

Revisão do Plano Diretor

Políticas de Desenvolvimento Urbano
Ordenamento Territorial – Zoneamento
Instrumentos Urbanísticos
Apresentação ao CMDUMA

www.planodiretorts.org

SUMÁRIO

Proposições para revisão do Plano Diretor

I. Introdução:

1. Processo de Revisão do Plano Diretor
2. Estrutura proposta para a revisão do Plano Diretor
3. Princípios
4. Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa
5. Gestão e Monitoramento do Plano

II. Políticas de Desenvolvimento Urbano:

1. Estrutura das Políticas
2. Políticas de Desenvolvimento Urbano
3. Áreas de Especial Interesse

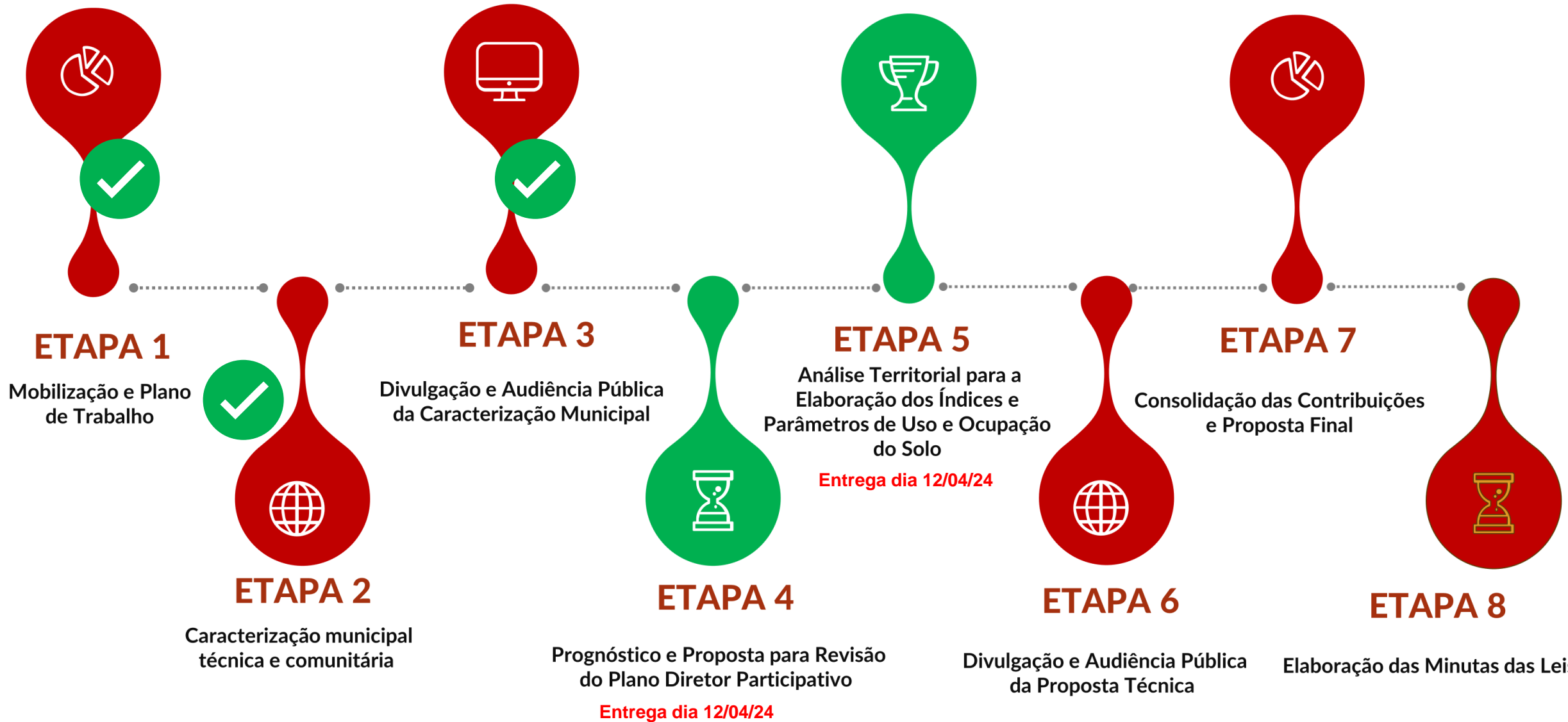
III. Proposta de ordenamento territorial:

1. Pontos de Partida
2. Proposta de Macrozoneamento
3. Proposta preliminar de Zoneamento
4. Proposta preliminar de zonas – descrição, parâmetros e usos

IV. Instrumentos Urbanísticos e Ambientais Propostos

ETAPAS

Setembro de 2023 a abril de 2024



Atividades realizadas até aqui (setembro de 2023 a abril de 2024)

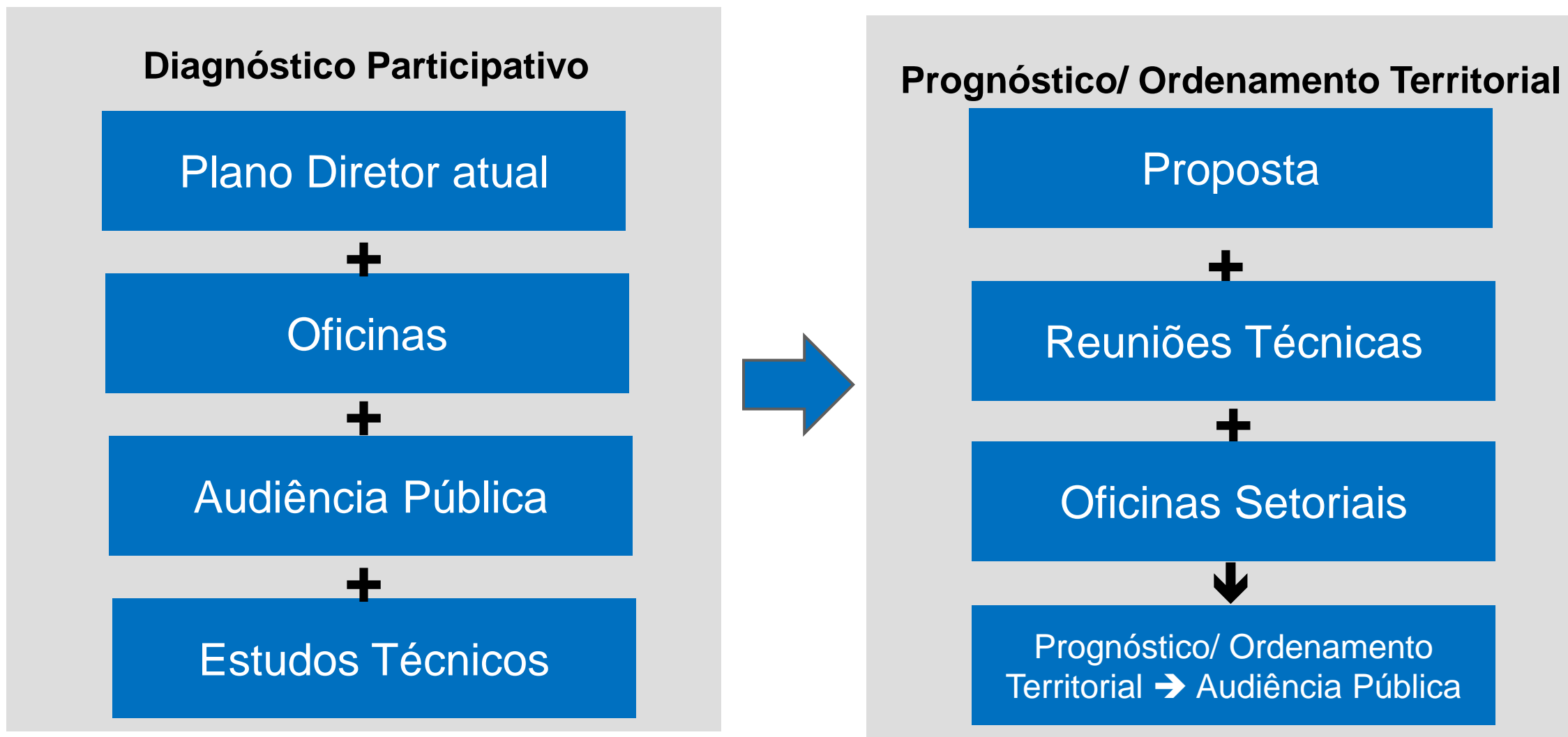
Mais de 900 participações (apenas entre as contabilizadas)

50 eventos entre reuniões, oficinas, workshops, audiências e caravana, sendo:

- ✓ Setembro/2023 - 5ª. Conferência Municipal e Lançamento do Plano de Trabalho;
- ✓ Outubro/2023 – 3 oficinas, envolvendo 173 participações nos 3 dias (técnicos da prefeitura)
- ✓ Novembro/2023 – Caravana, com 30 pessoas presentes (sociedade civil e movimentos)
- ✓ Novembro/2023 – 6 oficinas, envolvendo 123 participações nos 6 dias (sociedade civil e movimentos);
- ✓ Novembro/2023 – Audiência Pública, com aproximadamente 250 pessoas (das quais, 138 assinaram a lista);
- ✓ Dezembro/2023 – Workshop para alinhamento entre consultorias com a participação de 27 técnicos;
- ✓ Janeiro/2024 – 10 oficinas nas 10 regiões do Orçamento Participativo, com 110 registros de participação.
- ✓ Janeiro/2024 – reunião com o Conselho Municipal com a participação de 47 pessoas;
- ✓ Fevereiro/2024 – 3 reuniões com técnicos, com a participação de 43 pessoas nos 3 dias;
- ✓ Março/2024 – 03 reuniões entre técnicos e comissões, com a participação de 46 pessoas nos 3 dias.
- ✓ Abril/2024 – 05 reuniões entre técnicos e comissões, com a participação de 45 pessoas nos 5 dias.
- ✓ Em todo o período, foram realizadas 15 reuniões de alinhamento entre FESPSP e PMTS.
- ✓ Criação de um site: <https://www.planodiretorts.org/>



I. Processo de revisão do Plano Diretor



POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO



MEIO
AMBIENTE

HABI-
TAÇÃO

EQUIPA-
MENTOS
PÚBLICOS

SANEA-
MENTO

MOBILI-
DADE

DESENVOL-
VIMENTO
ECONÔMICO

REDUÇÃO
DE RISCOS

Integração
Metropolitana

ODS

Mud. Climáticas e
Vulnerabilidade
Socioambiental

Instrumentos

Gestão

Financiamento

AEIs
Ambiental

AEIs
Funcional

AEIs
Urbanístico

AEIs
Funcional

AEIs
Urbanístico

AEIs
Urbanístico

AEIs de
Redução
de Riscos
Climáticos

Sistema de
Áreas Verdes

Eixos Transversais e Políticas

Política/Eixo	Integração Metropolitana	ODS	Mudanças Climáticas e Vulnerabilidade Socioambiental	Financiamento
Meio Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> -Diretriz para a gestão integrada com os municípios da região da mata esmeralda -Proposição de Unidade de Conservação na região do contínuo da mata esmeralda - Diretriz para atuação na viabilização da implementação e complementação do Parque Tizo em colaboração dos municípios de São Paulo, Cotia, Embu-das-artes e Osasco -Diretriz para a participação municipal na formalização e implementação, no âmbito do PDUJ, do SAVAP - Sistema de Áreas Verdes e Áreas Protegidas -Diretriz para a efetiva participação municipal no Conisud, em especial nas câmaras técnicas relacionadas ao tema ambiental 	<ul style="list-style-type: none"> -Diretriz para a incorporação da Agenda 2030 como norteador de objetivos da gestão pública e monitoramento dos avanços de programas e ações -Diretriz para ampliação de ações em ODS com baixa aderência nas políticas públicas municipais (ODS 5 e ODS 12) 	<ul style="list-style-type: none"> -Diretriz para a desenvolvimento de Plano de Ação Climática Municipal. -Revisão do Sistema de Áreas Verdes criando o Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres para ampliação de seus instrumentos e componentes. -Criação das Área de Especial Interesse Ambiental; 	Parcela municipal da taxa de controle e fiscalização ambiental - TCFA ICMS Ambiental Fundurb Fehidro
Saneamento	<ul style="list-style-type: none"> -Diretriz para a gestão integrada do saneamento, principalmente no monitoramento da qualidade de córregos e rios Diretriz para o Manejo integrado da drenagem na bacia do Pirajussara e Poá Diretriz para a Gestão integrada dos recursos hídricos, atuando na comunicação e reivindicação de ações com as concessionárias e autarquias relacionadas aos serviços de saneamento Diretriz para a implementação de solução integrada para tratamento final dos resíduos sólidos Diretriz para a gestão junto aos órgãos metropolitanos/estadual para complementação da rede coletora de esgoto 	<p>Tratamento de questões relacionadas as metas do ODS 6 - Água Potável e Saneamento como:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Diretrizes para a universalização da cobertura de água e esgoto -Diretrizes para o uso efetivo de água -Inclusão de quesitos de eficiência no uso da água no lote por meio do IPTU Verde Verificar se tem meta de drenagem no ODS 6 ODS 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis em relação com Gestão de Resíduos Sólidos: -Diretriz para Aumento de Ecopontos e ampliação da coleta seletiva 	<ul style="list-style-type: none"> -Inclusão de quesitos de melhorias na drenagem e aumento de vegetação nos empreendimentos por meio da Quota Ambiental -Inclusão de quesitos de melhorias na drenagem dos lotes por meio do aumento de áreas verdes através do IPTU VERDE Segurança hídrica e redução de gasto energético 	Fundurb saneamento taxa de resíduos sólidos
Habituação	<ul style="list-style-type: none"> - Diretriz para resolução regionalizada do déficit habitacional 	<p>Tratamento de questões relacionadas as metas do ODS 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis em relação a acesso a espaços públicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de áreas verdes e espaços livres 	<ul style="list-style-type: none"> - incentivar a adoção de tecnologias socioambientais, em especial as relacionadas ao uso de energia solar, gás natural e ao manejo da água e dos resíduos sólidos, na produção de Habitação de Interesse Social e na urbanização de assentamentos precários; - Objetivo de realizar ações visando à adaptação às mudanças climáticas para a redução dos riscos em assentamentos precários 	

Proposta para a Revisão do Plano Diretor

CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Meio ambiente
- Saneamento
- Equipamentos públicos
- Habitação
- Mobilidade urbana
- Desenvolvimento econômico
- Redução de riscos

ORDENAMENTO TERRITORIAL

Macrozoneamento

Zoneamento

ORDENAMENTO TERRITORIAL

ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

- Áreas de Especial Interesse Ambiental
- Áreas de Especial Interesse Urbanístico
- Áreas de Especial Interesse Funcional (equipamentos de interesse cultural, educacional e de lazer)
- Áreas de Especial Interesse de Redução de Riscos Climáticos

EIXOS TRANSVERSAIS

- Gestão / Sistema de Acompanhamento e Monitoramento do Plano e das Políticas de Desenvolvimento Urbano
- Integração Metropolitana e Regional
- Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)
- Mudanças Climáticas e Vulnerabilidade Socioambiental
- Financiamento da Política Urbana

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

- do uso social da propriedade;
- do desenvolvimento urbano;
- de regularização fundiária;
- ambientais;
- de parceria entre os setores público e privado

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

I. Princípios da Revisão do Plano Diretor de Taboão da Serra

Potencializar a Função Social da Cidade por meio de:

- Garantia de direitos e bem estar da população por meio da gestão democrática do uso e ocupação do solo visando o acesso à cidade e a redução das desigualdades regionais;
- Fortalecimento do Direito à Cidade com acesso para todos e todas aos benefícios do desenvolvimento urbano e econômico;

I. Princípios da Revisão do Plano Diretor de Taboão da Serra

- Garantia da participação dos cidadãos taboanenses na gestão e monitoramento das políticas urbanas com ferramentas que possibilitem a publicização de informações, a exemplo de plataforma georreferenciada para transparência e divulgação de dados da aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais. Tendo o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente como um dos principais fóruns de participação;
- Fortalecimento de Taboão como centralidade regional do vetor sudoeste da RMSP em articulação com as demais sub-regiões e com o município de São Paulo;
- Compromisso com a sustentabilidade e com a justiça ambiental por meio do alcance das metas dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável;
- Enfrentamento e Redução dos Impactos dos Riscos Climáticos;
- Estruturação de mecanismos e instrumentos de financiamento das políticas de desenvolvimento urbano e para o cumprimento da função social da propriedade;
- Adoção de coeficiente básico de aproveitamento único para o município, visando uma justa distribuição dos benefícios e ônus gerados com a urbanização.

