreas de apoio;

i) requalificação do espaço viário afetado;

j) integração com outros modos de transporte, incluindo transporte individual e o coletivo privado;

V – garantir o transporte coletivo acessível a pessoas com deficiência;

VI – aperfeiçoar a bilhetagem eletrônica com a implantação do bilhete único temporal;

VII – requalificar corredores e terminais de ônibus existentes;

VIII – implantar novos corredores metropolitanos, conforme o Mapa n. 10 anexo, além de terminais e estações de transferência de ônibus municipais e metropolitanos;

IX – implantar de novas linhas e estações de metrô e monotrilhos, conforme Mapa n. 10 anexo.

### **Seção III – Das Ações Prioritárias no Sistema Cicloviário**

**Art. 194.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Cicloviário devem ser orientados segundo o objetivo de estruturar uma rede complementar de transporte, integrando os componentes do sistema cicloviário.

**Art. 195.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Cicloviário devem ser orientados segundo a diretriz de implantar as redes cicloviárias associadas com as redes de transporte público coletivo motorizado de alta e média capacidade.

**Art. 196.** A ação prioritária será implantar a rede cicloviária integrada com o plano municipal de mobilidade urbana, a partir

## REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

### Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

dos planos regionais das subprefeituras e aos planos de desenvolvimento dos bairros.

#### **CAPÍTULO IV – Das Ações Prioritárias no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais**

**Art. 197.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – a garantia a rede de proteção integral à família e à pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis, em especial crianças, jovens, mulheres, idosos, negros e pessoas com deficiência;

II – a redução das desigualdades socioespaciais suprindo carências de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social;

III – o suprimento de toda e qualquer área habitacional com os equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, cultura e assistência social de sua população;

IV – a ampliação das acessibilidades à rede de equipamentos e aos sistemas de mobilidade urbana, incluindo pedestres e ciclovias.

**Art. 198.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – priorizar o uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados como forma de potencializar o uso do espaço público já constituído;

II – otimizar o aproveitamento dos terrenos a serem desapropriados ao longo de corredores de ônibus, com localização e acessibilidade privilegiada e em conformidade com o maior potencial construtivo destas áreas;

III – otimizar a ocupação dos equipa-

mentos existentes e a integração entre equipamentos implantados na mesma quadra.

IV – incluir mais de um equipamento de modo a compatibilizar diferentes demandas por equipamentos no território a fim de otimizar o uso de terrenos e favorecer a integração entre políticas sociais.

V – priorizar as Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade Urbana e de Alto Adensamento Urbano.

**Art. 199.** As ações prioritárias no sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais são:

I – elaborar plano de gestão das áreas públicas visando efetivar os princípios e objetivos da presente lei;

II – elaborar plano de articulação e integração das redes de equipamentos urbanos e sociais no território;

III – implantar novos Centro de Educação Unificada (CEU), conforme Mapa n. 11 anexo;

IV – elaborar planos setoriais de educação, saúde, esportes, assistência social e cultura.

V – ampliar a rede de Centros de Referência da Assistência Social – CRAS;

VI – ampliar a rede de Centros de Referência Especializada da Assistência Social – CREAS;

VII – aumentar a oferta de vagas em programas de acesso ao ensino técnico e emprego;

VIII – apoiar o microempreendedorismo;

IX – implantar políticas que viabilizem um permanente processo de qualificação do corpo docente da rede municipal;

X – ampliar a jornada escolar dos alunos da Rede Municipal de Ensino;

XI – expandir a oferta de vagas para educação infantil na rede CEU;

XII – expandir a rede de Centros de Educação Infantil – CEI e da rede de Escolas Municipais de Educação Infantil (EMEI);

XIII – expandir a oferta de vagas para educação infantil por intermédio da rede conveniada e outras modalidades de parcerias;

XIV – desenvolver políticas que aperfeiçoem o atendimento de saúde e o acompanhamento do paciente, em particular aquelas voltadas à informatização e implantação de prontuários eletrônicos;

XV – expandir a rede hospitalar e o número de leitos;

XVI – expandir a rede dos demais equipamentos de saúde para realização de exames, atendimento ambulatorial, de especialidades, ou de urgência e emergência;

XVII – construir as Linhas de Cuidado e as Redes Assistenciais, ordenando e integrando os vários níveis do sistema na atenção prestada;

XVIII – implantar novos instrumentos e mecanismos que permitam o acompanhamento contínuo e oportuno da atuação da SMS, bem como para a avaliação de políticas, programas, ações e serviços de saúde;

XIX – efetivar a participação dos trabalhadores e da população na sua gestão, fortalecendo o controle social exercido pela Conferência Municipal de Saúde, pelos Conselhos Gestores e pelo Conselho Municipal de Saúde;

XXI – revitalizar os Clubes Desportivos da Comunidade;

XXII – promover a integração com clubes esportivos sociais objetivando o fomento do esporte;

XXIII – expandir a rede de equipamentos culturais;

XXIV – expandir a rede de equipamentos esportivos;

XXV – aprimorar as políticas e a instalação de equipamentos, visando à viabilização das políticas de acolhimento e proteção às mulheres vítimas de violência;

XXVI – efetivar as políticas inclusivas para pessoas com necessidades especiais;

XXVII – implantar as áreas de conexão sem fio aberta, com qualidade e estabilidade de sinal;

XXVIII – criar uma política de fomento à agricultura urbana.

### **Seção I – Do Plano de Gestão das Áreas Públicas**

**Art. 200.** A Prefeitura elaborará o plano de gestão das áreas públicas, que terá por objetivo:

I – indicar formas de reutilização de equipamentos e terrenos ociosos ou subutilizados preferencialmente para fins habitacionais e de implantação de equipamentos sociais;

II – subsidiar a política de terras do Município de São Paulo.

**§ 1º.** As diretrizes para a elaboração dos conteúdos do plano de gestão das áreas públicas mencionados no “caput” são:

I – análise e alinhamento com as legislações pertinentes;

II – elaboração de diagnóstico e situação atual das áreas públicas do Município;

III – definição das estratégias de gestão da informação sobre áreas públicas;

IV – critérios de aproveitamento do patrimônio existente;

V – critérios para aquisição e destinação de novas áreas, a partir de informações sobre demandas existentes e projetadas.

**§ 2º.** A Prefeitura deverá elaborar o plano de gestão de áreas públicas no prazo de 3 (três) anos.

### **Seção II – Do Plano de Articulação e Integração das Redes de Equipamentos**

**Art. 201.** A Prefeitura elaborará o plano de articulação e integração das redes de equipamentos urbanos e sociais, por intermédio de ação conjunta das secretarias municipais envolvidas e de ampla participação popular.

**Parágrafo único.** O plano deverá apresentar critérios para dimensionamento de demandas por equipamentos urbanos e sociais compatibilizados com os critérios de localização e integração com os equipamentos existentes.

### **Seção III – Dos Planos Setoriais de Educação, Saúde, Esportes, Assistência Social e Cultura**

**Art. 202.** A Prefeitura elaborará ou, se for o caso, revisará os planos setoriais de educação, saúde, esportes, assistência social e cultura, garantido o processo participativo, com representantes da sociedade civil e de outros órgãos governamentais.