I. Princípios da Revisão do Plano Diretor de Taboão da Serra

- Reestruturação dos eixos de desenvolvimento econômico do município de Taboão da Serra visando atração de empregos e de oportunidades;
- Ampliação da acessibilidade e da mobilidade no município através de sistema de transportes e infraestrutura adequada;
- Dinamização do Município de Taboão da Serra a partir da municipalização da Rodovia Régis Bittencourt e reestruturação do sistema viário de Taboão da Serra;
- Redução do déficit habitacional por meio de políticas embasadas na construção de estoque habitacional proveniente de cota de solidariedade e política habitacional que priorize a faixa de renda 1, com foco na produção, acesso, permanência e melhoria habitacional;
- Democratização de acesso aos equipamentos públicos como forma de redução das desigualdades e promoção do direito à cidade;
- Território estruturado por sistema de áreas verdes, infraestrutura verde e azul, rios e córregos com parques lineares como equação central para ampliar a resiliência urbana aos impactos dos riscos climáticos, pari passu o desenvolvimento de políticas transversais que fortaleçam a sustentabilidade por meio da educação ambiental;
- Universalização da cobertura de água e esgoto;

I. Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa

- O Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa consiste na articulação do planejamento com a gestão das políticas públicas e compreende:
 - I - Plano Diretor Participativo;
 - II - Plano Plurianual;
 - III - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
 - IV - planos, programas e projetos setoriais vinculados às políticas de Desenvolvimento Urbano;
 - V - planos de desenvolvimento econômico e social;
 - VI - planos territoriais;
 - VI - Áreas de Especial de Interesse (AEIs)

I. Gestão e Monitoramento do Plano e das Políticas de Desenvolvimento Urbano

- A gestão integrada e participativa do planejamento municipal tem como objetivos:

I - garantir a implementação das intervenções, políticas e ações previstos neste Plano Diretor Participativo;

II - estabelecer prioridades claras na gestão municipal e organizar estratégias para sua implantação;

III - garantir à população a participação na formulação, acompanhamento, implementação e monitoramento da Política de Desenvolvimento Urbano;

IV - criar mecanismos de fiscalização e informação, aumentando a transparência da administração pública;

V - possibilitar o acompanhamento, implementação, monitoramento e revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Taboão da Serra;

VI – criar e publicizar plataforma georreferenciada para transparência e divulgação de dados da aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais.

I. Gestão e Monitoramento do Plano e das Políticas de Desenvolvimento Urbano

- O **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente**, órgão colegiado de natureza deliberativa, integrante da estrutura da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente tem por finalidade propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades para a formulação e implementação das políticas de desenvolvimento urbano, bem como acompanhar e avaliar a sua execução. E acompanhar e fiscalizar a gestão dos recursos do **Fundo de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (FUNDURB)**;

II. Estrutura das Políticas de Desenvolvimento Urbano

- **Análise complementar (quando couber);**
- **Síntese da Contribuição das oficinas;**
- **Questões Estratégicas;**
- **Construção do Objetivo Geral, objetivos específicos e diretrizes;**
- **Definição das estratégias para a consecução das políticas;**
- **Indicação dos planos e ferramentas;**
- **Indicação das AEIS específicas;**
- **Indicação dos instrumentos;**

II. Política de Meio Ambiente

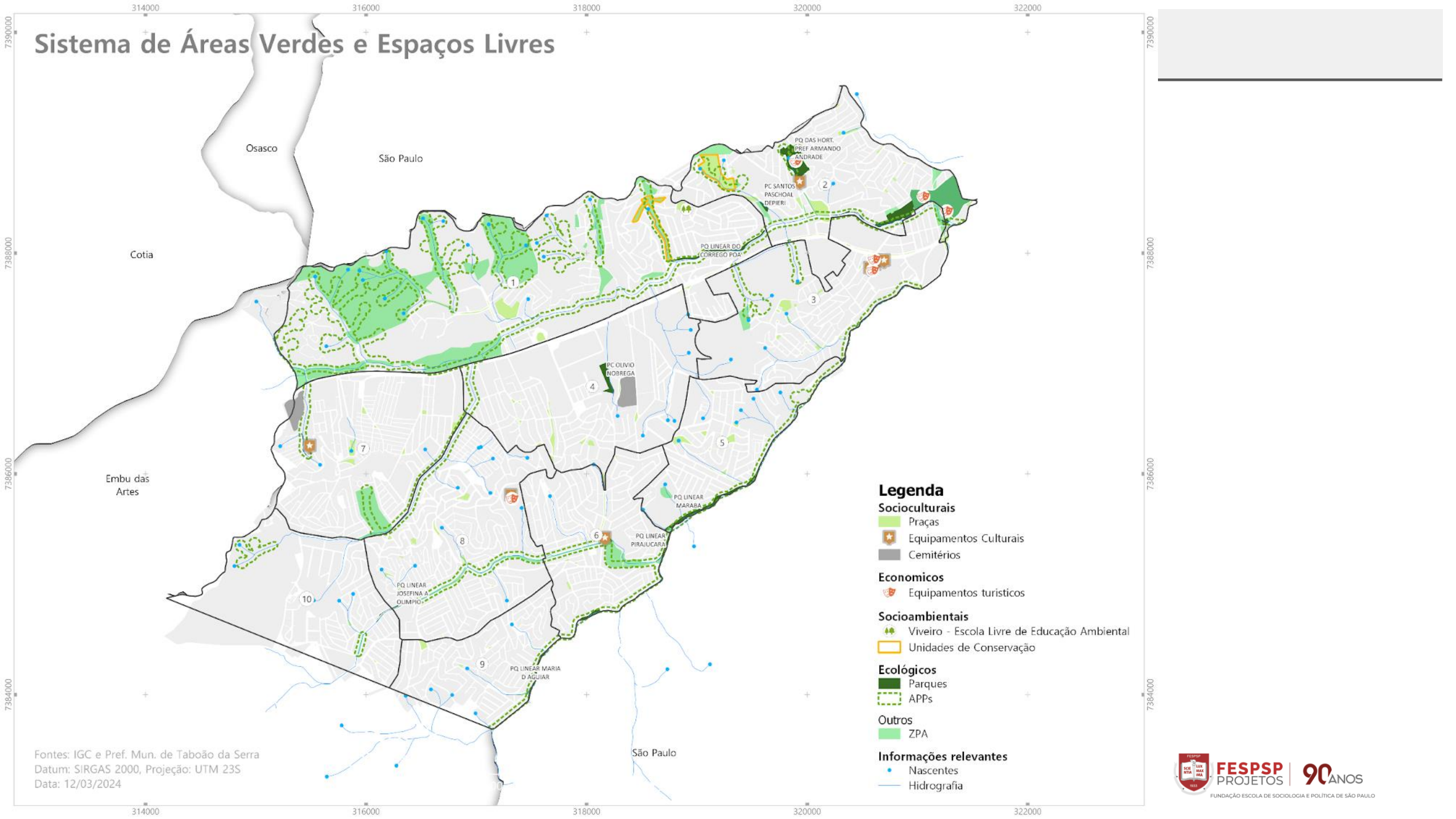
São considerados objetivos relevantes para o tema meio ambiente no município:

- Proteger o meio ambiente e o patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico;
- Implementar planos urbanos que incentivem o uso sustentável do solo, a mistura de usos, a acessibilidade e a incorporação de infraestrutura verde;
- Desenvolver estratégias de adaptação às mudanças climáticas, considerando os riscos específicos associados à alta densidade populacional, como inundações urbanas e ilhas de calor;
- Desenvolver estratégias eficazes para gerir a produção de resíduos, incluindo programas de reciclagem, implantação de ecopontos, disseminação da compostagem e a redução da geração de resíduos;
- Viabilizar sistema de transporte público eficiente, ampliar o uso de modos de transporte sustentáveis como ciclovias e pedestrianismo e reduzir o congestionamento do tráfego de modo a melhorar a mobilidade e aliviar as emissões de poluentes;

II. Política de Meio Ambiente

- Preservar parques, praças e áreas verdes urbanas para proporcionar espaços de lazer, melhorar a qualidade do ar, promover a biodiversidade e reduzir o impacto das ilhas de calor urbanas e das enchentes;
- Implementar políticas que promovam a eficiência energética em edifícios públicos e privados, por meio do emprego de tecnologias sustentáveis e a produção de energia limpa;
- Garantir a participação da comunidade nas decisões relacionadas ao meio ambiente, promovendo a educação ambiental, incentivando a adoção de práticas sustentáveis e coletando informações para orientar políticas futuras.;
- Monitorar, por meio de sistemas eficazes, as fontes de poluição industriais e urbanas que possam prejudicar a qualidade do ar, água e solo, identificando problemas precocemente e possibilitando ações corretivas.
- Medir o desempenho e as transformações promovidas pelo Plano diretor através do mapeamento de indicadores, do alcance do Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e da melhoria da qualidade de vida dos municípios.

Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres



Legenda

Socioculturais

- Praças
- Equipamentos Culturais
- Cemitérios

Economicos

- Equipamentos turísticos

Socioambientais

- Viveiro - Escola Livre de Educação Ambiental
- Unidades de Conservação

Ecológicos

- Parques
- APPs

Outros

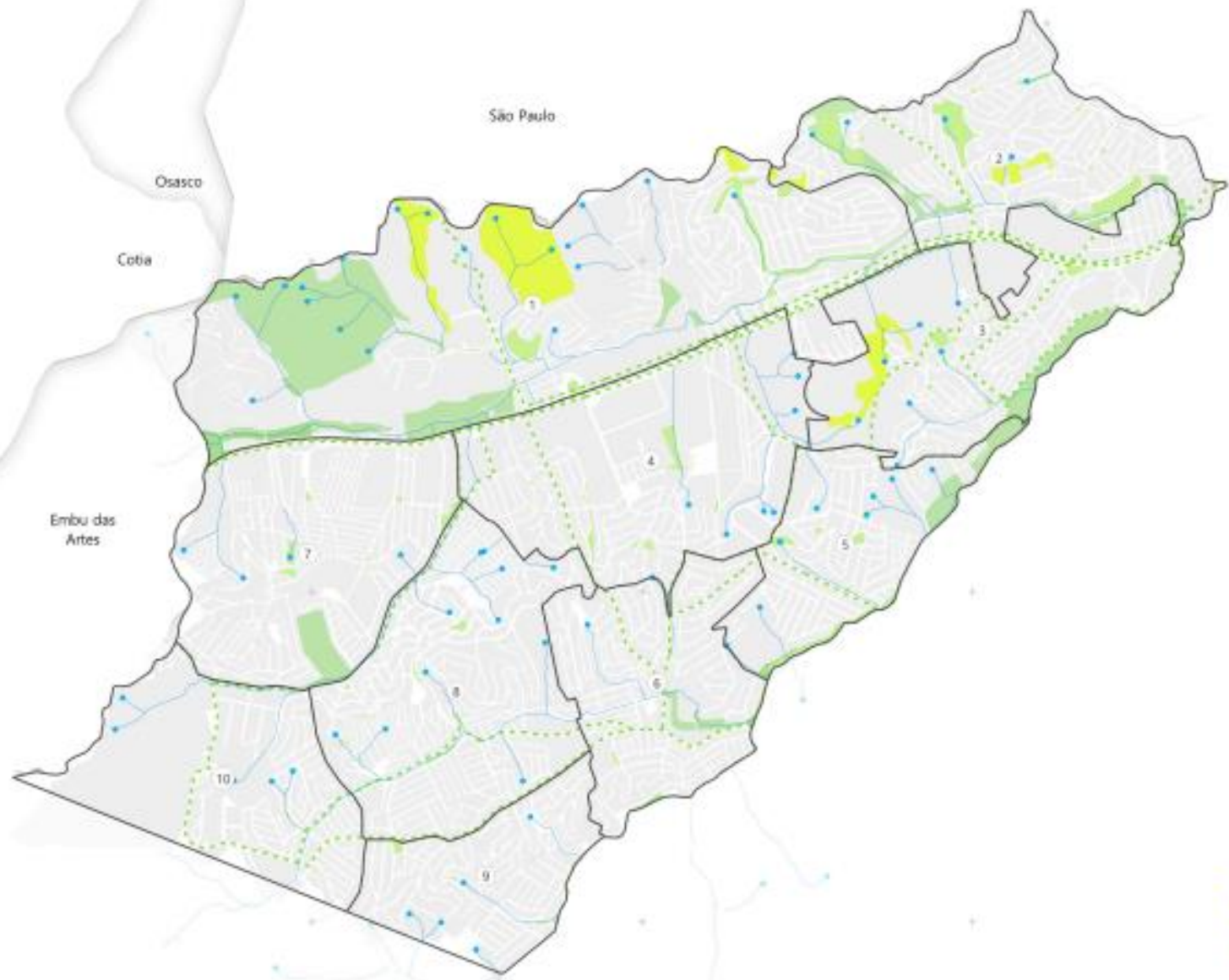
- ZPA

Informações relevantes

- Nascentes
- Hidrografia

Fontes: IGC e Pref. Mun. de Taboão da Serra
Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
Data: 12/03/2024

Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA)



Legenda

- AEIA - Áreas com vegetação significativa
- AEIA - Caminho verde
- AEIA - Parques Urbanos Potenciais

Cursos d'Água e Nascentes

- Hidrografia
- Nascentes

Fontes: IGC e Pref. Mun. de Taboão da Serra
Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
Data: 10/04/2024

II. Política de Saneamento

São objetivos para o saneamento ambiental:

- Melhorar a qualidade dos córregos e rios que nascem no município ou percorrem seu território
- Ampliar a cobertura e o tratamento de esgoto das unidades residenciais e comerciais, em especial nas áreas com condições precárias de habitabilidade
- Estabelecer monitoramento periódico dos quatro componentes do saneamento (água, esgoto, drenagem e resíduos)
- Ampliar a coleta seletiva e estabelecer novos ecopontos pela cidade

II. Política de Habitação

Objetivo Geral:

- Assegurar o direito à moradia digna para toda a população, visando o bom uso dos imóveis e as condições adequadas de urbanização e infraestrutura urbana reduzindo as desigualdades regionais.

Objetivos Específicos:

- I - atender as necessidades habitacionais do Município, tanto no que se refere ao déficit quantitativo quanto à inadequação habitacional;
- II - garantir a regularização fundiária e urbanística dos núcleos urbanos informais, assentamentos precários e a legitimação fundiária e legitimação de posse;
- III - garantir o acesso universal dos domicílios às redes de infraestrutura;
- IV - garantir uma rede de equipamentos sociais, em particular das áreas de educação e saúde, acessível às áreas habitacionais, em todo o Município, de acordo com os padrões estabelecidos pela política de equipamentos públicos;

II. Política de Habitação

Objetivo Geral:

- Assegurar o direito à moradia digna para toda a população, visando o bom uso dos imóveis e as condições adequadas de urbanização e infraestrutura urbana reduzindo as desigualdades regionais.

* Para fins do Plano Diretor serão consideradas como faixas de renda para o atendimento da política habitacional as faixas de renda do Programa Minha Casa Minha Vida:

Modelo 1	Renda Familiar (SM)	Renda Familiar (R\$)
HIS 1	1.8	2640
HIS 2	3.1	4400
HMP	5.6	8000
Mercado	10.6	15000

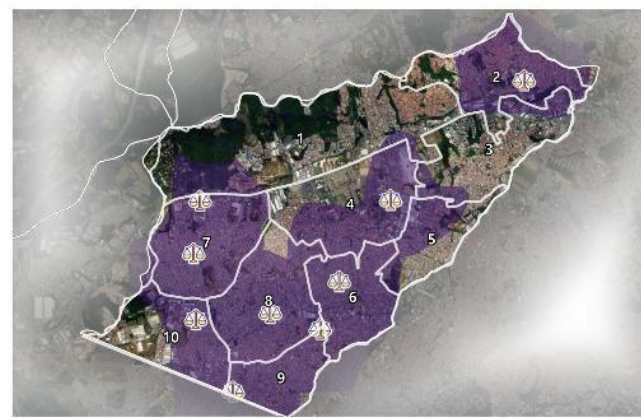
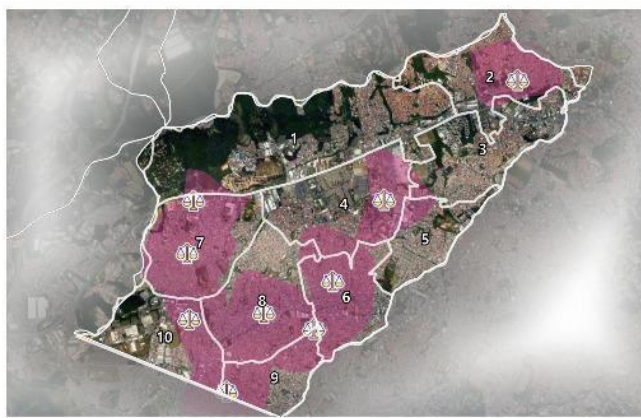
II. Política de Equipamentos Públicos

São objetivos com relação ao desenvolvimento da Política de Equipamentos Públicos:

- Qualificar e implementar mais equipamentos públicos para regiões periféricas e vulneráveis, buscando reduzir desigualdades e promover o desenvolvimento inclusivo;
- Democratizar o acesso aos equipamentos públicos como forma de redução das desigualdades e promoção do direito à cidade;
- Corrigir o descompasso entre o aumento da população e o desenvolvimento da infraestrutura, ampliando a oferta de serviços básicos como saúde e assistência social;
- Garantir o acesso à educação, cultura e lazer por meio da distribuição territorial adequada de equipamentos, sobretudo nas áreas periféricas do município;
- Promover a reestruturação urbana a partir de áreas industriais desocupadas ou subutilizadas, e que possam ser potenciais espaços para equipamentos públicos.