**§ 1º.** Os planos setoriais deverão basear-se nas diretrizes das suas respectivas políticas e ser aprovados em Conferências Municipais.

**§ 2º.** Os planos setoriais deverão conter, no mínimo, os resultados dos cálculos de demanda por diferentes programas e equipamentos urbanos e sociais segundo os distritos e Subprefeituras, bem como as propostas de atendimento a tais demandas.

**§ 3º.** O plano de educação deverá prever a implantação do programa “Rede Olímpica” com o objetivo de iniciar crianças e adolescentes na prática esportiva, por intermédio da metodologia desportiva desenvolvida no Centro Olímpico de Treinamento e Pesquisa.

**§ 4º.** O plano de educação deverá prever a parceria, sempre que possível, entre o Executivo municipal e o Sistema Nacional de Aprendizagem e Serviço Social, no sentido de agilizar e efetivar os programas e projetos específicos que visem atender os princípios e diretrizes do presente Plano Diretor Estratégico, bem como as políticas decorrentes;

**§ 5º.** O plano de assistência social deverá priorizar o atendimento das necessidades sociais dos grupos em situação de vulnerabilidade.

**§ 6º.** O plano de cultura deverá considerar estratégias para fortalecer e estimular as práticas e formas de produção cultural local.

### **CAPÍTULO V – Das Ações Prioritárias na Habitação**

**Art. 203.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – atendimento dos diferentes tipos de necessidades habitacionais existentes no Município, priorizando a população de baixa renda nos termos definidos nesta lei;

II – redução do déficit habitacional;

III – redução das moradias inadequadas com a promoção da regularização urbana, jurídica, fundiária e ambiental, entre outras, de assentamentos precários e irregulares.

IV – integração da política habitacional do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

**Art. 204.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – atender às necessidades de novas habitações de interesse social;

II – fortalecer e aprimorar os canais de participação já instituídos como o Conselho Municipal de Habitação, Conselhos Gestores das zonas especiais de interesse social e as Conferências Municipais de Habitação;

III – incidir, majoritariamente, nas Macroáreas de Estruturação Metropolitana, de Qualificação da Urbanização Consolidada, de Redução da Vulnerabilidade Urbana, de Recuperação Urbana e Ambiental, na Rede de Estruturação da Transformação Urbana e nas Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2, 3 e 4.

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

**Art. 205.** As ações prioritárias na Habitação são:

I – revisar o Plano Municipal de Habitação vigente com base em processos participativos até 2014;

II – implementar as zonas especiais de interesse social 1, 2, 3 e 4 conforme determinações desta lei por meio da adoção de mecanismos de financiamento de longo prazo, realização de investimentos com recursos orçamentários a fundo perdido, fornecimento de permissões de uso e distribuição de subsídios diretos, pessoais, intransferíveis e temporários na aquisição ou locação social de habitações de interesse social;

III – reformular a Comissão de Análise de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – CAEHIS visando torná-la uma Comissão deliberativa de estrutura paritária, com participação popular e controle social.

IV – produzir de unidades habitacionais de interesse social;

V – implantar programas de urbanização de favelas;

VI – expandir os programas de Regularização Fundiária;

VII – implementar de políticas e programas de recuperação e preservação de Mananciais.

### Seção I – Do Plano Municipal de Habitação

**Art. 206.** A revisão do Plano Municipal de Habitação (PMH), a ser aprovada por lei, deverá orientar-se, no mínimo, pelos seguintes objetivos:

I – eliminar o déficit habitacional com o incremento na oferta de novas habitações de interesse social, inclusive para a substituição de moradias precárias existentes que não têm condições de serem reformadas e adequadas, implementando os objetivos das zonas especiais de interesse social definidas na legislação;

II – adequar as condições urbanísticas, jurídicas, construtivas e ambientais das

moradias precárias existentes que não precisam ser substituídas, implementando os objetivos das zonas especiais de interesse social definidas na legislação;

III – promover a regularização e integração urbanística, jurídica e ambiental de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda e de conjuntos habitacionais públicos irregulares com a implementação dos objetivos das zonas especiais de interesse social definidas nesta lei, inclusive com o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais;

IV – promover soluções habitacionais adequadas e definitivas para a população de baixa renda que venham a ser realocadas dos seus locais de moradia em razão da necessidade de recuperação e proteção ambiental, da existência de riscos geológicos e hidrológicos e da execução de obras públicas;

V – garantir que as realocações de moradores somente ocorrerão quando indispensáveis às finalidades públicas motivadoras da medida, sendo realizadas por intermédio de procedimentos públicos, isonômicos e democráticos, observando-se os princípios e objetivos definidos nesta lei;

VI – formular estratégias para aquisição de terras urbanas adequadas e bem localizadas destinadas à provisão de novas habitações de interesse social;

VII – estabelecer critérios e procedimentos para a distribuição das novas habitações de interesse social considerando as necessidades dos grupos sociais mais vulneráveis e as formas de funcionamento de organizações e movimentos sociais.

VIII – estabelecer sistema de monitoramento e avaliação da política pública habitacional.

**§ 1º.** A revisão do Plano Municipal de Habitação deverá contemplar:

I – a atualização dos dados de:

a) diferentes tipos de necessidades ha-

bitacionais atuais e futuras detalhadas por distrito ou por Subprefeituras e por grupos sociais definidos a partir dos seus rendimentos familiares;

b) custos de produção das unidades habitacionais de interesse social, incluindo os custos de aquisição de glebas e terrenos urbanos, para definição do montante de recursos financeiros necessários para a produção de novas habitações de interesse social;

c) custos de urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e informais para dimensionamento do montante de recursos financeiros necessários para a realização desta ação;

II – dimensionamento da quantidade de terras urbanas adequadas e bem localizadas para a produção de novas habitações de interesse social necessárias para a eliminação do déficit habitacional, bem como definição de estratégias para aquisição desses recursos fundiários;

III – definição de programas e estratégias adequadas para o atendimento das diferentes necessidades habitacionais e para solucionar os problemas existentes nas áreas degradadas e de risco com suas respectivas metas parciais e totais, estendendo o limite do Plano vigente de 2024 até o ano de 2028;

a) os programas e estratégias deverão incluir propostas para a gestão condominial dos conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública que poderá ser realizada através da autogestão e com o acompanhamento do poder público municipal, com avaliações anuais;

b) os programas e estratégias deverão incluir propostas para a realização da locação social, para intervenção em cortiços, e para viabilizar a autogestão na produção habitacional de interesse social;

c) a realocação de moradores das áreas degradadas e de risco, caso necessário, deverá ser realizada com solução habitacional adequada e definitiva para as famílias a serem removidas, preferencialmente no mesmo distrito ou na mesma

Subprefeitura, com a participação das famílias no processo de decisão;

IV – definição de mecanismos de gestão democrática e controle social na formulação e implementação da política e da produção habitacional de interesse social do Município;

V – definição de mecanismos de articulação entre o Plano Municipal de Habitação, Planos Plurianuais, Leis de Diretrizes Orçamentárias, Leis Orçamentárias Anuais;

**§ 2º.** As diretrizes para a revisão dos conteúdos do Plano Municipal de Habitação são:

I – continuidade e ampliação da ação integrada entre urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários, e sua articulação com programas de saneamento ambiental integrado, tais como expressos no PMH existente através dos perímetros de ação integrada.

II – manutenção dos critérios de priorização com atualização do mapeamento das áreas de riscos geológicos em assentamentos precários como principal indicador de priorização no atendimento habitacional.

III – regularização fundiária integrada e integral, através da articulação de diferentes mecanismos disponíveis em legislação municipal, estadual e federal vigentes.

III – realização de processos participativos que viabilizem o levantamento de propostas e contribuições da sociedade;

IV – realização de parcerias com outros órgãos da Prefeitura, do Governo Estadual e do Governo Federal, bem como com a iniciativa privada;

V – reforço da articulação com o Plano Estadual da Habitação, os planos e programas habitacionais da Região Metropolitana de São Paulo;

VI – priorização do atendimento à população de baixa renda residente em imóveis ou áreas insalubres e de risco;

VII – priorização da produção de unidades habitacionais de interesse social em áreas vazias ou subutilizadas e recuperação de edifícios vazios ou subutilizados, para a população de baixa e média renda, nos termos desta lei, nas regiões centrais da Cidade e nas centralidades dotadas de infraestrutura.

#### **Capítulo VI – Das Ações Prioritárias nas Áreas de Risco**

**Art. 207.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, nas Áreas de Risco devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – redução dos problemas existentes nas áreas de risco de inundações e de deslizamentos;

II – promoção da segurança e proteção permanente da população e do patrimônio;

III – minimização de danos decorrentes de eventos geológicos e hidrológicos adversos.

**Art. 208.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, nas Áreas de Risco devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – priorizar alternativas mais eficazes e de menor impacto socioambiental;

II – prevenir desastres;

II – coibir o surgimento de ocupações urbanas nas áreas suscetíveis a desastres;

III – adotar instrumentos participativos em todo o ciclo de desenvolvimento dos programas e ações voltados à redução das áreas de risco;

IV – difundir informação sobre áreas de risco e ocorrência de eventos extremos;

V – priorizar as áreas de risco na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana.

**Art. 209.** As ações prioritárias para as Áreas de Risco são:

I – elaborar o Plano Municipal de Redu-

ção de Riscos, considerando o Mapa n. 12 anexo;

II – georreferenciar e atualizar periodicamente o levantamento de risco com a avaliação e classificação das áreas;

III – manter atualizado o cadastro com intervenções previstas, executadas ou em andamento, remoções realizadas e ocorrências registradas com seus respectivos danos;

IV – definir, com base na carta geotécnica de aptidão à urbanização, diretrizes técnicas para novos parcelamentos do solo e para planos de expansão urbana, de maneira a definir padrões de ocupação adequados diante das suscetibilidades a perigos e desastres;

V – realizar serviços de zeladoria e manutenção necessários para a redução de risco nas áreas indicadas no Mapa n. 12 anexo incluindo, entre outras ações, a remoção de lixo e entulho, desobstrução dos sistemas de drenagem, limpeza e desassoreamento de córrego;

VI – organizar equipes aptas para a realização de vistorias periódicas e sistemáticas nas áreas de risco indicadas no Mapa n. 12 anexo para observação da evolução de situações de perigo e orientação dos moradores;

VII – realizar o monitoramento participativo das áreas suscetíveis a desastres e de riscos envolvendo moradores, lideranças comunitárias, incluindo a estruturação dos Núcleos de Defesa Civil – NUDEC;

VIII – promover atividades de formação e disseminação voltadas para toda a sociedade relativas à preparação e prevenção de desastres;

IX – articular as Coordenadorias Distritais de Defesa Civil das Subprefeituras.

X – criar de canais de comunicação e utilização eficiente dos já existentes;

XI – aperfeiçoar a formação dos servidores públicos municipais por intermédio de cursos de capacitação para elaboração de diagnóstico, prevenção e gerenciamento de risco, possibilitando ainda sua

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

participação nas atividades de ensino promovidas pelos governos estadual e federal;

XII – monitorar as condições meteorológicas de modo permanente e emitir notificações sobre os tipos, intensidades e durações das chuvas a fim de subsidiar os órgãos municipais competentes na deflagração de ações preventivas e/ou emergenciais;

XIII – integrar as políticas e diretrizes de defesa civil em todas as suas fases de atuação, preventiva, de socorro, assistencial e recuperativa, conforme previsto nas normas pertinentes, inclusive quanto à operacionalidade dos planos preventivos de defesa civil no âmbito municipal e de todas as Subprefeituras.

XIV – articular, junto aos municípios da Região Metropolitana de São Paulo, políticas integradas para a redução e erradicação de riscos nas áreas próximas ou situadas nos limites intermunicipais;

XV – promover intercâmbio das informações municipais, estaduais e federais relativas aos riscos;

XVI – implantar sistema de fiscalização de áreas de risco;

XVII – implantar protocolos de prevenção e alerta e ações emergenciais em circunstâncias de desastres.

### Seção I – Do Plano Municipal de Redução de Riscos

**Art. 210.** A Prefeitura elaborará o Plano Municipal de Redução de Riscos como parte integrante do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil.

**§ 1º.** O Plano Municipal de Redução de Riscos será orientado pelos seguintes objetivos:

I – promoção da proteção e segurança da população diante das suscetibilidades à ocorrência de diferentes tipos de desastres;

II – erradicação dos problemas existen-

tes nas áreas de riscos geológicos e hidrológicos;

III – definição de estratégias preventivas para evitar o surgimento de novas áreas de risco geológicos e hidrológicos.

**§ 2º.** As diretrizes para a elaboração dos conteúdos do Plano Municipal de Redução de Riscos são:

I – realização de processos participativos que viabilizem o levantamento de propostas e contribuições da sociedade;

II – compatibilização das propostas para a redução e erradicação de riscos com as demais ações e programas federais, estaduais e municipais, possibilitando sua articulação de forma integrada e a cargo dos três níveis de governo;

III – realização de parcerias para elaboração de pesquisas para a coleta e análise de informações técnicas referentes ao tema e para estudo e aplicação de novos métodos e tecnologias que contribuam para melhorias dos sistemas de prevenção e redução de risco.

**§ 3º.** O Plano Municipal de Redução de Riscos conterà, no mínimo:

I – análise, caracterização e dimensionamento das áreas de risco de inundação, deslizamento e solapamento de encostas, topos de morros e margens de rios, córregos e represas, classificadas segundo tipo e grau de risco;

II – análise, quantificação e caracterização das famílias moradoras das áreas de risco mencionadas no inciso anterior segundo perfis demográficos, socioeconômicos e habitacionais, entre outros aspectos;

III – estratégias de articulação com a implementação do Plano Municipal de Habitação, principalmente em relação à regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental de assentamentos precários e irregulares;

IV – definição das ações e intervenções necessárias para a implantação de obras

estruturais de redução de riscos e adoção de medidas de segurança e proteção, com definições de prioridades, prazos e estimativas de custos e recursos necessários;

V – definição de estratégias para realização de realocações preventivas de moradores de áreas de risco, quando esta for a alternativa única ou mais eficaz para a garantia das condições de segurança dos moradores, de acordo com critérios técnicos objetivos e reconhecidos e procedimentos justos e democráticos.

## TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

### Capítulo I – Dos Componentes do Sistema Municipal de Planejamento Urbano

**Art. 211.** A gestão democrática da cidade, direito da sociedade e essencial para a concretização de suas funções sociais, será realizada mediante processo permanente, descentralizado e participativo de planejamento, controle e avaliação, e será o fundamento para a elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento do Plano Diretor Estratégico e de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos.

**Art. 212.** O sistema municipal de planejamento urbano será implementado pelos órgãos da Prefeitura, assegurada a participação direta da população em todas as fases de planejamento e gestão democrática da cidade e garantidas as instâncias e instrumentos necessários para efetivação da participação da sociedade na tomada de decisões, controle e avaliação da política, sendo composto por:

I – órgãos públicos;

II – planos municipais, regionais de subprefeituras e, quando houver, planos de desenvolvimento do bairro;  
III – sistema municipal de informação;  
IV – instâncias e instrumentos de participação social.

**Art. 213.** Além do Plano Diretor Estratégico fazem parte do sistema e do processo de planejamento as leis, planos e disposições que regulamentem a Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade e as específicas previstas na presente lei.

Parágrafo único. Os instrumentos referidos no “caput” deste artigo deverão estar articulados entre si.

**Art. 214.** O Executivo promoverá a adequação da sua estrutura administrativa, quando necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstos nesta lei, mediante a reformulação das competências de seus órgãos da administração direta.

**Parágrafo único.** Cabe ao Executivo garantir os recursos e procedimentos necessários para a formação e manutenção dos quadros necessários no funcionalismo público para a implementação desta lei.

**Art. 215.** A participação dos munícipes em todo processo de planejamento e gestão da Cidade será baseada na plena informação, disponibilizada pela Prefeitura com a devida antecedência.

**Art. 216.** O Plano Plurianual e o Programa de Metas, as Diretrizes Orçamentárias, e o Orçamento Anual deverão observar as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei, adotando os mecanismos de controle e acompanhamento nela expostos.

**Art. 217.** A Prefeitura promoverá a cooperação com municípios vizinhos e com

o órgão estadual de gestão da região metropolitana, visando formular políticas, diretrizes e ações conjugadas destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou estabelecer consórcios para articulação com o Governo do Estado de São Paulo e da União.

**Parágrafo único.** As leis orçamentárias e o Programa de Metas deverão observar o disposto nos planos intermunicipais e metropolitanos de cuja elaboração a Prefeitura tenha participado, com a finalidade de veicular suas disposições.

**Art. 218.** As Subprefeituras participarão ativamente do processo permanente de planejamento, supervisionando a execução das disposições do Plano Diretor Estratégico e de seu respectivo plano regional no tocante aos seus princípios e objetivos, bem como no que se refere à execução e fiscalização do planejamento urbanístico veiculado pelas leis orçamentárias e pelo Programa de Metas.

**§1º.** As Subprefeituras, em conjunto com o Conselho Participativo Municipal ou o Conselho de Representantes das Subprefeituras, quando este vier a substituí-lo, realizarão ao menos uma vez ao ano reunião de avaliação e acompanhamento da implantação do plano diretor e do respectivo plano regional.

**§ 2º.** O relatório que subsidiará essa avaliação deverá ser elaborado pela subprefeitura com apoio de SMDU, e será disponibilizado com no mínimo 10 dias de antecedência da reunião prevista no parágrafo anterior.

**§ 3º.** O resultado da reunião deverá ser publicado no Diário Oficial da Cidade e no portal eletrônico da Prefeitura em até 15 dias úteis, e subsidiará as deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana acerca das ações prioritárias

para implantação do Plano Diretor.

**Art. 219.** Os Conselhos Participativos Municipais das Subprefeituras ou, quando estes forem substituídos, os Conselhos de Representantes têm como atribuições, dentre outras:

I – acompanhar, no âmbito do território da Subprefeitura, a aplicação do respectivo Plano Regional e dos Planos de Desenvolvimento Bairro e da ordenação e disciplina do parcelamento e do uso e ocupação do solo;

II – manifestar-se sobre os Planos de Desenvolvimento de Bairro que venham a ser apresentados no âmbito do território da Subprefeitura;

III – opinar sobre planos e projetos específicos integrantes do Plano Regional;

IV – indicar ao Conselho Municipal de Política Urbana ações prioritárias consideradas mais relevantes até maio de cada ano;

V – encaminhar propostas de revisão do Plano Regional;

VI – opinar sobre projetos de intervenção urbana.

## **CAPÍTULO II – Das Instâncias de Participação Popular**

### **Seção I – Da Conferência Municipal da Cidade de São Paulo**

**Art. 220.** A Conferência Municipal da Cidade de São Paulo, convocada pela Prefeitura observará o calendário nacional e será articulada com o Sistema de Participação do Ministério das Cidades, representando etapa preparatória para as conferências estadual e nacional, ou no mínimo a cada 3 anos.

**§1º.** A composição e as atribuições da Comissão Preparatória Municipal deverão respeitar as resoluções do Conselho das Cidades, do Ministério das Cidades;

**§2º.** Caberá à Conferência Municipal:  
I – avaliar e propor diretrizes para a Política

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

de Desenvolvimento Urbano do Município;  
II – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor Estratégico a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

III – discutir as pautas nacionais, estaduais e metropolitanas propostas para a Política de Desenvolvimento Urbano;

IV – eleger membros da sociedade civil do Conselho Municipal de Política Urbana.

### Seção II – Do Conselho Municipal de Política Urbana

#### Subseção I – Da Composição do Conselho Municipal de Política Urbana

**Art. 221.** O Conselho Municipal de Política Urbana, órgão colegiado integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, deve realizar constante monitoramento e acompanhamento do processo de desenvolvimento urbano do Município, avaliando as medidas adotadas pelo Poder Público e particulares em cotejo com os princípios, objetivos e ações prioritárias do Plano Diretor Estratégico, e será composto por 48 (quarenta e oito) membros titulares e respectivos suplentes, representantes do poder público e da sociedade civil, organizados por segmentos, com direito a voz e voto, a saber:

I – 24 membros representantes de órgãos do Poder Público, a serem definidos em decreto;

II – 12 membros representantes dos movimentos populares;

III – 3 membros representantes dos trabalhadores, por suas entidades sindicais;

IV – 3 membros representantes do setor empresarial relacionado à produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano;

V – 3 membros representantes das entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e conselhos profissionais; e

VI – 3 membros representantes de ONGs com atuação na área do Desenvolvimento Urbano.