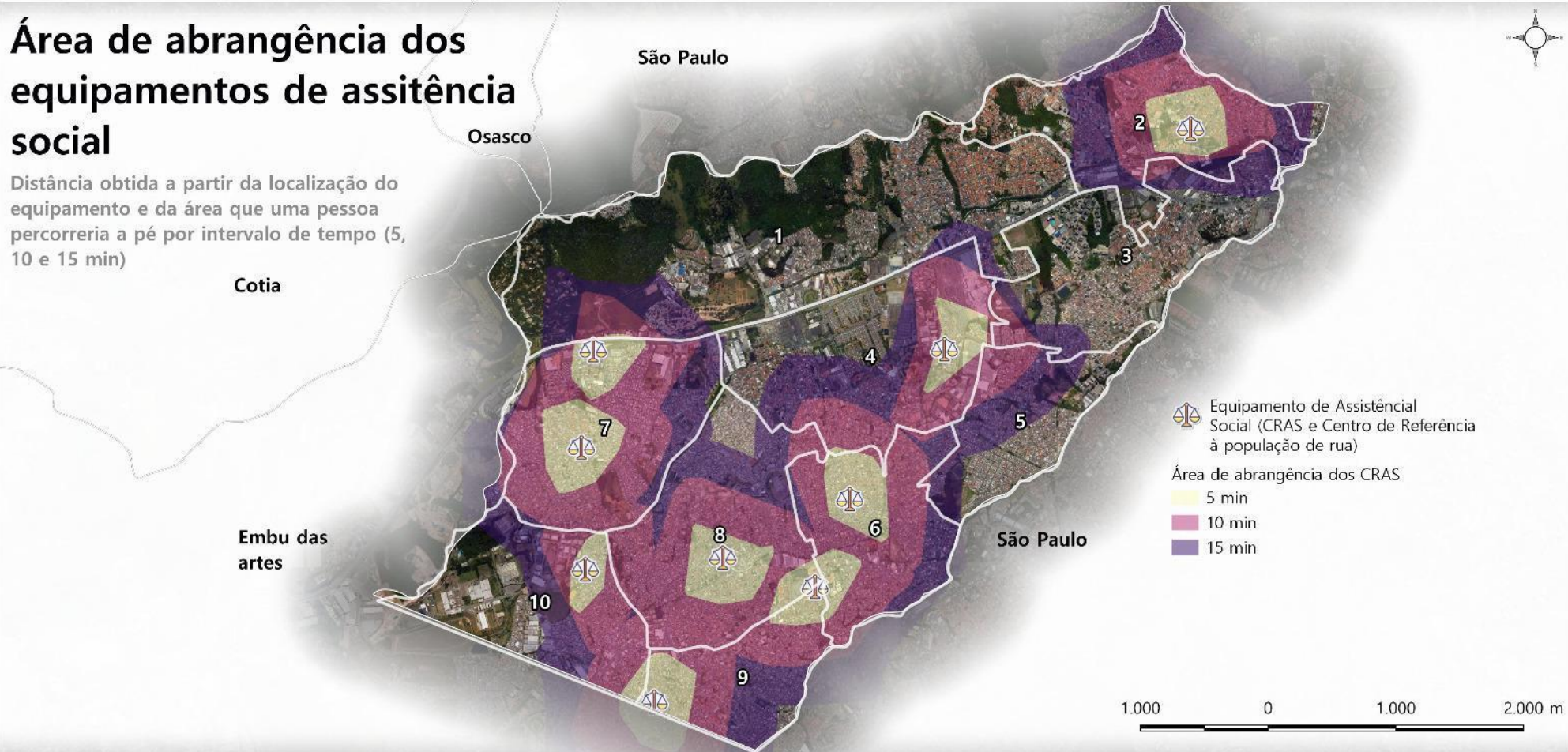
II. Política de Equipamentos Públicos

- Promover o ODS 11, tornado a cidade e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis;
- Enfrentar e reduzir os Impactos dos Riscos Climáticos;
- Ampliar a acessibilidade e a mobilidade no município através de sistema de transportes e infraestrutura adequada;
- Promover um território estruturado por sistema de áreas verdes, infraestrutura verde e azul, rios e córregos com parques lineares como equação central para ampliar a resiliência urbana aos impactos dos riscos climáticos, pari passu o desenvolvimento de políticas transversais que fortaleçam a sustentabilidade por meio da educação ambiental;
- Proteger, ampliar e conservar as áreas verdes remanescentes.



Área de abrangência dos equipamentos de assistência social

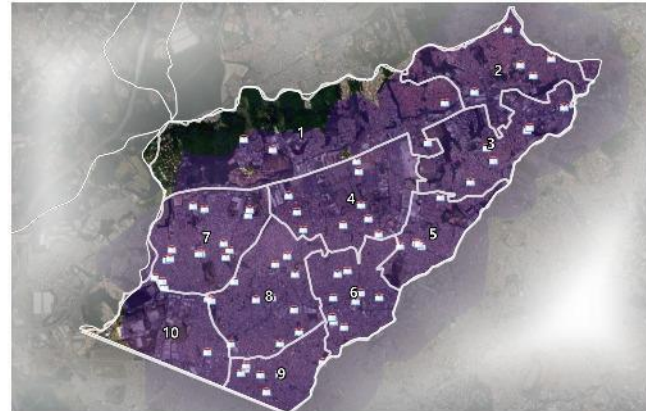
Distância obtida a partir da localização do equipamento e da área que uma pessoa percorreria a pé por intervalo de tempo (5, 10 e 15 min)



Equipamento de Assistência Social (CRAS e Centro de Referência à população de rua)

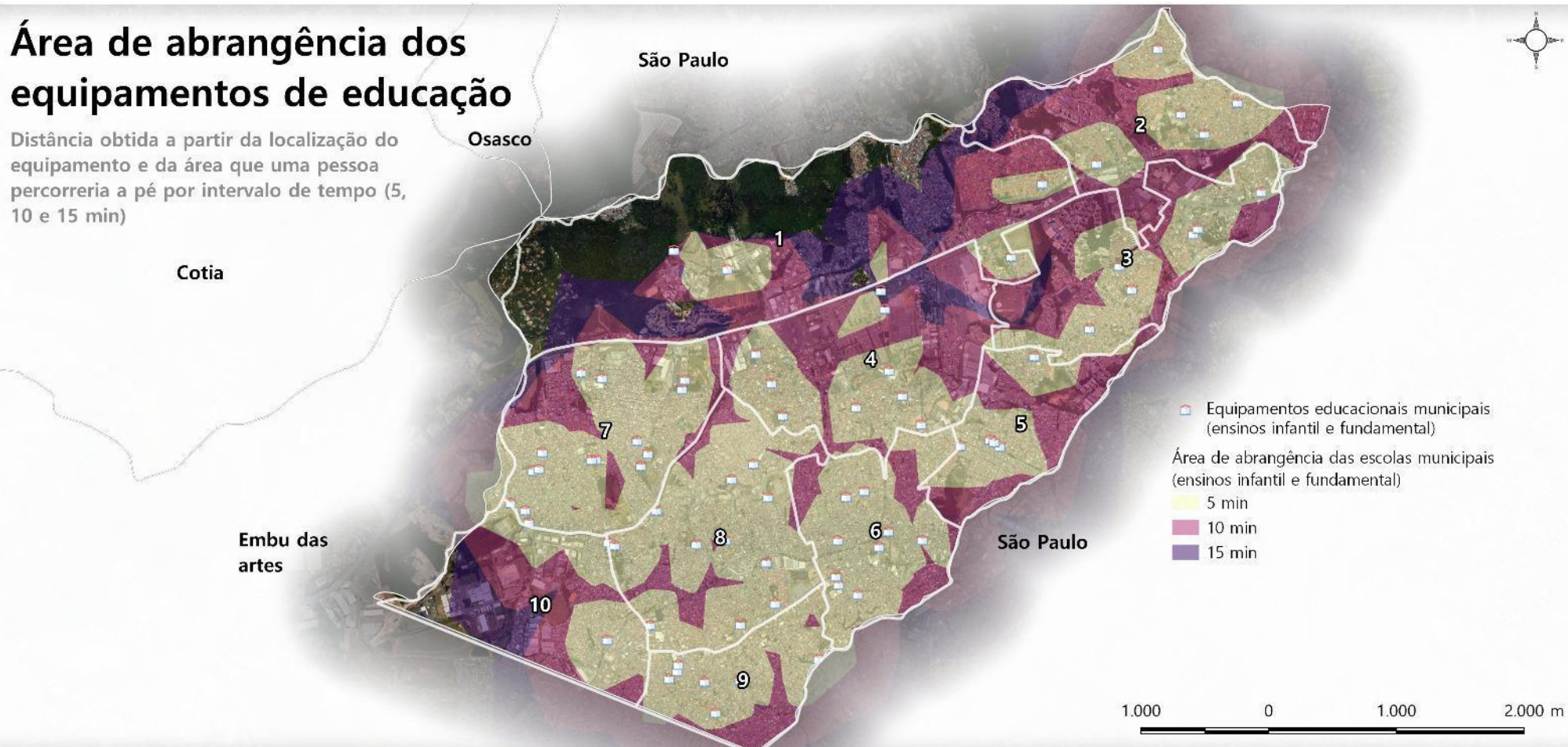
Área de abrangência dos CRAS
 5 min
 10 min
 15 min

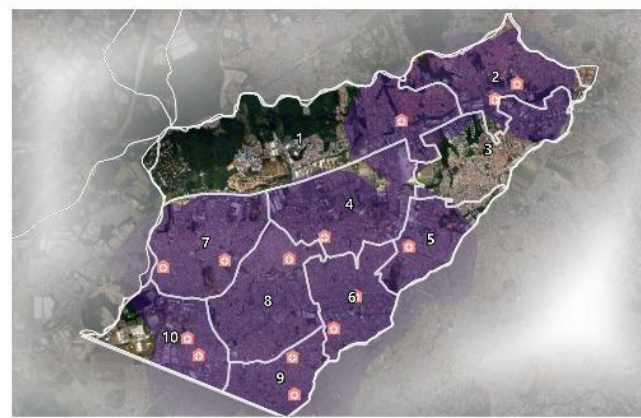
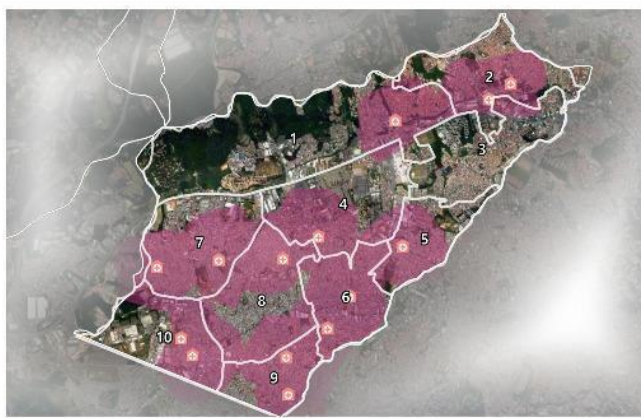




Área de abrangência dos equipamentos de educação

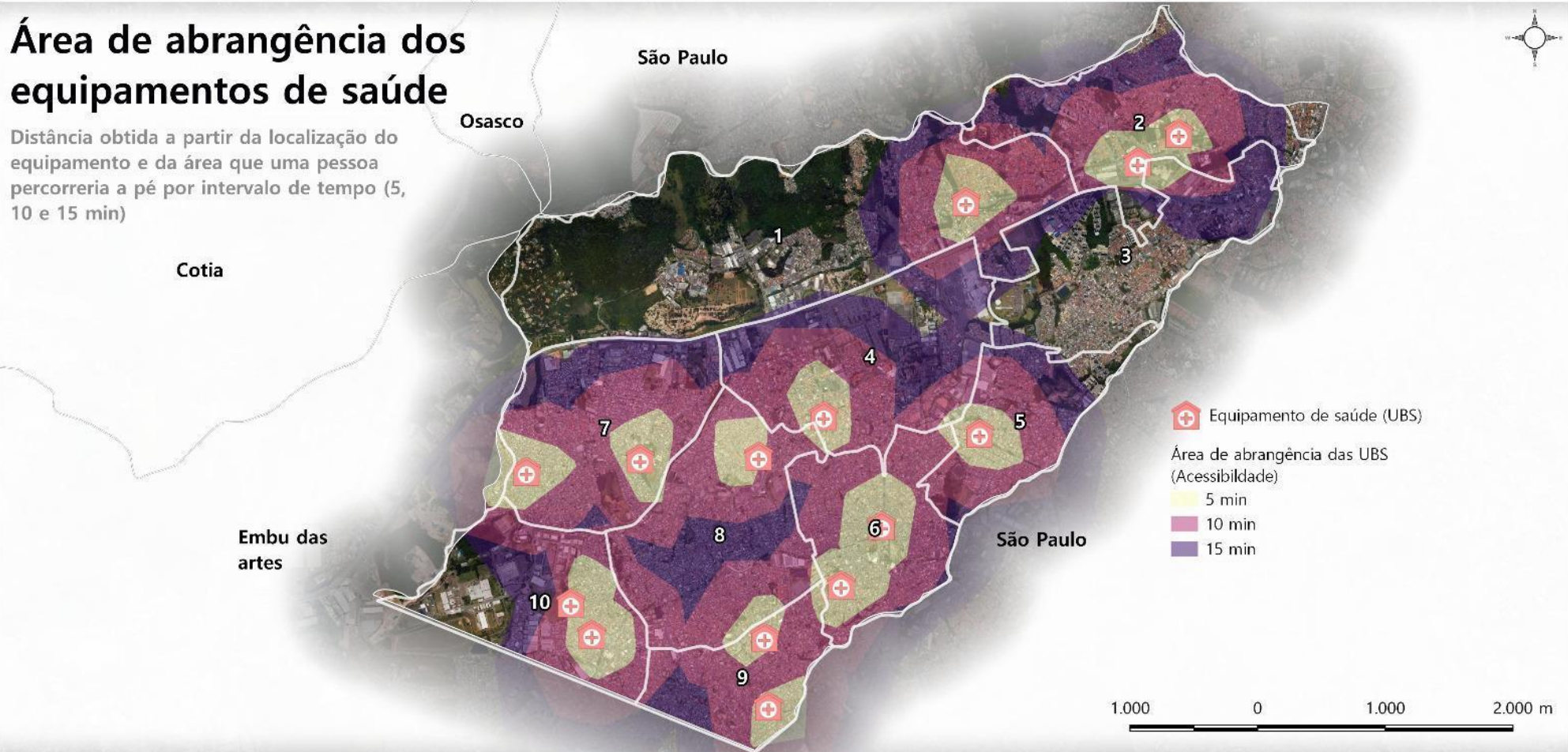
Distância obtida a partir da localização do equipamento e da área que uma pessoa percorreria a pé por intervalo de tempo (5, 10 e 15 min)