**§ 1º.** Terão assento com direito a voz no Conselho, 4 (quatro) representantes de órgãos estaduais com atuação metropolitana, 1 (um) representante de cada consórcio de municípios integrantes da região metropolitana.

**§ 2º.** A Prefeitura indicará a Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana.

**§ 3º.** As reuniões do Conselho Municipal de Política Urbana serão abertas à participação de qualquer munícipe e a documentação decorrente das reuniões deverá ser publicada no portal eletrônico da Prefeitura.

**Art. 222.** O mandato dos membros do Conselho Municipal de Política Urbana é de no máximo (três) anos, conforme periodicidade das Conferências Nacionais da Cidade, sendo suas cadeiras preenchidas na seguinte conformidade:

I – os membros representantes da sociedade civil serão eleitos pelos seus pares na Conferência Municipal da Cidade;

II – os membros representantes do Poder Público serão indicados pelos órgãos públicos.

**§1º.** Para eleição dos representantes dos movimentos populares relacionados, será garantido direito a voto a todo e qualquer cidadão com título eleitoral, sem necessidade de pré-cadastramento.

**§2º.** Os representantes da sociedade civil serão eleitos por seus pares em processos disciplinados pela Comissão Eleitoral.

**Art. 223.** O Conselho Municipal de Política Urbana reunir-se-á ordinariamente a cada dois meses e extraordinariamente

te de acordo com a necessidade, sendo suas regras de funcionamento estabelecidas em Regimento Interno.

**Art. 224.** É permitida apenas uma recondução sucessiva dos conselheiros.

#### Subseção II – Das Atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana

**Art. 225.** Cabem ao Conselho Municipal de Política Urbana, dentre outras, as seguintes atribuições:

I – acompanhar a execução da Política de Desenvolvimento Urbano do Município veiculada por intermédio do Plano Diretor Estratégico;

II – apreciar proposta de alteração do Plano Diretor Estratégico, bem como debater e indicar propostas de projeto de lei de interesse urbanístico e regulamentações decorrentes desta lei;

III – apreciar Relatório emitido pelo Executivo com a indicação das Ações Prioritárias previstas no PDE e especialmente indicadas para execução no exercício do ano seguinte, identificando os programas a serem financiados pelo FUNDURB e indicando a necessidade de fontes complementares,

IV – encaminhar ao Executivo ao final de cada gestão, para subsidiar a elaboração do Plano de Metas do próximo Governo, memorial sugerindo prioridades no tocante à implantação do Plano Diretor Estratégico;

V – debater as diretrizes para áreas públicas municipais;

VI – propor diretrizes, até julho do ano corrente, para os recursos arrecadados pelo FUNDURB e acompanhar sua devida aplicação;

VII – apreciar a prestação de contas do FUNDURB até a segunda reunião ordinária do ano;

VIII – promover a articulação entre os conselhos setoriais, em especial dos Conselhos de Habitação, Saneamento

Ambiental e Infraestrutura, Meio Ambiente e Trânsito e Transportes;

X – emitir Resoluções Recomendativas aos Órgãos Municipais e Conselhos Gestores dos Fundos Públicos Municipais com o objetivo de estimular a implementação das ações prioritárias contidas nesta lei por meio da integração territorial dos investimentos setoriais.

XI – apreciar as propostas de Área de Intervenção Urbana;

XII – apreciar as diretrizes urbanísticas das Parcerias Público-Privadas quando diretamente relacionadas com os instrumentos referentes à implementação do Plano Diretor Estratégico;

XIII – apreciar relatório anual sobre destinação dos imóveis não utilizados e subutilizados desapropriados com títulos da dívida pública, elaborado pelo Executivo.

XVI – elaborar e aprovar regimento interno.

**§ 1º.** Para cumprir suas atribuições, o C MPU receberá relatórios semestrais de monitoramento da implementação do Plano Diretor Estratégico, produzidos pela Prefeitura ou elaborados sob sua coordenação, com detalhamento dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período;

**§ 2º.** Será constituída Comissão Especial de Articulação entre Conselhos, composta por dois membros de cada conselho, que se reunirá ordinariamente a cada 4 (quatro) meses, com atribuições e funcionamento definidos em decreto.

### **Seção III – Da Câmara Técnica de Legislação Urbanística**

**Art. 226.** Cabem à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – C TLU 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 Ocu-

pação 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 C MPU, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;

VIII – encaminhar suas propostas para manifestação do C MPU;

IX – elaborar proposta de seu regimento interno.

**§ 1º.** Dos membros que compõem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – C TLU, 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 – C MPU.

**§ 2º.** O Executivo indicará a Presidência da C TLU.

### **Seção IV – Da Comissão de Proteção à Paisagem Urbana**

**Art. 227.** Cabem à Comissão de Proteção à Paisagem Urbana – C PPU, órgão colegiado do Sistema de Planejamento e Gestão Democrática do Município, as seguintes competências:

I – apreciar e emitir parecer sobre casos de aplicação da legislação específica sobre anúncios, mobiliário urbano, infraestrutura e inserção de elementos na paisagem urbana;

II – apreciar e emitir parecer sobre intervenções de significativo impacto na paisagem urbana, em especial os equipamentos de infraestrutura de saneamento ambiental, mobilidade urbana, teleco-

municações, aeroportuária e hidroviária, além de edificações isoladas ou em conjunto;

III – dirimir dúvidas na interpretação da legislação específica ou em face de casos omissos;

IV – elaborar e apreciar projetos de normas modificativas ou inovadoras da legislação vigente, referentes a anúncios, mobiliário urbano e paisagem urbana;

V – propor ao Conselho Municipal de Política Urbana diretrizes relativas à proteção e promoção da qualidade da paisagem urbana;

VI – propor e expedir atos normativos administrativos sobre a ordenação dos anúncios, de mobiliário urbano e de infraestrutura na paisagem;

VII – propor normas e regramentos relativos às novas tecnologias e meios de veiculação de anúncios, bem como projetos diferenciados que tenham interferência na paisagem urbana;

VIII – expedir atos normativos para fiel execução desta lei e de seu regulamento, apreciando e decidindo a matéria pertinente;

IX – deliberar sobre o Plano Municipal de Ordenamento da Paisagem Urbana e fiscalizar sua implementação.

### **CAPÍTULO III – Dos Instrumentos de Participação Social**

#### **Seção I – Das Audiências Públicas**

**Art. 228.** A Prefeitura realizará audiências públicas por ocasião do processo de licenciamento de empreendimentos ou atividades públicas ou privadas de impacto urbanístico ou ambiental para os quais sejam exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental ou de vizinhança.

**§ 1º.** Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de có-

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

pias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de dez dias da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º. As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas sucintamente por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos em até 15 dias da sua realização, e deverão constar no respectivo processo de licenciamento.

§ 3º. A Prefeitura dará ampla publicidade aos resultados advindos das audiências públicas que promoverá, especialmente indicando as medidas adotadas em função das opiniões e manifestações colhidas junto à população.

§ 4º. A Prefeitura poderá complementar as audiências públicas com atividades participativas que ampliem a participação dos munícipes, tais como oficinas, seminários, e atividades formativas.