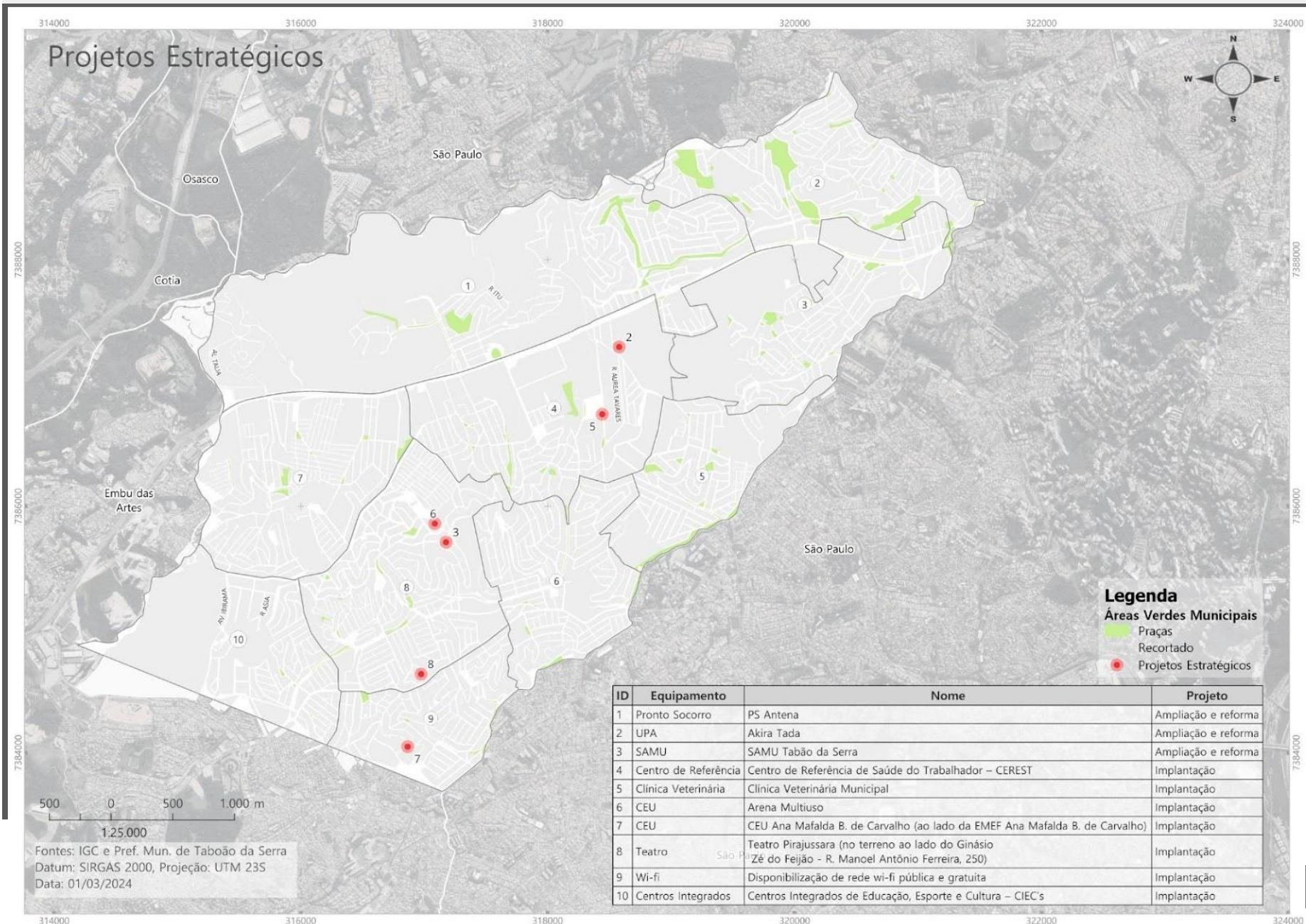


Área de abrangência dos equipamentos de saúde

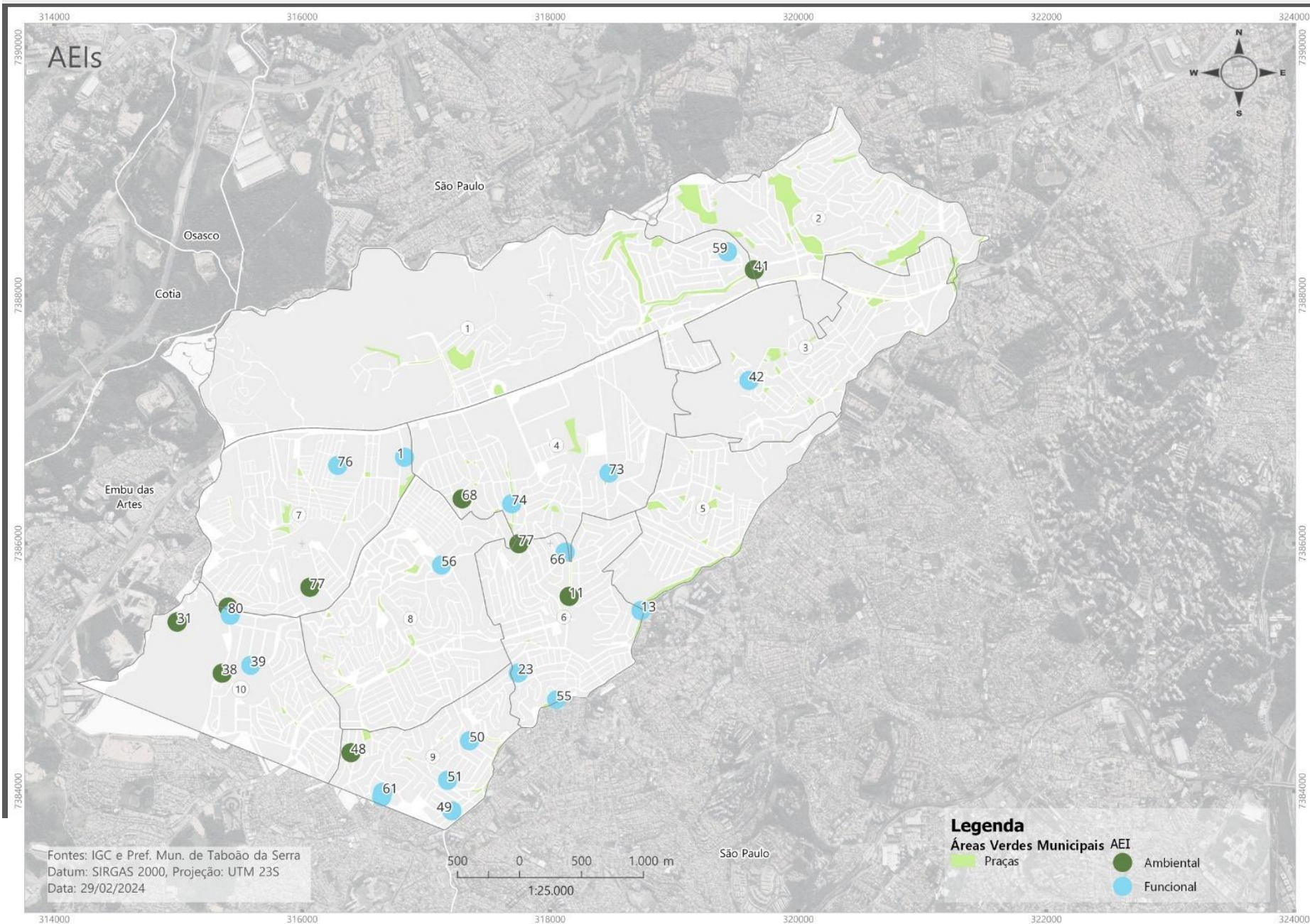
Distância obtida a partir da localização do equipamento e da área que uma pessoa percorreria a pé por intervalo de tempo (5, 10 e 15 min)



II. Política de Equipamentos Públicos – Projetos Estratégicos



II. Política de Equipamentos Públicos – Proposta a partir das Oficinas



II. Política de Desenvolvimento Econômico

Objetivos

- Aumentar a atividade econômica e a diversificação da atividade econômica na cidade, por meio de uma rede de infraestrutura urbana que torne a cidade mais atrativa.
- Ampliar os empregos no setor de serviços especializados por meio de incentivos urbanísticos, como o uso misto, direcionando-os para serviços especializados como serviços médicos, veterinários e outros serviços prestados por profissionais de maior escolaridade.
- Promover a desconcentração de empregos em direção às áreas mais populosas.
- Mitigar os efeitos negativos da ampliação do setor imobiliário, principalmente sobre a população mais carente.

II. Política de Mobilidade

Diretrizes

I - aumentar a fluidez viária;

II - estimular o uso da bicicleta a partir da implantação de estrutura cicloviária;

III - buscar a utilização de veículos com energia limpa e com combustíveis limpos em relação à geração de GEE no transporte coletivo;

IV - garantir o acesso dos idosos e pessoas com necessidades especiais ao sistema de transporte coletivo;

V - melhorar as calçadas, adequando-as principalmente à locomoção de pessoas com qualquer tipo de dificuldade de locomoção;

VI - Estimular o uso de veículos elétricos, de uma maneira geral, facilitando a implantação de rede de eletro-postos para atender a crescente demanda por veículos elétricos.

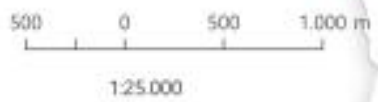
VII - Estabelecer para o transporte público e não motorizado, parâmetros utilizando o conceito DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável), em especial em relação à estações do metrô;

Proposta de Hierarquia Viária



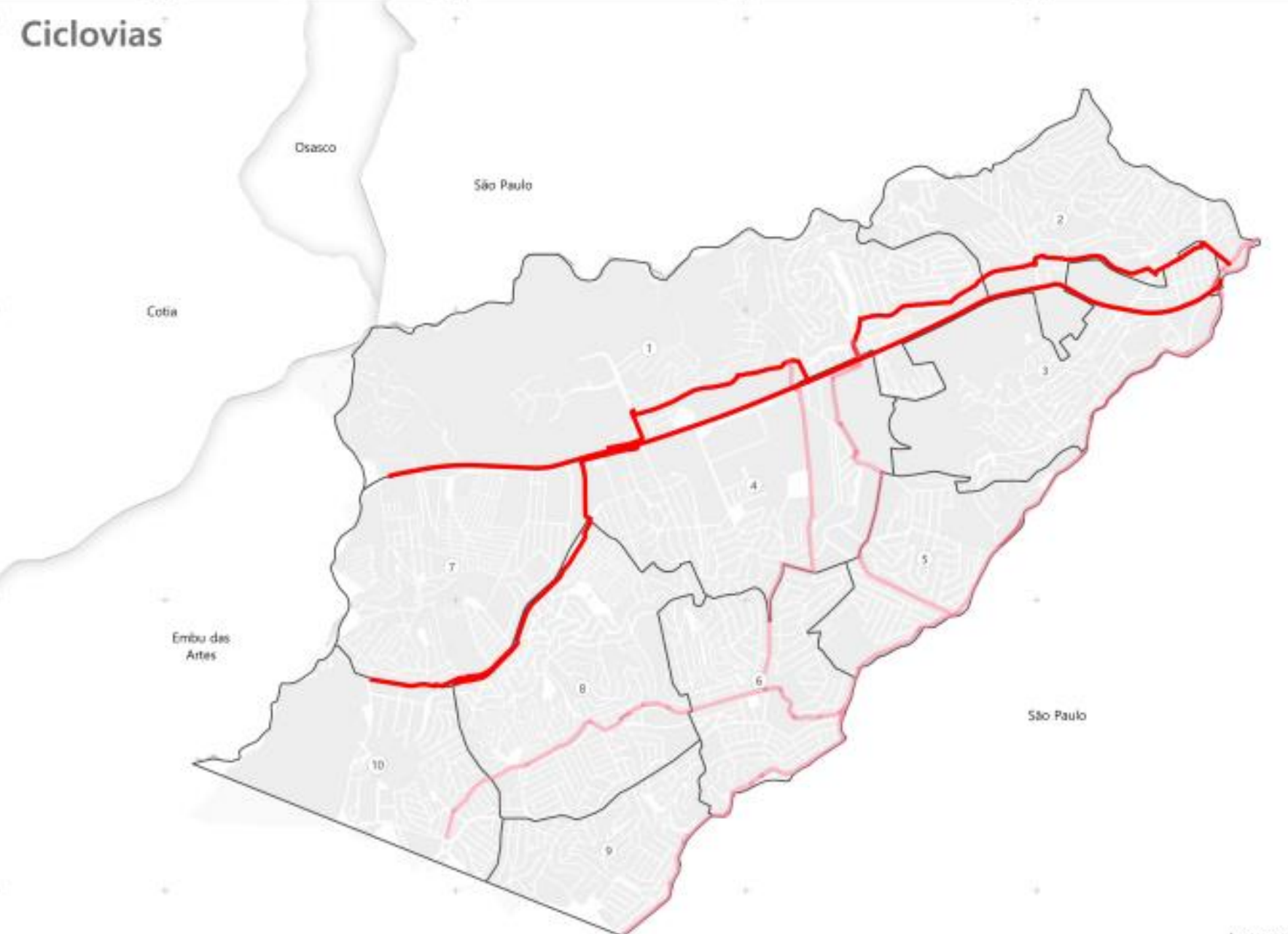
- Legenda**
Viario
- ARTERIAL
 - COLETORA
 - LOCAL

Fontes: IGC e Pref. Mun. de Taboão da Serra
Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
Data: 05/04/2024



314000 316000 318000 320000 322000

Ciclovias

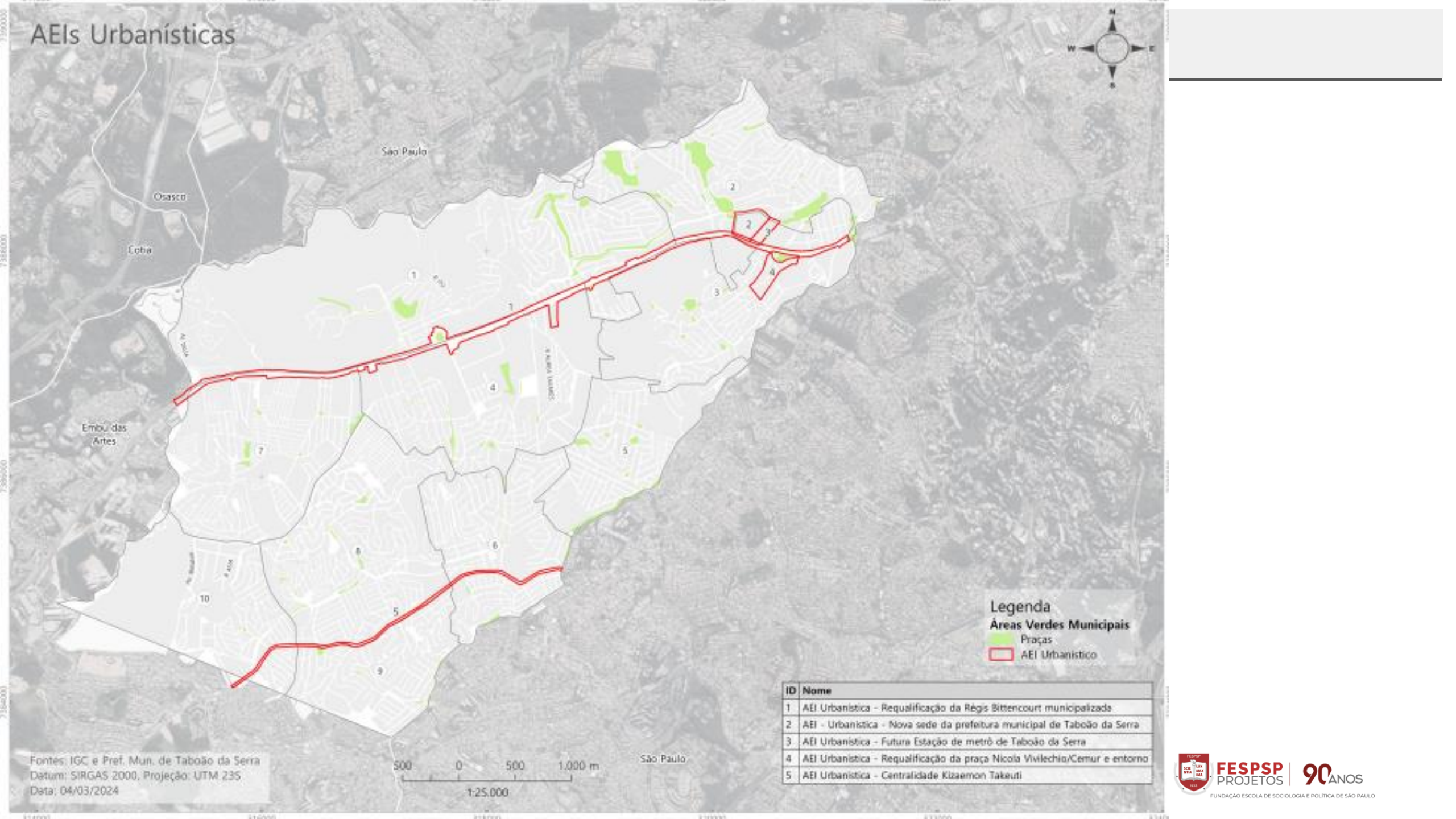
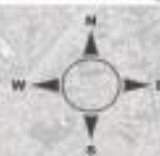


Fontes: IGC e Pref. Mun. de Taboão da Serra
Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
Data: 10/04/2024



Legenda
— Ciclovias Principais
— Ciclovias Secundárias

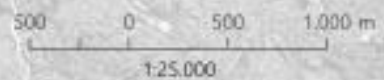
AEIs Urbanísticas



Legenda
Áreas Verdes Municipais
Praças
AEI Urbanístico

ID	Nome
1	AEI Urbanística - Requalificação da Régis Bittencourt municipalizada
2	AEI - Urbanística - Nova sede da prefeitura municipal de Taboão da Serra
3	AEI Urbanística - Futura Estação de metrô de Taboão da Serra
4	AEI Urbanística - Requalificação da praça Nicola Vivilechia/Cemur e entorno
5	AEI Urbanística - Centralidade Kizaemon Takeuti

Fontes: IGC e Pref. Mun. de Taboão da Serra
Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
Data: 04/03/2024

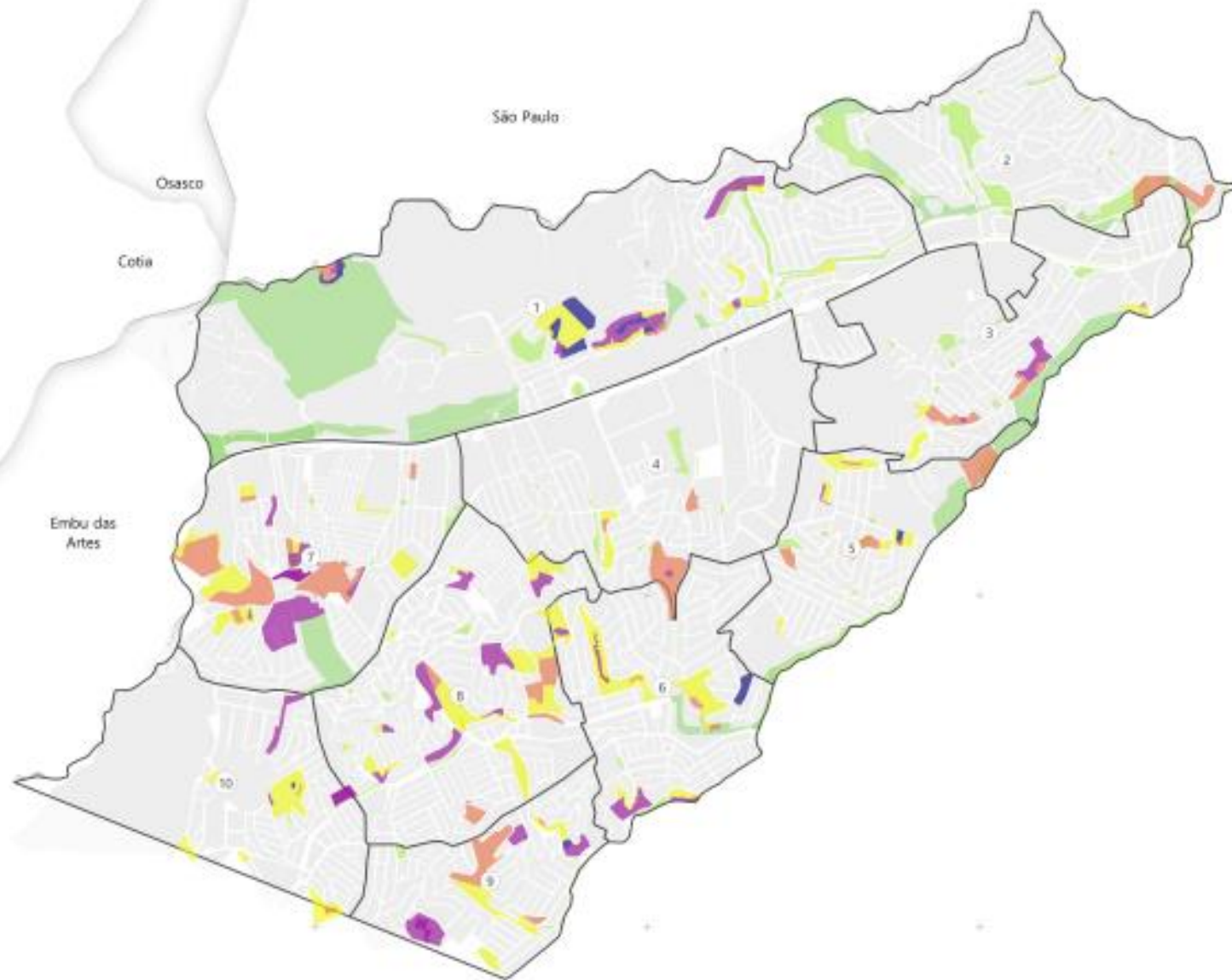


II. Política de Redução de Riscos

São objetivos para a Política de Redução de Riscos:

- Manter procedimentos contínuos de avaliação de riscos geológicos;
- Monitorar e garantir alerta precoce por meio de sistemas de respostas efetivos;
- Promover um planejamento urbano sustentável aliado a uma política habitacional eficaz para evitar ocupações em áreas de riscos;
- Investir em construção e Infraestrutura Resiliente;
- Programar e desenvolver uma gestão de resíduos e reconstrução pós-desastres.

Área de Risco no Município de Taboão



Legenda

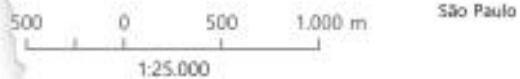
Áreas Verdes Municipais

Praças Existentes

Classes de Risco (do menor, R1, até o maior, R4)

- R1
- R2
- R3
- R4

Fontes: IGC e Pref. Mun. de Taboão da Serra
Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
Data: 10/04/2024

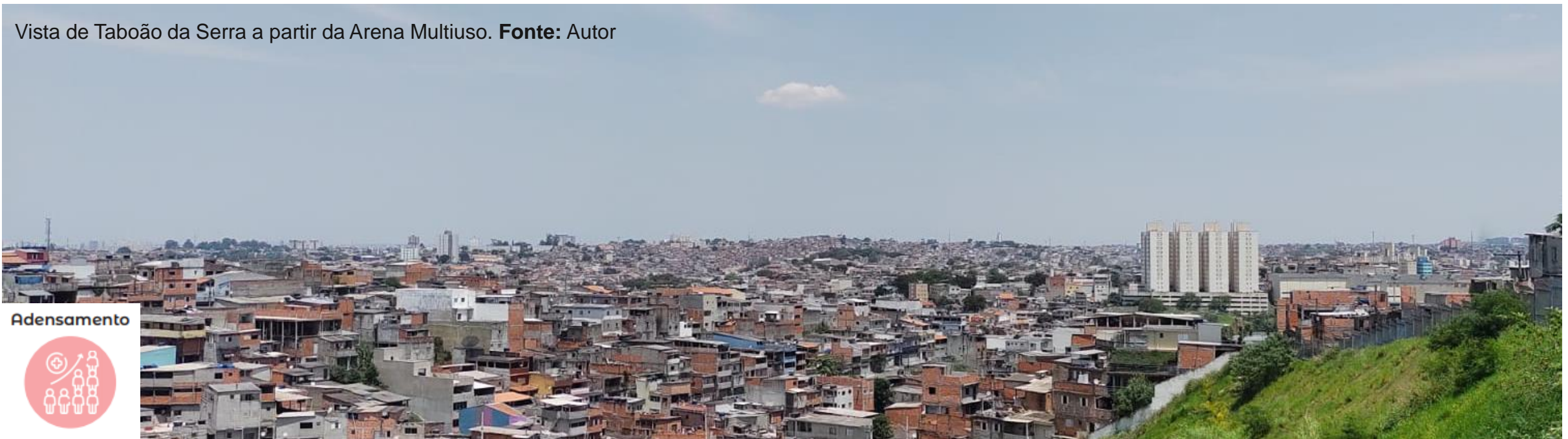


Proposta de Ordenamento Territorial

Demografia e adensamento populacional

- De acordo com o Censo Demográfico de 2022, Taboão da Serra possui **273.542 habitantes** e área de **20,388 Km²**. Com **13.416,81 habitantes por Km²**, é o município de maior densidade demográfica do Brasil.

Vista de Taboão da Serra a partir da Arena Multiuso. **Fonte:** Autor

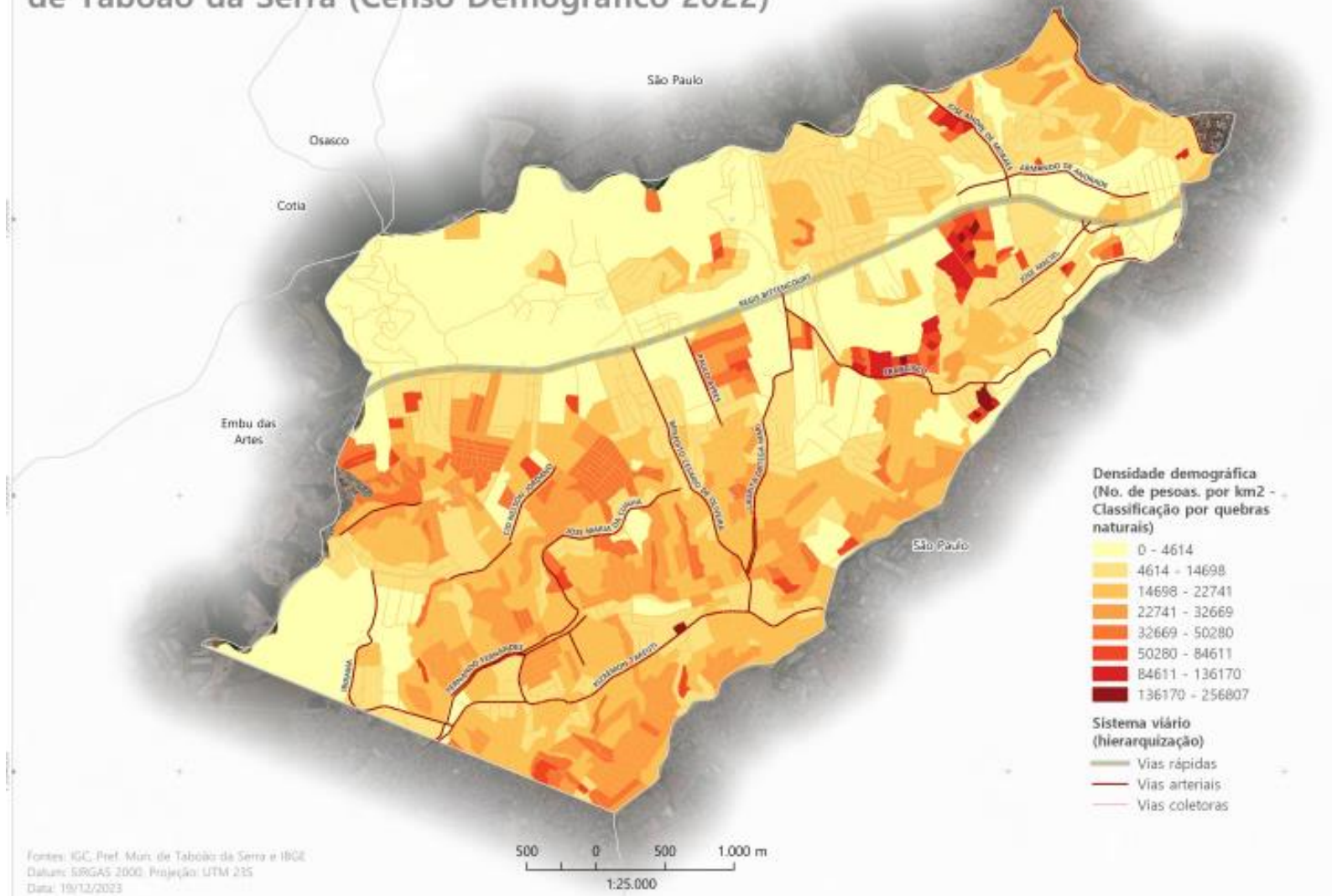


Adensamento

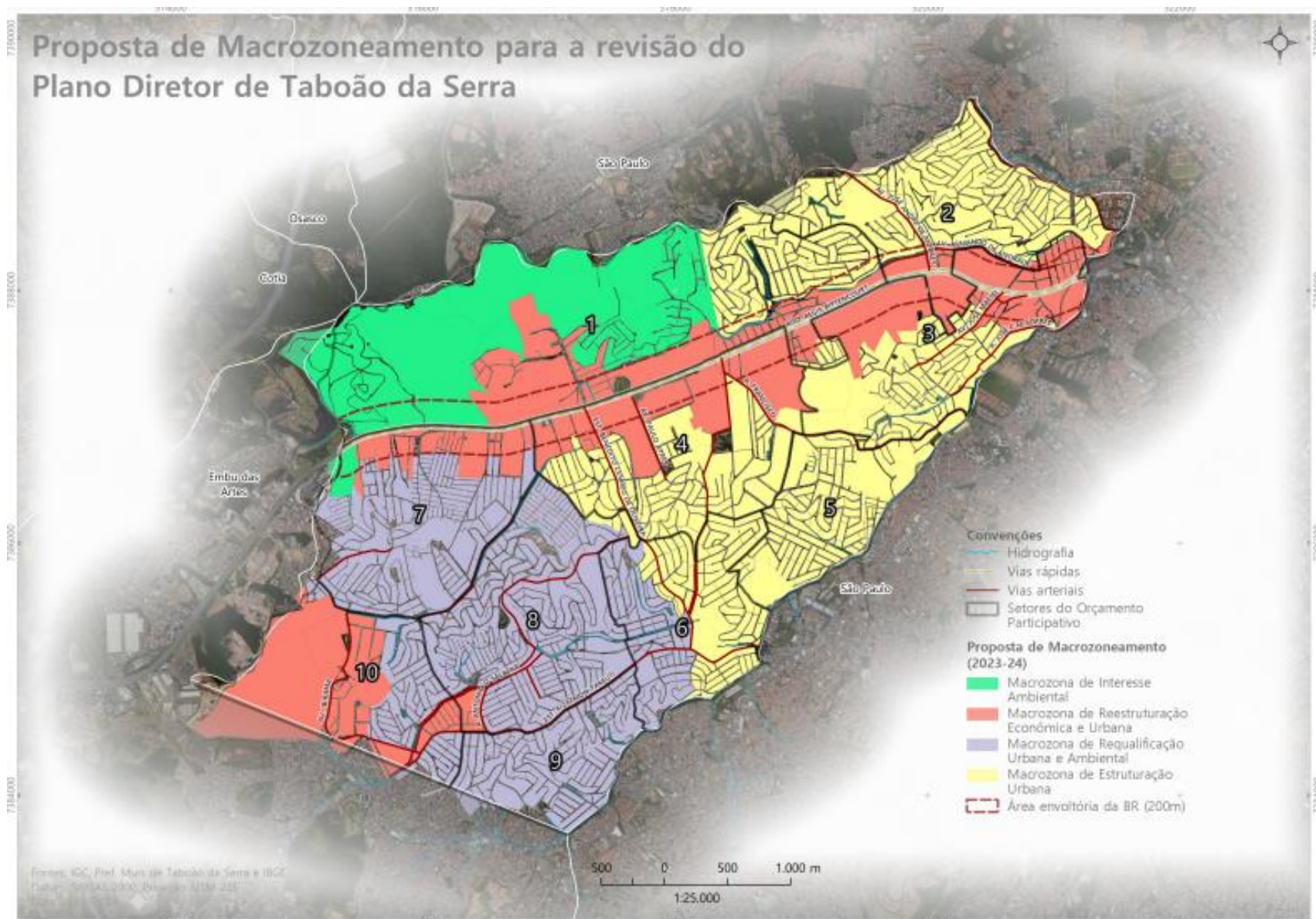


Densidade Demográfica (2022)

Densidade demográfica (por km²) no município de Taboão da Serra (Censo Demográfico 2022)



Proposta de Macrozoneamento



III. Proposta preliminar de Zoneamento – Pontos de Partida

- Partir de análise do zoneamento atual e conflitos de sua aplicação existentes
- Dar coerência para o zoneamento a partir de leitura territorial atual sobreposta ao macrozoneamento proposto
- Considerar infraestrutura e aspectos físicos e ambientais
- Considerar as transformações pelas quais o município passa: Municipalização da BR, estação de metrô prevista e atração de outros usos econômicos para além de indústrias
- Considerar bases territoriais: desigualdade regional, densidade demográfica, carta geotécnica
- Considerar possibilidades de reestruturação, estruturação e requalificação do território
- Priorizar diversidade de usos e de renda, com incentivos para HIS faixa 1
- Parâmetros para ampliar as áreas de circulação de pedestres e proporcionar maior utilização do espaço público
- Viabilizar instrumentos que garantam **a justa distribuição dos benefícios e ônus causados pelo processo de urbanização** e a garantia à **função social da propriedade**.

III. Proposta preliminar de Zoneamento – novas zonas propostas:

ZDS – Zona de Desenvolvimento Sustentável.

Zona menos restritiva que ZPA (Zona de Preservação Ambiental), uma zona de “amortecimento” sobre ZPA. Utilizada também para equipamentos, serviços, comércios e instituições que compartilhem o lote com áreas verdes, com parâmetros de alta permeabilidade e incentivo a preservação de áreas verdes. Localizada principalmente na Macrozona de Interesse Ambiental.

ZCE – Zona de Centralidade do Eixo.

Criação de nova zona de centralidade específica para a Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana e considerando as quadras em um raio de 500 metros da estação de metrô – fortalecendo diversificação de usos em territórios específicos e com parâmetros e incentivos próprios à reestruturação do Eixo da Rodovia Régis Bittencourt após sua municipalização, incluindo fachada ativa e estímulo à ampliação do passeio público. Utilização dos instrumentos de quota ambiental e outorga onerosa.

III. Proposta preliminar de Zoneamento – proposta de adequação de zonas:

ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico.

Sudivisão da antiga ZI - Zona Industrial, em ZDE identificada não somente com usos industriais, mas com outras atividades econômicas de grande porte, como serviços de transporte e logística e delimitação em territórios específicos. E na delimitação restringir ZI a usos industriais de maior incomodidade que necessitam de grandes lotes e potencializar outros territórios de maior diversidade de usos como ZDE, ZCE ou ZM.

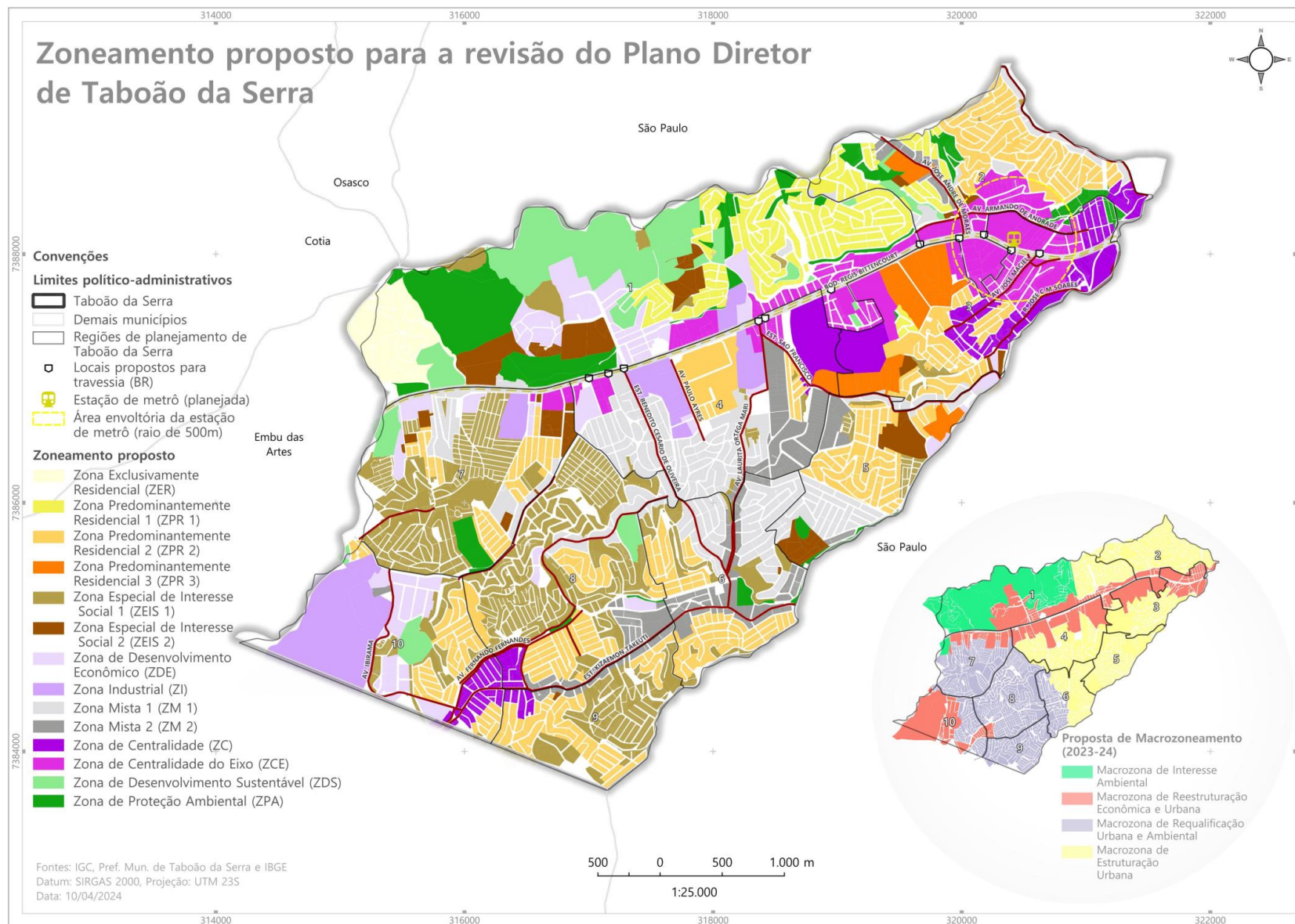
ZM2 - Zona Mista 2

Inclusão da antiga ZML - Zona Mista Linear na delimitação desta zona. Com a delimitação da ZML por lotes e não mais por buffer de 50m a partir de uma via, as áreas delimitadas nesta categoria se incorporam na categoria ZM2, com adequação da delimitação da zona e revisão do seu perímetro, para que corresponda ao uso proposto.