### Seção II – Da Iniciativa Popular de Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano

**Art. 229.** A iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano poderá ser tomada por, no mínimo, 2% (dois por cento) dos eleitores do Município em caso de planos, programas e projetos de impacto estrutural sobre a Cidade, e 2% (dois por cento) dos eleitores de cada Subprefeitura em caso de seu impacto restringir-se ao território da respectiva Subprefeitura.

**Art. 230.** Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pela Prefeitura em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, a ser disponibilizado no portal eletrônico da Prefeitura no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, podendo este prazo

ser prorrogado por motivo fundamentado.

### Seção III – Da iniciativa popular de projetos de lei, do Plebiscito e Referendo

**Art. 231.** A iniciativa popular de projetos de lei, o plebiscito e o referendo ocorrerão nos termos da legislação federal pertinente e da Lei Orgânica do Município.

### Seção IV – Dos Instrumentos de Promoção da Cidadania

**Art. 232.** A Prefeitura promoverá atividades de formação para os munícipes, como cursos, seminários e oficinas, com o objetivo de ampliar a troca de informação sobre as políticas de desenvolvimento urbano, favorecendo seu contínuo aperfeiçoamento.

**Parágrafo único.** Tais atividades serão planejadas em conjunto com os representantes dos conselhos setoriais, reunidos na Comissão Especial de Articulação entre Conselhos, e deverão ser organizadas, ordinariamente, no mínimo uma vez por ano, antecedendo a discussão do orçamento municipal.

### Capítulo IV – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

#### Seção I – Das Fontes de Recursos

**Art. 233.** O Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB será constituído de recursos provenientes de:

- I – dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II – repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados;
- III – empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV – contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V – contribuições ou doações de entida-

des internacionais;

VI – acordos, contratos, consórcios e convênios;

VII – rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;

VIII – outorga onerosa e transferência de potencial construtivo;

IX – contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na lei do Plano Diretor Estratégico, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;

X – receitas provenientes de concessão urbanística;

XI – retornos e resultados de suas aplicações;

XII – multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;

XII – outras receitas eventuais.

**Art. 234.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

#### Seção II – Das Destinações de Recursos

**Art. 235.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor Estratégico, em obediência às prioridades nele estabelecidas e tendo como referência o previsto no Programa de Metas:

I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;

II – transporte coletivo público urbano;

III – ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento, investimen-

tos destinados à implantação de parques lineares, à realização de melhorias em vias estruturais ou de transporte público coletivo de passageiros e à requalificação de eixos ou polos de centralidade;

IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos classificados como ZEPEC;

VI – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

**§ 1º.** É vedada a aplicação dos recursos financeiros do FUNDURB em despesas de custeio e projetos, ressalvadas aquelas relacionadas com a elaboração de projetos destinados à execução das obras e intervenções de que trata o “caput”.

**§ 2º.** Despesas com gerenciamento de obras ou projetos ficam limitadas ao valor de 10% do destinado pelo FUNDURB para a obra ou projeto.

### **Seção III – Da gestão e do controle social**

**Art. 236.** O Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB será administrado por um Conselho Gestor composto por membros indicados pelo Executivo, garantida a participação da sociedade.

**Art. 237.** O plano de aplicação de recursos financeiros do FUNDURB deverá ser debatido pelo CPMU, aprovado pelo Conselho Gestor do Fundo e encaminhado anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

**§ 1º.** Além do plano anual de aplicação de recursos aprovado, a Secretaria Executiva do FUNDURB deverá encaminhar ao CPMU, semestralmente, relatório detalhado dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

**§ 2º.** O Conselho Gestor do Fundo aprovará anualmente a prestação de contas do exercício anterior.

### **CAPÍTULO V – Da Articulação com Instrumentos de Planejamento Orçamentário e com o Programa de Metas**

**Art. 238.** A legislação orçamentária e o Programa de Metas observarão o planejamento urbanístico estatuído neste Plano Diretor Estratégico, nos termos expostos nesta lei.

**§ 1º.** As leis do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Anual e do Programa de Metas, incorporarão a seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário-financeiras as ações prioritárias do Plano Diretor Estratégico.

**§ 2º.** O Conselho Municipal de Política Urbana poderá solicitar ao Executivo a complementação ou suplementação de dotações orçamentárias para a execução de ações ou programas constantes na relação de ações prioritárias, bem como solicitar esclarecimentos acerca da execução orçamentária referente à implementação de tais ações e programas.

**§ 3º.** Ao final do exercício fiscal, o Executivo encaminhará ao Conselho Municipal de Política Urbana o relatório de execução orçamentária das ações e programas previstos no Plano Diretor Estratégico.

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

**Art. 239.** 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, progressiva-

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

**§ 3º.** O Sistema Municipal de Informações adotará as quadras, setores censitários do IBGE, áreas de ponderação do IBGE e 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 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.

**Art. 240.** Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades

# REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

no Município deverão fornecer à Prefeitura, no prazo que esta fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

**Art. 241.** A Prefeitura dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor Estratégico, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la, nos termos exigidos na legislação municipal.

**Art. 242.** É assegurado a qualquer interessado, nos termos da lei, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos.

**Art. 243.** Para o exercício o acompanhamento da implantação do Plano Diretor Estratégico, a Prefeitura deverá definir e publicar regularmente indicadores de monitoramento e avaliação.

**§ 1º.** Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão contemplar as diferentes dimensões da avaliação de desempenho das políticas públicas apontadas neste Plano Diretor Estratégico, abordando sua eficiência, eficácia e efetividade.

**§ 2º.** Os indicadores de monitoramento e

avaliação deverão registrar e analisar, no mínimo:

I – os resultados alcançados em relação aos objetivos do Plano Diretor Estratégico, das Macroáreas e das Zonas Especiais;

II – os avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas neste Plano Diretor Estratégico;

III – os desempenhos de todos os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor Estratégico.

**§ 3º.** As fontes de informações deverão ser públicas e dispor de publicização regular.

**Art. 244.** A Prefeitura deverá apresentar a relação de indicadores de monitoramento e avaliação do Plano Diretor Estratégico, bem como publicar anualmente os relatórios atualizando os indicadores de monitoramento e avaliação desta lei.

### TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 245.** Finalizado o atual mandato dos representantes da sociedade civil eleitos pela população local será renovada toda a composição do Conselho Municipal de Política Urbana, garantida a possibilidade de recondução dos atuais membros, atendendo às disposições estatuídas nesta lei.

**Art. 246.** No perímetro de incentivo ao desenvolvimento da região da Jacupêssego (Mapa n. 13), o coeficiente de aproveitamento máximo para usos não residenciais é 4,0 (quatro), isento de cobrança de outorga onerosa do direito de potencial construtivo adicional.

**Art. 247.** No perímetro de incentivo ao

desenvolvimento da região da Cupecê (Mapa n. 13), o coeficiente de aproveitamento máximo para usos não residenciais e residenciais é 4,0, sem cobrança de outorga onerosa do direito de potencial construtivo adicional.

**Art. 248.** 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 vigência 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 especiais definidas por esta lei terão as seguintes correspondências:

I – as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 1, 2, 3 e 4 corresponderão, respectivamente, às atuais Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 1, 2, 3 e 4;

II – as Zonas Especiais de Ocupação Restrita (ZEOR) corresponderão às atuais zonas exclusivamente residenciais (ZER);

III – as Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) corresponderão às atuais Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC);

IV – as Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental (ZEPAM) corresponderão às atuais Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental (ZEPAM);

V – as Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico (ZEDE) corresponderão às atuais zonas predominantemente industriais (ZPI).

**§2º.** Até que seja feita a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei n. 13.885, de 2004), aplicam-se, nas ZEIS, as disposições do Quadro 2, anexo a esta lei.

**§3º.** Caberá à nova legislação de parce-

lamento, uso e ocupação do solo definir os perímetros das zonas especiais referidas nesta lei, observado um incremento mínimo global de áreas definidas como ZEIS, segundo os seguintes percentuais:  
I – ZEIS 2 – 20 % (vinte por cento);  
II – ZEIS 3 – 20 % (vinte por cento).

**Art. 249.** Para viabilizar a imediata qualificação da Rede 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 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 – a área máxima destinada a vagas de estacionamento nos novos empreendimentos, residenciais ou não residenciais, não poderá ultrapassar a 25% (vinte e cinco por cento) da área construída computável;

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;

IV – a implementação de fachadas ativas em lotes com testada maiores que 25 metros, com viabilização de fruição do térreo destinado ao uso comercial ou de serviços, com acesso ligado ao logradouro.

V – o lote máximo para qualquer uso, incluindo o resultante de remembramen-

tos, será de 20.000m<sup>2</sup>, 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.

VI – as edificações para uso residencial ou misto deverão obedecer a uma cota máxima de terreno por unidade habitacional de 25m<sup>2</sup>.

**§ 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 na Rede de Estruturação da Transformação Urbana definidos nesta lei.

**§ 2º.** O previsto no parágrafo anterior não se aplica a projetos protocolados até a data de vigência desta lei, bem como às solicitações modificação de projeto que forem feitas após a data de vigência desta lei.

**§ 3º.** O previsto no parágrafo primeiro 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.

**§ 4º.** Para o atendimento do inciso II deste artigo, não se aplicam as disposições da Lei n. 14.044, de 2005 e o art. 190 da Lei n. 13.885, de 2004, ficando facultativa a destinação de vagas de garagem, obedecidas as exigências da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET para os usos não residenciais, conforme o porte do empreendimento.

**§ 5º.** 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. 250.** Os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados após 31 de julho de 2013, nos quais não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução, serão apreciados de acordo com as normas desta lei.

**Parágrafo único.** Os projetos modificativos de alvarás de aprovação ou alvarás de aprovação e execução expedidos segundo as normas anteriores a esta lei:

- a) não poderão agravar as desconformidades do projeto com as regras estabelecidas por esta lei;
- b) não poderão alterar a categoria de uso adotada no projeto original.

**Art. 251.** Ficam recepcionadas as leis relativas a operações urbanas em curso na data da promulgação desta lei.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** 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.

**§ 3º** – Os projetos que se beneficiarem deste artigo:

I – deverão ser objeto de análise urbanística, de análise pela Comissão referi-

## REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

### Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

da no artigo 17 desta lei e de aprovação pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU;

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

III – 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;

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

**§ 3º.** Revogam-se os incisos IV e V do art. 7º da Lei n. 12.349, de 1997.

**Art. 252.** 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. 253.** Ficam mantidas as disposições Lei nº 14.223, de 26 de setembro de 2006, que dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de São Paulo.

**Art. 254.** 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. 255.** 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. 256.** Ficam revogados:

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

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

III – a Lei n. 13.430, de 2002.

Quadro 01: Característica de Aproveitamento Construtivo das Macroáreas e do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

		Macroáreas		Eixo de Estruturação da Transformação Urbana		
		Coeficiente de Aproveitamento		Coeficiente de Aproveitamento		Cota Máxima (Área de terreno / Unidade habitacional)
		básico	máximo	básico	máximo	
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	1	2 (a)	1	4	18 a 25
	Qualificação da Urbanização Consolidada	1	2 (a)	1	4	18 a 25
	Redução da Vulnerabilidade Urbana	1	2 (a)	1	4	18 a 25
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Redução da Vulnerabilidade Urbana	1	2 (a)	1	2,5	25 a 35
	Recuperação Urbana e Ambiental	1	1 (a)	1	2	25 a 35
	Contenção Urbana e Uso Sustentável	0,2	0,2 (a)	0,2	0,2	NA
	Preservação de Ecossistemas Naturais	0,1	0,1 (a)	0,1	0,1	NA

NOTAS:

a) Excepcionadas as disposições específicas das Zonas Especiais.

Quadro 02: Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes em ZEIS

Tipo de ZEIS	Macrozona	Coeficientes de			Cota Máxima (Área de terreno/Unidade)	Características de dimensionamento e ocupação dos lotes					Recuos mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo		Taxa de ocupação máxima	Taxa de permeabilidade mínima	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Gabarito de altura máxima (m)	Frente	Fundos e laterais	
												Alt. edif. ≤ 6m	Alt. edif. > 6m
ZEIS 1 (f)	Proteção e recuperação ambiental	0,2	1,0	1,0	60 a 70	0,5 (a)	0,15	125	5,00	sem limite (b)	5,00 (c)	não exigido	(d) (e)
	Estruturação e qualificação urbana	0,2	1,0	2,5	25 a 35	0,5 (a)	0,15	125	5,00	sem limite (b)	5,00 (c)	não exigido	(d) (e)
ZEIS 2	Estruturação e qualificação urbana	0,2	1,0	2,5	25 a 35	0,5 (a)	0,15	125	5,00	sem limite (b)	5,00 (c)	não exigido	(d) (e)
ZEIS 3	Estruturação e qualificação urbana	0,3	1,0	4,0	18 a 25	0,7	0,15	125	5,00	sem limite (b)	5,00 (c)	não exigido	(d) (e)
	Estruturação e qualificação urbana - OUC	0,3	1,0	6,0	máximo 20	0,7	0,15	125	5,00	sem limite (b)	5,00 (c)	não exigido	(d) (e)
ZEIS 4 (f)	Proteção e recuperação ambiental	0,1	1,0	1,0	60 a 70	0,5	0,3	125	5,00	9,00m (Guarapiranga) ou 20,00m (Billings)	5,00 (c)	não exigido	(d) (e)

NOTAS

a) Quando a altura da edificação não exceder 12,00m, a taxa de ocupação mínima será de 0,70

b) Ver Artigo 193 da Parte III da Lei 13.885/04

c) Não será exigido o recuo mínimo de frente nos casos previstos no artigo 185 da Parte III da Lei 13.885/04

d) Ver § Único do Artigo 186 da Parte III da Lei 13.885/04

e) Ver Artigo 186 da Parte III da Lei 13.885/04

f) Em Áreas de Proteção aos Mananciais, observar a legislação estadual pertinente

**REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**  
Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

Quadro 03: Percentuais mínimos de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS

Tipo de ZEIS	HIS		HMP	Uso não residencial
	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	
	0 a 3 s.m.	3 a 6 s.m.	6 a 10 s.m.	
<b>ZEIS 1</b>	no mínimo 50%	permitido	não permitido	no mínimo 10%
<b>ZEIS 2</b>	no mínimo 50%	permitido	não permitido	no mínimo 10%
<b>ZEIS 3</b>	no mínimo 50%		permitido	no mínimo 10%
	no mínimo 25%	permitido		
<b>ZEIS 4</b>	no mínimo 50%	permitido	não permitido	no mínimo 10%

Quadro 04: Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - Área de Influência

		Linha de Trem (Passageiros)	Linha de Metrô e Monotrilho		Corredor de Ônibus, VLT e VLP
		Raio (m)	Raio (m)	Faixa (m)	Faixa (m)
<b>Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana</b>	<b>Estruturação Metropolitana</b>	400 (b)	400 (b)	200 (c)	200 (c)
	<b>Qualificação da Urbanização Consolidada</b>				
	<b>Redução da Vulnerabilidade Urbana</b>				
<b>Redução da Vulnerabilidade Urbana</b>					
<b>Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental</b>	<b>Recuperação Urbana e Ambiental</b>	NA	NA	NA	NA
	<b>Contenção Urbana e Uso Sustentável</b>				
	<b>Preservação de Ecossistemas Naturais</b>				

NOTAS:

- a) Caso a área de uma quadra seja seccionada em ao menos 50% pelo raio ou faixa da Área de Influência esta pode ser integralmente incluída nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana  
b) Raio estabelecido a partir do centro da plataforma das estações.  
c) Faixa estabelecida a partir do eixo da linha de transporte

Quadro 05: Sistema de Áreas Verdes - Parâmetros Urbanísticos dos Espaços Livres de Arruamento e Áreas Verdes Públicas

A (m <sup>2</sup> )	T.P	T.O	C.A
A ≤ 1.000	0,9	0,1	0,1
1000 < A ≤ 10.000			0,2
10.000 < A ≤ 50.000			0,3
50.000 < A ≤ 200.000			0,1
A > 200.000		0,05	0,05

Onde:

A = Área do Terreno

T.P = Taxa Mínima de Permeabilidade, calculada sobre a área livre

T.O = Taxa Máxima de Ocupação

C.A = Coeficiente Máximo de Aproveitamento

Quadro 06: Fatores de Planejamento (Fp) Uso Residencial e Uso Não Residencial

USO NÃO RESIDENCIAL		USO RESIDENCIAL	
Distritos	Fp	Distritos	Fp
São Rafael, Iguatemi, Vila Jacuí, Cidade Ademar, José Bonifácio, Itaquera, São Miguel	0	Anhanguera, São Miguel, Jardim Ângela, Cidade Tiradentes, Guaianases, Sé, Vila Jacuí, Lajeado, Parque do Carmo, Brasilândia, Cidade Dutra, Socorro, Ermelino Matarazzo, Ponte Rasa, Tremembé, Itaim Paulista, Jaguara, Vila Medeiros, Jose Bonifacio, Jaçanã, Sapopemba, Pari, Capão Redondo, Jaraguá, Itaquera, Vila Curuca, Cidade Ademar, Butantã, São Mateus, Brás, São Domingos, Republica, Cangaíba, Cachoeirinha, Jardim São Luis, Bom Retiro, Penha, Vila Matilde, Cidade Líder	0,5
Cidade Tiradentes, Brasilândia, Jardim Ângela, Lajeado, Grajaú, Jardim Helena, Perus, Pedreira, Vila Curuçã, Guaianases, Sapopemba, Cangaíba, Artur Alvim, Cachoeirinha, Campo Limpo, Anhanguera, Itaim Paulista, Jaraguá, Capão Redondo, Ponte Rasa, Ermelino Matarazzo, Cidade Dutra, Tremembé, Vila Medeiros, Pirituba, Cidade Líder, São Mateus, São Lucas, Jardim São Luís, Jaçanã, Mandaqui, Tucuruvi	0,5	Limão, Pirituba, Aricanduva, Casa Verde, Cambuci, Freguesia do Ó, Vila Guilherme, Consolação, Tucuruvi, Alto de Pinheiros, Belém, Vila Maria, Mandaqui, Raposo Tavares, Bela Vista, Jaguaré, Campo Limpo, Santa Cecília, São Lucas,	1
Vila Matilde, Sacomã, Rio Pequeno, Aricanduva, Raposo Tavares, Vila Andrade, Cursino, Freguesia do Ó, São Domingos, Penha, Água Rasa, Parque do Carmo, Vila Prudente, Vila Formosa, Carrão, Vila Sônia, Casa Verde, Jabaquara, Limão, Perdizes, Vila Maria, Alto de Pinheiros, Ipiranga	1	Morumbi, Liberdade, Vila Prudente, Jardim Paulista, Pinheiros, Cursino, Vila Formosa, Rio Pequeno, Jabaquara, Água Rasa, Carrão, Sacomã	1,5
Jaguaré, Saúde, Santana, Liberdade, Tatuapé, Campo Grande, Vila Guilherme, Moóca, Morumbi, Jaguara, Santa Cecília, Socorro, Belém, Cambuci, Campo Belo, Butantã, Moema, Vila Mariana, Pari, Vila Leopoldina, Lapa, Consolação, Pinheiros, Bela Vista, Bom Retiro, Jardim Paulista, Brás, Santo Amaro, República, Itaim Bibi, Sé, Barra Funda	2	Ipiranga, Barra Funda, Perdizes, Santana, Lapa, Vila Leopoldina, Saude, Vila Sônia, Campo Grande, Mooca, Moema, Campo Belo, Tatuapé, Santo Amaro, Vila Mariana, Itaim Bibi, Vila Andrade	2

**REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**  
 Devolutiva e Discussões Públicas da Minuta do Projeto de Lei

Quadro 07: Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir

USO	Fs
<b>Uso Habitacional</b>	
Habitação de Interesse Social – HIS	0
Habitação do Mercado Popular – HMP até 50 m²	0,5
Habitação do Mercado Popular – HMP até 70m²	0,9
Habitação com área maior que 70m²	1
<b>Institucional</b>	
Hospitais Públicos	0
Escolas Públicas	0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0
Unidades Administrativas Públicas	0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0
Instituições de Cultura Esporte e Lazer	0
<b>Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos</b>	
Templos Religiosos	0,3
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e afins	0,3
<b>Outras Entidades Mantenedoras</b>	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e afins	0,7
<b>Outras Atividades</b>	1

O Plano Diretor de São Paulo está ficando pronto!  
Participe da 4ª e última etapa da revisão participativa:

» [www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)



Relatório de  
Participação



Minuta  
Participativa



Agenda de  
Atividades



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU**

Rua São Bento, 405 - 17º e 18º andares - Centro  
São Paulo - SP - CEP 01008-906  
T: 11 3113 7500

[smdu.prefeitura.sp.gov.br](http://smdu.prefeitura.sp.gov.br)