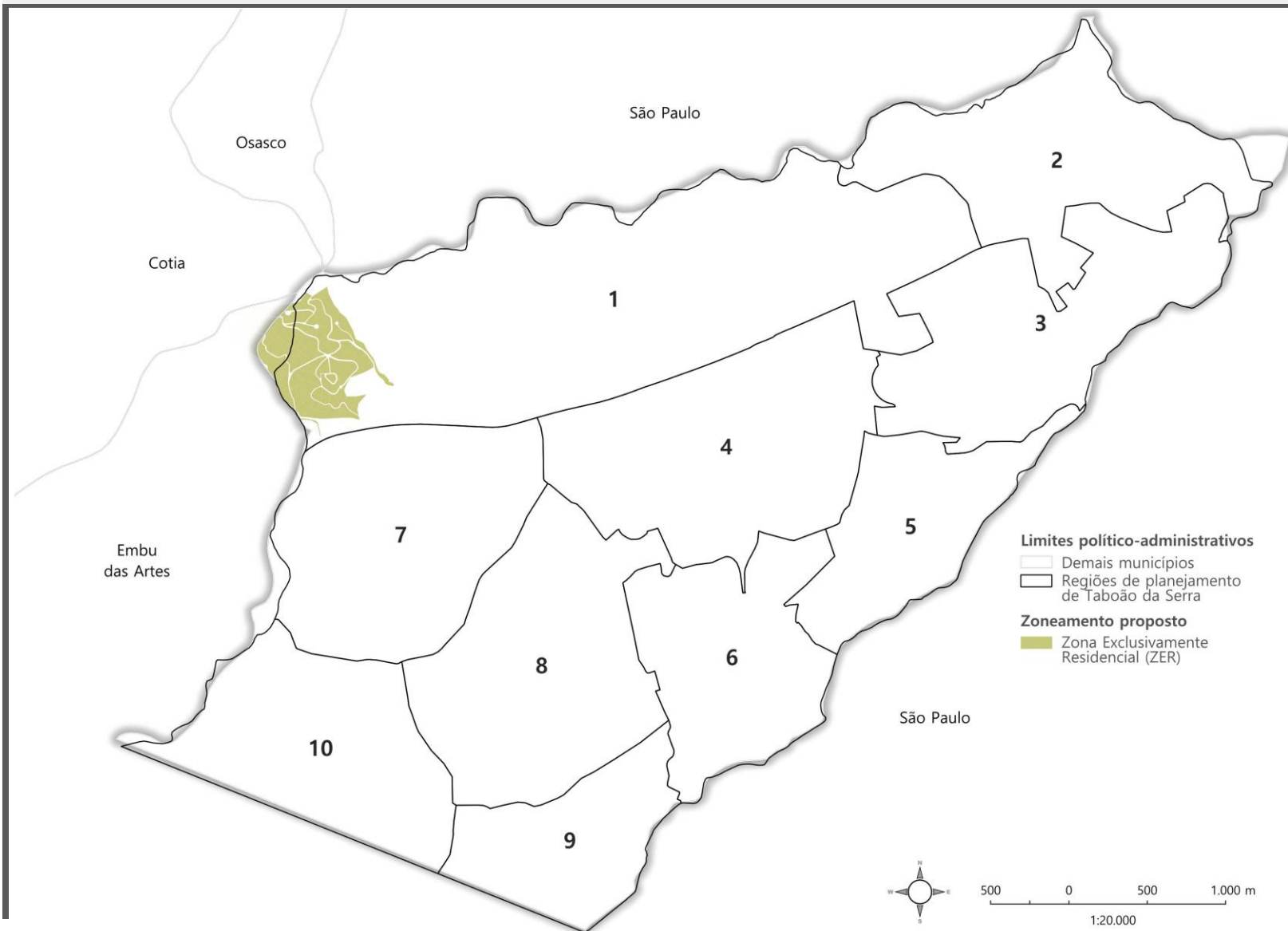
ZC - Zona de Centralidade

Inclusão da antiga ZCL - Zona de Centralidade Linear na delimitação desta zona. Com a delimitação da ZCL por lotes e não mais por buffer de 50m a partir de uma via, as áreas delimitadas nesta categoria se incorporam na categoria ZC, com adequação da delimitação da zona e revisão do seu perímetro, para que corresponda ao uso proposto.

III. Proposta preliminar de Zoneamento

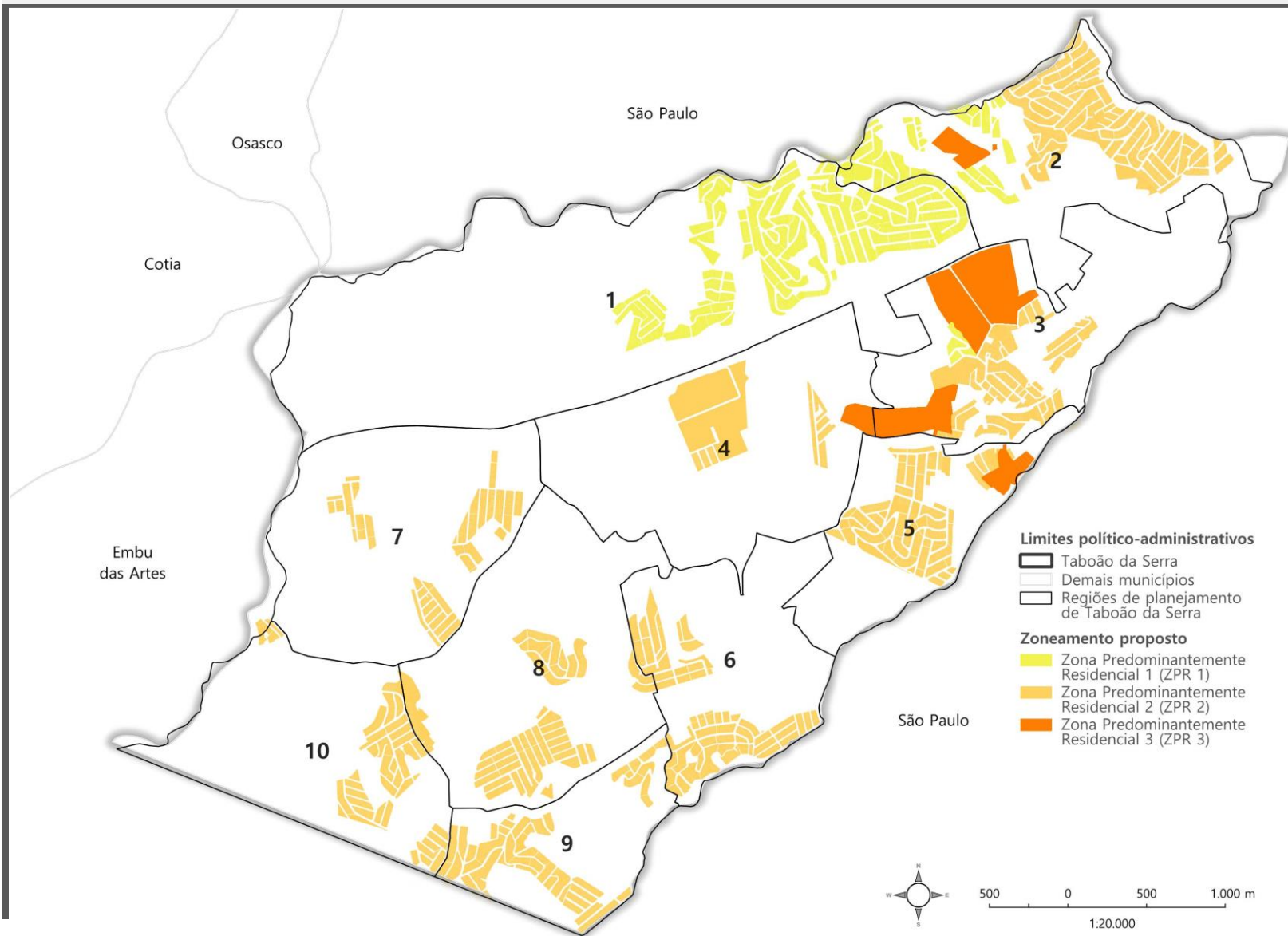


III. Proposta preliminar de Zoneamento - ZER



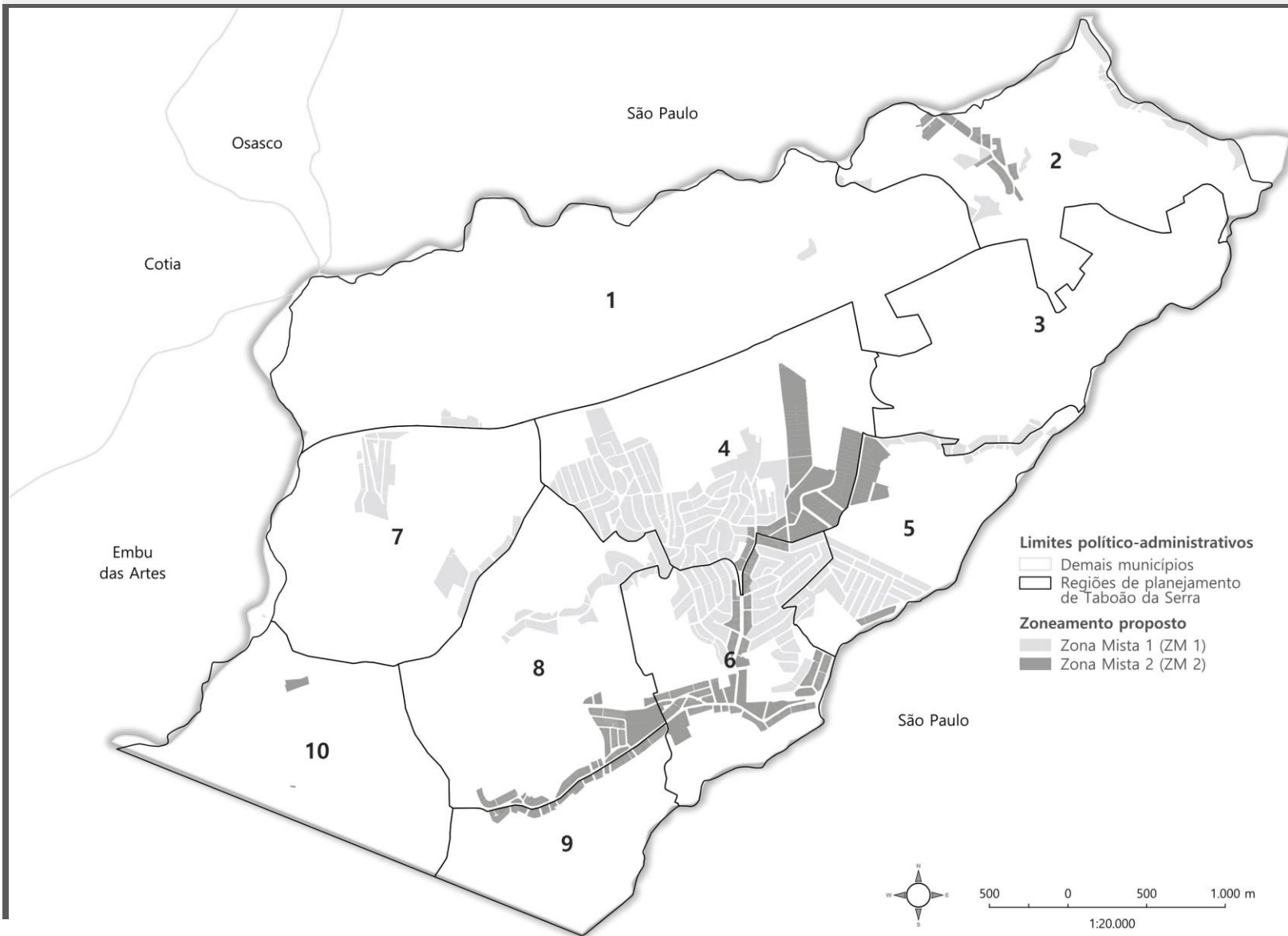
As **Zonas exclusivamente residenciais - ZER** são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, com vias de tráfego local. O coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao básico.

III. Proposta preliminar de Zoneamento - ZPR 1, 2 e 3



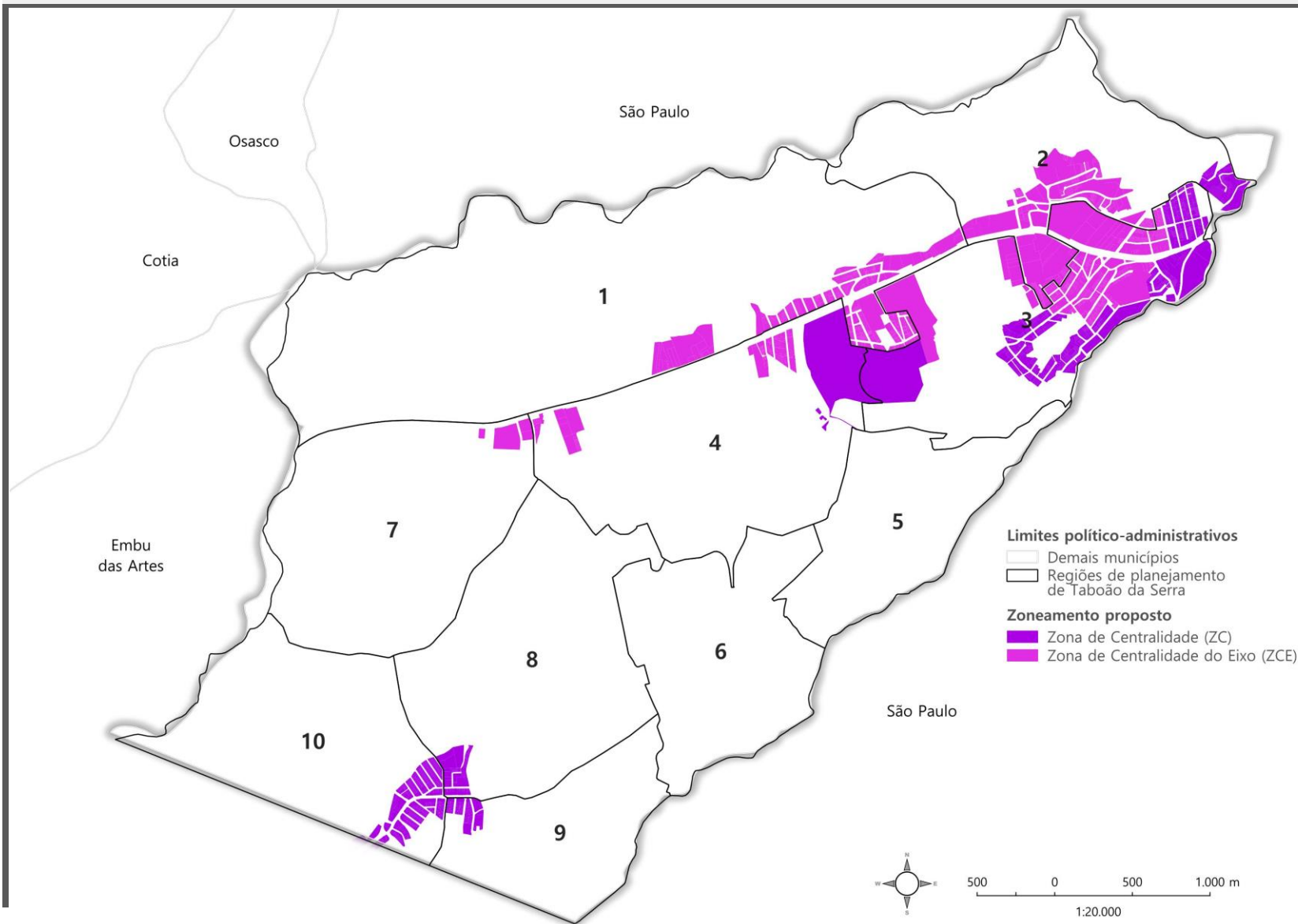
As **Zonas predominantemente residenciais - ZPR** são porções do território destinadas à implantação de usos residenciais e usos não residenciais de pequeno porte, compatíveis com o uso residencial, segundo critérios gerais de compatibilidade de incomodidade. O coeficiente de aproveitamento máximo pode atingir 4 na ZPR 3, através da outorga onerosa do direito de construir. O coeficiente de aproveitamento básico é 1. Está dividida nas zonas **ZPR 1, ZPR 2 e ZPR 3**.

III. Proposta preliminar de Zoneamento – ZM 1 e 2



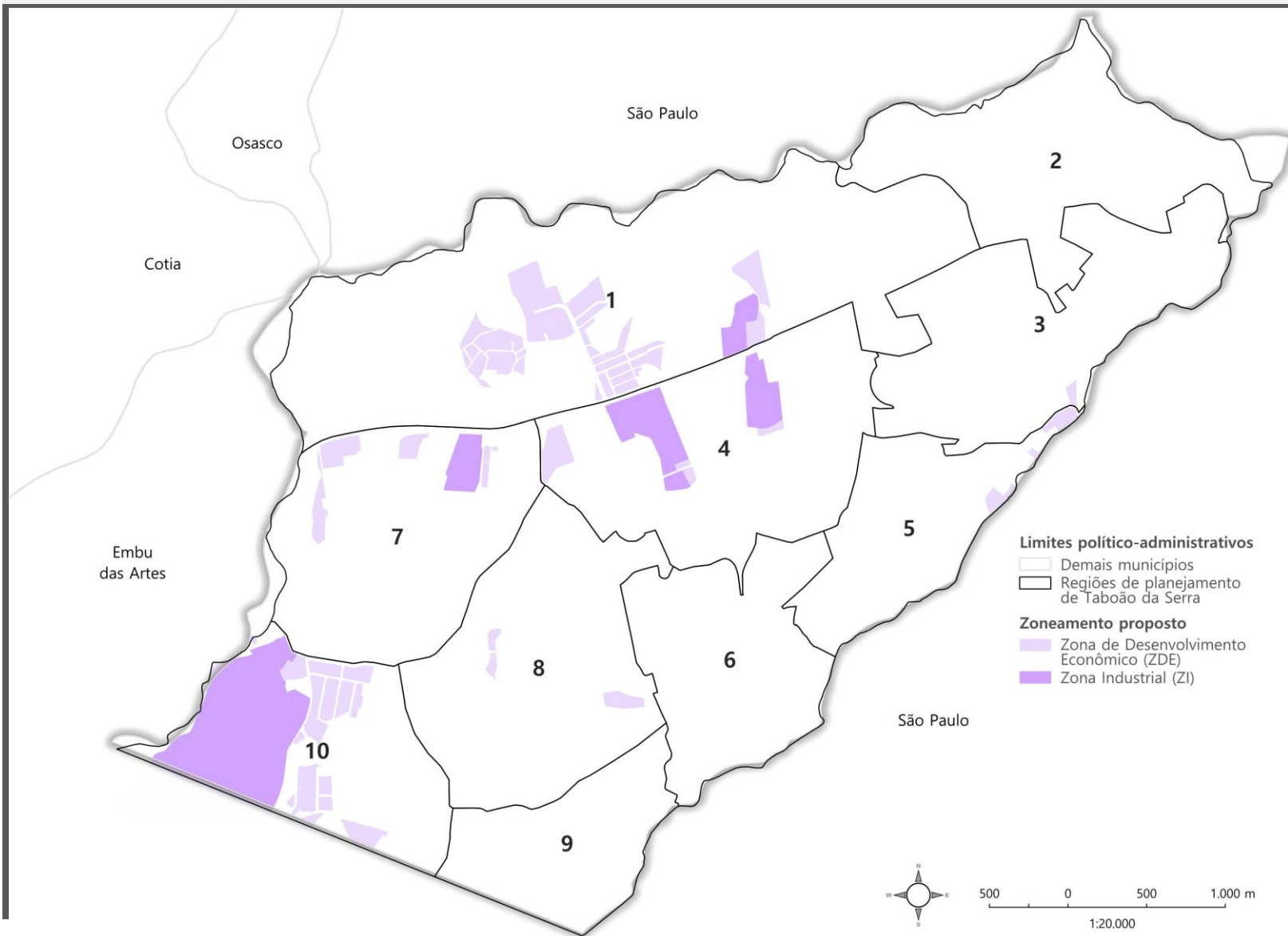
As **Zonas mistas - ZM** são porções do território destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais compatíveis com o uso residencial, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incomodidade e têm como referência o uso residencial de média densidade. O coeficiente de aproveitamento máximo pode atingir 3 na ZM 2, através da outorga onerosa do direito de construir. O coeficiente de aproveitamento básico é 1. Está dividida nas zonas **ZM 1 e ZM 2**.

III. Proposta preliminar de Zoneamento – ZC e ZCE



As **Zonas de centralidade - ZC** são porções do território destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação. São áreas de alta densidade onde o coeficiente de aproveitamento máximo pode atingir 4 através da outorga onerosa do direito de construir. O coeficiente de aproveitamento básico é 1. Está dividida entre as zonas **ZC - Zona de Centralidade** e **ZCE - Zona de Centralidade do Eixo**, esta última se caracterizando pelo estímulo à fachada ativa e reestruturação do território do eixo da rodovia Régis Bittencourt.

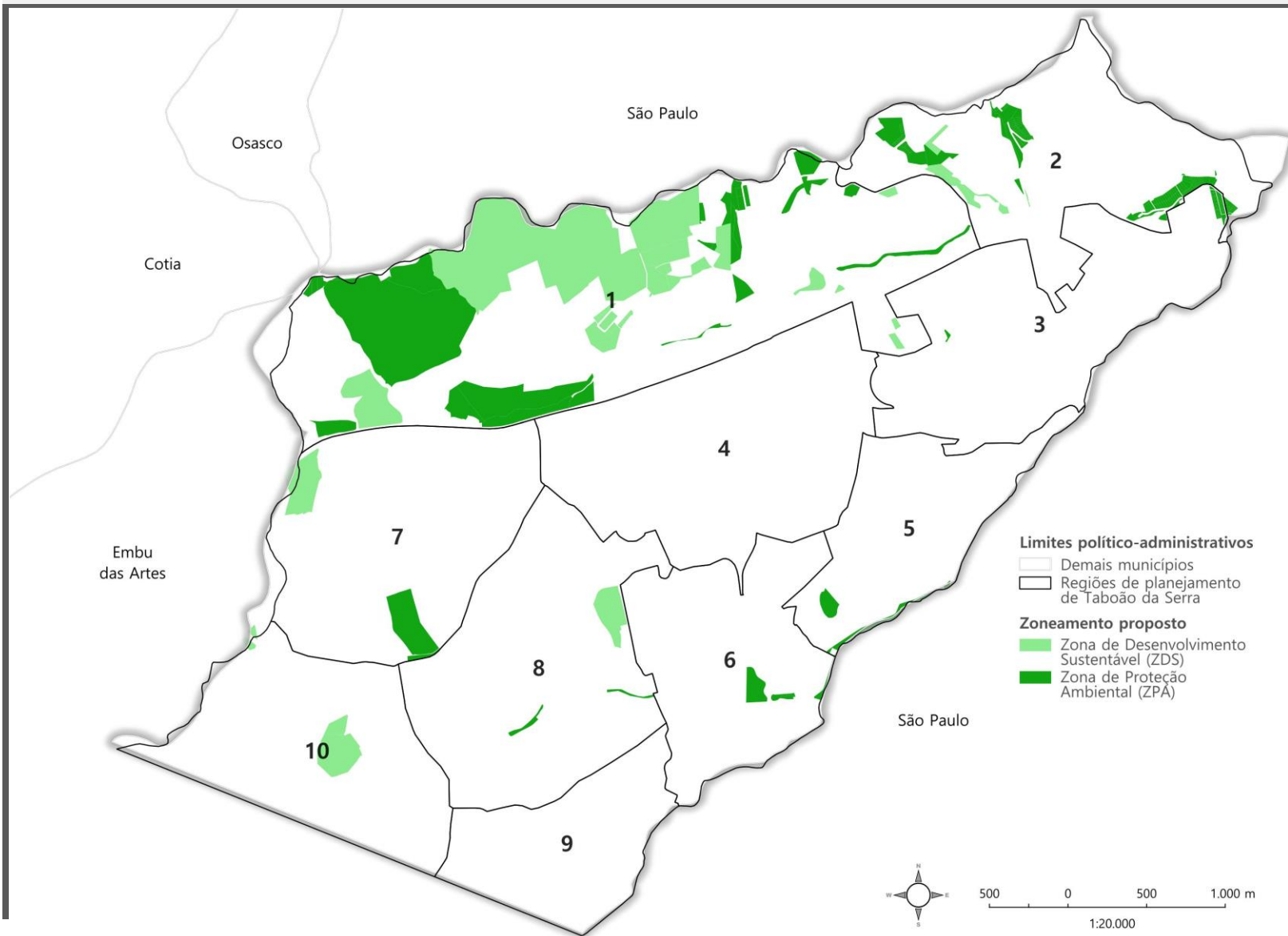
III. Proposta preliminar de Zoneamento – ZDE e ZI



As **Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE** são porções do território com predominância de atividades econômicas, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas. O coeficiente de aproveitamento máximo pode atingir 2 e o coeficiente de aproveitamento básico é 1.

As **Zonas Industriais - ZI** são porções do território destinadas ao uso industrial, possibilitando a manutenção, incentivo e modernização desses usos, e localização para as atividades de maior incomodidade. O coeficiente de aproveitamento máximo pode atingir 2 e o coeficiente de aproveitamento básico é 1.

III. Proposta preliminar de Zoneamento – ZDS e ZPA



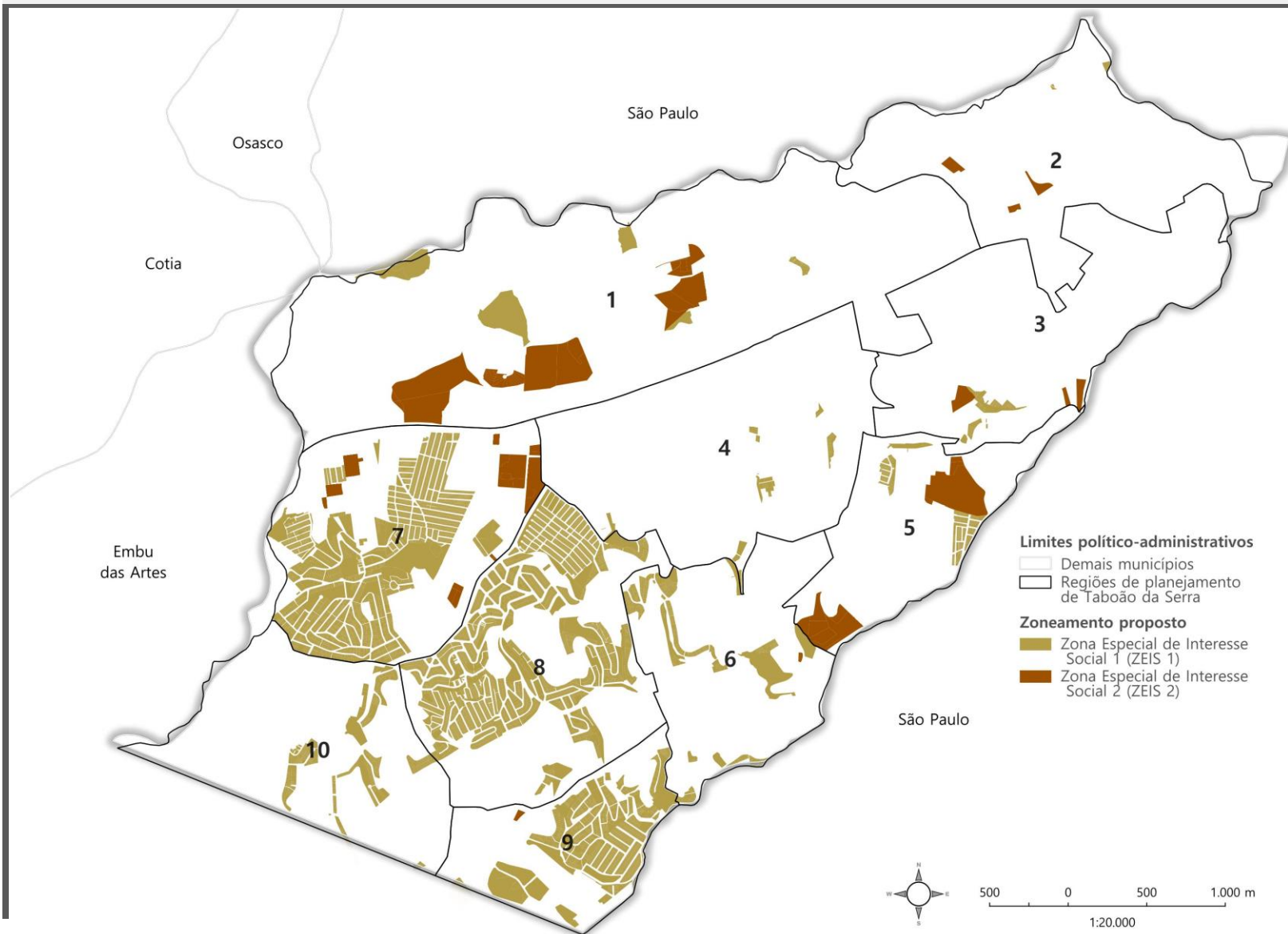
As **Zonas de desenvolvimento sustentável - ZDS** são porções do território destinadas à promoção de espaços públicos e do desenvolvimento econômico e social equilibrado e em harmonia com a conservação e preservação do meio ambiente.

As **Zonas de Preservação Ambiental - ZPA** são porções do território destinadas à preservação dos remanescentes naturais do município, formações de vegetação nativa ou formações que permitam alta permeabilidade. Nessas áreas os usos são restritos garantindo a proteção de recursos naturais, ecossistemas, biodiversidade e patrimônio ambiental.

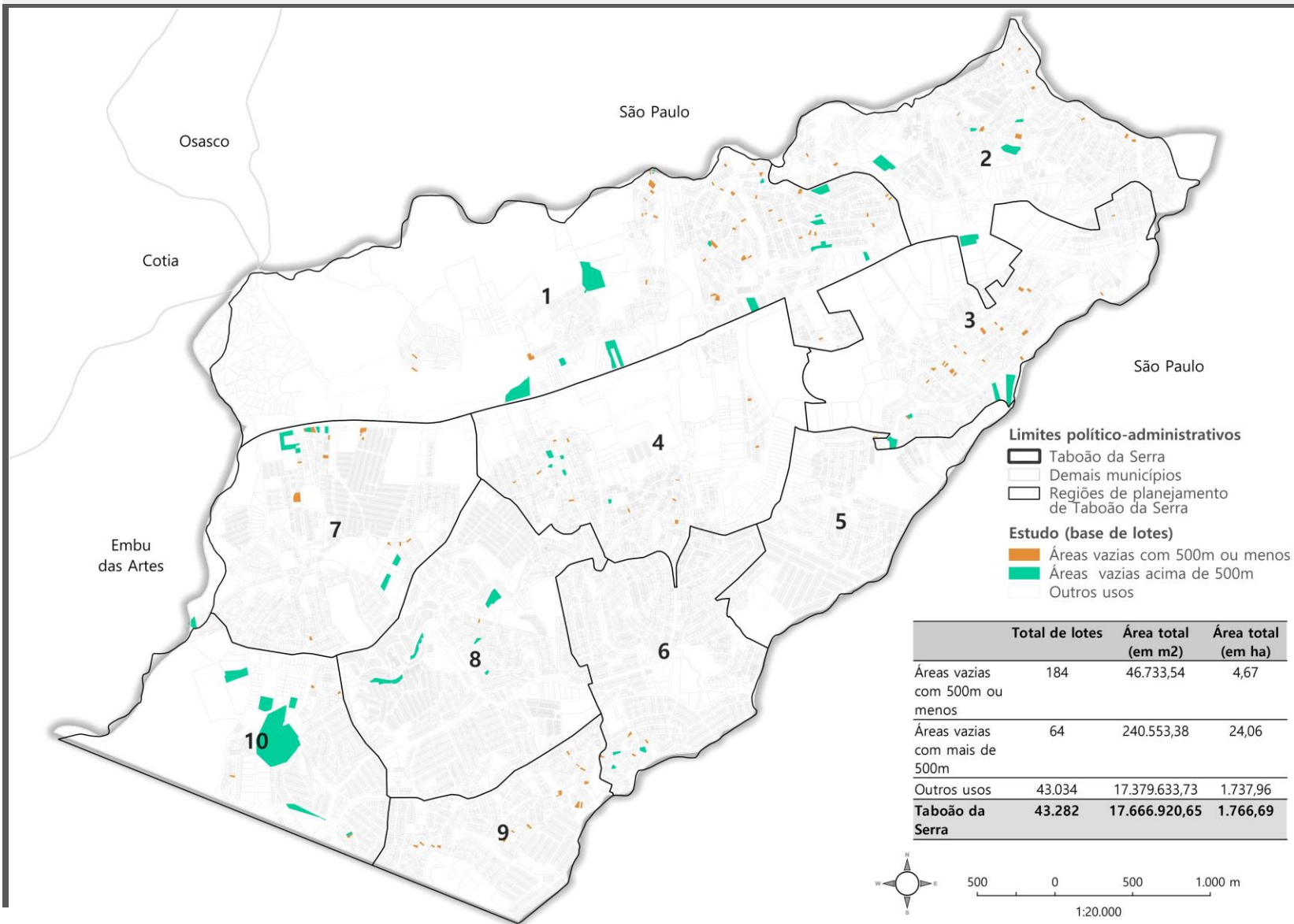
III. Proposta preliminar de Zoneamento – ZEIS 1 e ZEIS 2

As **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia 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. Está dividida em:

- **ZEIS 1:** ocupadas predominantemente por população de baixa renda, em áreas de interesse público na promoção da regularização urbanística e fundiária;
- **ZEIS 2:** áreas com predominância de imóveis não edificados ou subutilizados com potencial de ocupação por Habitação de Interesse Social.



III. Proposta preliminar de Zoneamento - prospecção ZEIS 2



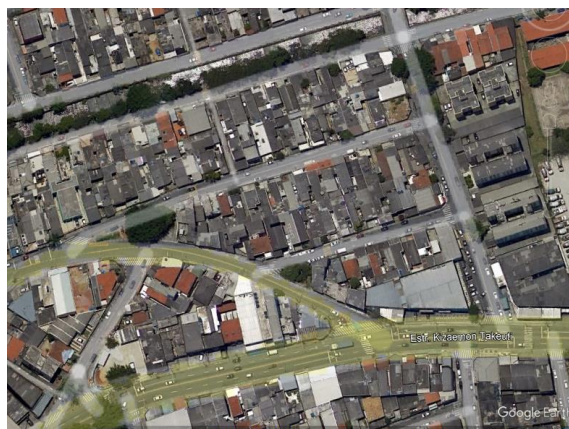
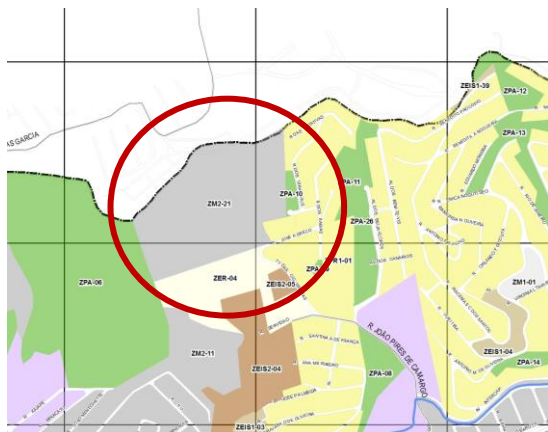
III. Proposta preliminar de Zoneamento – Exemplo: Zona Mista 2

Quando a atual não corresponder à função e parâmetros da zona – a diretriz é:

Mudar demarcação da zona

Quando a atual corresponder à função e parâmetros da zona – a diretriz é:

Manter e Usar como referência



Exemplo: Cigarreiras

Exemplo: Kizaemon Takeuti

Atual (ZM2 e ZML)

- Espalhada por todo o território, mesmo em áreas com predominância de áreas verdes,
- permite alta densidade
- Coeficiente básico: 2
- Coeficiente Máximo: 4

Proposta de Revisão (ZM2)

- Concentrada em territórios específicos e miolos de bairros mais densos ou eixos de circulação internos aos bairros
- destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais compatíveis com o uso residencial, inclusive no mesmo lote ou edificação,
- uso residencial e misto de média densidade
- Coeficiente básico: 1
- Coeficiente Máximo: 3

III. Proposta preliminar de Zoneamento – ZCE – Zona de Centralidade do Eixo

Quando a zona atual estiver dentro do perímetro do eixo da municipalização da rodovia Régis Bittencourt que permita a reestruturação urbana a diretriz é de mudar a delimitação da Zona para ZCE



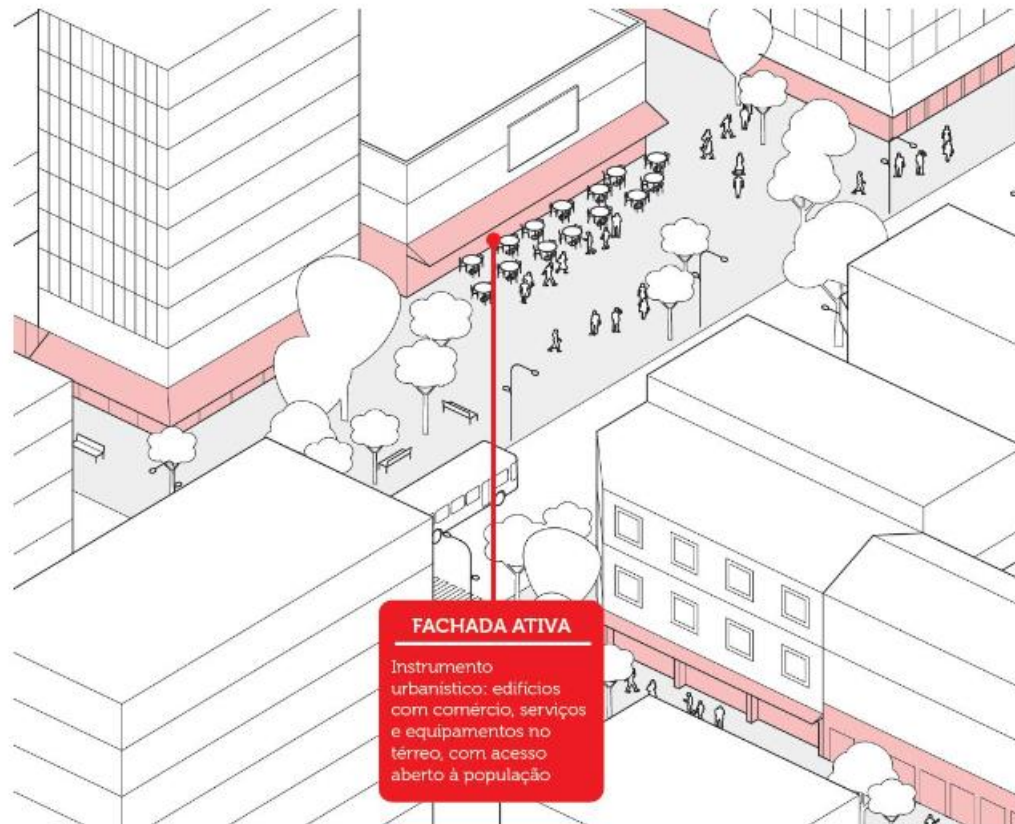
Atual

- Diferente Zonas, em grande medida antiga Zona Industrial (ZI) ou zonas mista 2 (ZM2)

Proposta de Revisão (ZCE)

- Concentrada em territórios de concentração de infraestrutura
- Territórios com alta capacidade de reestruturação (eixo de municipalização da Régis)
- Território com estação de metrô prevista
- destinada à mistura de usos residenciais, com incentivo para fachada ativa, comércio no térreo dos edifícios.
- uso residencial e não residencial de média a alta densidade
- Coeficiente básico: 1
- Coeficiente Máximo: 4

III. ZCE - Proposta Preliminar de Incentivos e Parâmetros



Fonte: Lei de Zoneamento ilustrada

Fachada ativa/ Passeio Público

1. Fachada ativa (**edifícios com comércio, serviços e equipamentos no térreo** e acesso ao passeio público):
 - Em ZCE incentivar fachada ativa no mínimo em 50% da testada do lote que tenha acesso direto ao logradouro. (frente mínima 12m)
 - Considerar incentivo até o limite de 50% da área do lote destinada à implementação desta categoria
2. Passeio público:
 - Em ZCE os passeios públicos deverão ter largura mínima de 5 metros, mediante doação de faixa necessária para seu alargamento, quando necessário

III. ZCE - Proposta Preliminar de Incentivos e Parâmetros

Fachada ativa é utilizada em edifícios de uso misto, onde o andar térreo apresenta atividades de comércio e serviço



III. ZCE - Proposta Preliminar de Incentivos e Instrumentos



Quota Ambiental

Instrumento para incorporar elementos de qualificação ambiental à construção, voltados à redução das ilhas de calor, aumento da arborização urbana e redução das enchentes e alagamentos. Sendo eles de duas categorias:

- Cobertura vegetal;
- Drenagem



Exemplos de Edifícios que utilizam elementos previstos em Quota Ambiental

III. Proposta Preliminar – Usos

Residenciais:

R1 - uma única residência no lote;

R2 - duas ou mais unidades residenciais por lote

R3 - Casa Sobreposta

CRP - conjunto residencial popular

CRCH – conjunto residencial em condomínio horizontal

VR - vila residencial

CRCV – conjunto residencial em condomínio vertical

Não Residenciais:

SCP - serviços comunitários públicos

SE - serviços especiais

CSR1 e 2 - comércio e serviços

compatíveis com o uso residencial

IAR - instituições e associações compatíveis com o uso residencial

IAD - instituições e associações diversificadas

CSD1 e 2 - comércio e serviços diversificados

CCSC - conjuntos de comércio e serviços em condomínio

CSP - comércio e serviços perigosos

STGP - serviço de transporte de grande porte

ID - indústria diversificada,

IG - indústria genérica

CIC - conjuntos industriais em condomínio

UCZPA - usos compatíveis com a Zona de Preservação Ambiental

ETR - Estação Transmissora de Radiocomunicação

	ZPR1	ZPR2	ZPR3	ZM1	ZM2	ZC	ZCE	ZDE	ZI
R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	SCP
CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	ETR
R3	R3	R3	R3	R3	R3	R3	R3	R3	IAD
VR	VR	VR	VR	VR	VR	VR	VR	VR	CSP
SCP	SCP	SCP	SCP	SCP	SCP	SCP	SCP	SCP	STGP
SE	SE	SE	SE	SE	SE	SE	SE	SE	CIC
ETR	ETR	ETR	ETR	ETR	ETR	ETR	ETR	ETR	ID
CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	IG
IAR	IAR	IAR	IAR	IAR	IAR	IAR	IAR	IAR	
CSP	CSP	CSP	CSP	CSP	CSP	CSP	CSP	CSP	
	CRCV	CRCV	CRCV	CRCV	CRCV	CRCV	CRCV	CRCV	
	CRP	CRP	CRP	CRP	CRP	CRP	CRP	CRP	
	ID	ID	IAD	IAD	IAD	IAD	IAD	IAD	
			CSD1 e 2	CSD1 e 2	CSD1 e 2	CSD1 e 2	CSD1 e 2	CSD1 e 2	
			CCSC	CCSC	CCSC	CCSC	CCSC	CCSC	
			STGP	STGP	STGP	STGP	STGP	STGP	
			CIC	CIC	CIC	CIC	CIC	CIC	
			ID	ID	ID	ID	ID	ID	

III. Proposta Preliminar – Usos

Residenciais:

- R1 - uma única residência no lote;
- R2 - duas ou mais unidades residenciais por lote
- R3 - Casa Sobreposta
- CRP - conjunto residencial popular
- CRCH – conjunto residencial em condomínio horizontal
- VR - vila residencial
- CRCV – conjunto residencial em condomínio vertical

Não Residenciais:

- SCP - serviços comunitários públicos
- SE - serviços especiais
- CSR1 e 2 - comércio e serviços compatíveis com o uso residencial
- IAR - instituições e associações compatíveis com o uso residencial
- IAD - instituições e associações diversificadas
- CSD1 e 2 - comércio e serviços diversificados
- CCSC - conjuntos de comércio e serviços em condomínio
- CSP - comércio e serviços perigosos
- STGP - serviço de transporte de grande porte
- ID - indústria diversificada,
- IG - indústria genérica
- CIC - conjuntos industriais em condomínio
- UCZPA - usos compatíveis com a Zona de Preservação Ambiental
- ETR - Estação Transmissora de Radiocomunicação

ZER	ZEIS 1	ZEIS 2	ZPA	ZDS
R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1	R1 e R2
CRCH	CRCH	CRCH	UCZPA	UCZPA
R3	R3	R3	ETR	ETR
VR	VR	VR	SCP	CRCH
SCP	SCP	SCP		SCP
SE	SE	SE		SE
ETR	ETR	ETR		CSD1 e 2
	CSR1 e 2	CSR1 e 2		ID
	CRCV	CRCV		
	CRP	CRP		
	IAR	IAR		
	CSP	CSP		
	IAD	IAD		
	ID	ID		

III. Proposta Preliminar – Propostas de adequação e detalhamento de usos

Adequação de categorias

Adequar usos de acordo com novas normas ou legislações. Por Exemplo, a categoria ERB – Estação Rádio Base, passou a ser denominada, pela Lei Municipal Nº 2.447/2023, como ETR – Estação Transmissora de Radiocomunicação.

Detalhamento de Usos

Para o caso da ZPA – Zona de Preservação Ambiental, onde antes constava o Uso:

UCZPA - usos compatíveis com a Zona de Preservação Ambiental

A proposta é um detalhamento dos usos possíveis, de acordo com subcategorias:

UCZPA-1: atividades de pesquisa e educação ambiental

UCZPA-2: atividades de manejo sustentável

UCZPA-3: ecoturismo e lazer

UCZPA-4: local de reunião ou de eventos ambientalmente Compatível

Como utilizar categorias CNAE - Classificação Nacional das Atividades Econômicas - classificadas e agrupadas para o licenciamento de atividades

Há uma dificuldade de compatibilização entre CNAE e Usos, houve a proposta de classificação de usos pelos CNAEs agrupados, porém as categorias CNAE se referem a atividades e não a usos. Melhor encaminhamento é ter decreto municipal próprio para compatibilização entre usos e atividades CNAE permitidas.

III. Parâmetros atuais (CA, TO, TP, Lote, Gabarito)

ZONA	CA MÍNIMO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	LOTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA
ZER	0	1	1	0,4	0,3	250	10
ZPR 1	0	1	1	0,4	0,3	125	10
ZPR 2	0,5	2	2	0,5	0,2	125	15
ZPR 3	0,5	2	4	0,5	0,2	500	Não se aplica
ZM 1	0,5	2	2	0,5	0,2	125	25
ZM 2	0	2	4	0,5	0,15	125	Não se aplica
ZML	0	2	4	0,5	0,15	125	Não se aplica
ZC	0,8	2	4	0,8	0,15	500	Não se aplica
ZCL	0,8	2	4	0,8	0,15	500	Não se aplica
ZI	0,1	2	4	0,7	0,15	1000	Não se aplica
ZPA	0	0,03	0,03	0,03	0,9	0	Não se aplica
ZEIS 1	0,5	2	2	0,5	0,2	75	Não se aplica
ZEIS 2	2	2	5	0,5	0,2	500	(7)

III. Proposta Preliminar de Parâmetros propostos (CA, TO, TP, Lote, Gabarito)

ZONA	CA MÍNIMO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA		TP MÍNIMA		LOTE MÍNIMO	Frete mínima	ALTURA MÁXIMA
				Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²	Lotes até 500m ²	Lotes igual ou superior de 500m ²			
ZER	0,1	1	1	0,4	0,4	0,3	0,3	250	12	10
ZPR 1	0,1	1	1	0,4	0,4	0,3	0,3	125	5	10
ZPR 2	0,2	1	2	0,5	0,4	0,2	0,3	125	5	15
ZPR 3	0,4	1	4	Não se aplica	0,4	Não se aplica	0,3	500	12	Não se aplica
ZM 1	0,4	1	2	0,6	0,5	0,2	0,3	125	5	24
ZM 2	0,4	1	3	0,7	0,6	0,15	0,25	125	5	36
ZC	0,4	1	4	0,85	0,7	0,1	0,2	125	5	48
ZCE	0,5	1	4 (1)	Não se aplica	0,7	Não se aplica	0,2	500	12	Não se aplica
ZDE	0,2	1	2	0,7	0,5	0,15	0,25	250	12	24
ZI	0,2	1	2	Não se aplica	0,5	Não se aplica	0,25	500	12	24
ZDS	0	1	1	0,5	0,4	0,4	0,5	125	5	Não se aplica
ZPA	0	0,03	0,03	0,03	0,03	0,9	0,9	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
ZEIS 1	0,5	2	2	0,85	0,7	0,1	0,2	75	Não se aplica	Não se aplica
ZEIS 2	2	2	5	0,85	0,7	0,1	0,2	125	Não se aplica	Não se aplica

III. Proposta Preliminar – Propostas de adequação de parâmetros

Parâmetros Urbanísticos são as qualificações de cada uma das zonas sobre a forma, proporção e sobre o quanto se pode construir em cada terreno. Cabem alguns destaques quanto às alterações propostas em alguns dos parâmetros:

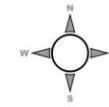
Coefficiente de Aproveitamento - CA

É quantas vezes o tamanho da área do terreno se pode construir em um determinado terreno. A definição exata dos coeficientes mínimo, básico e máximo permite a aplicação dos instrumentos urbanísticos e um adequado adensamento construtivo nas diferentes zonas do município. A redução do coeficiente de aproveitamento básico de 2 para 1 em boa parte das zonas nas quais onde antes era possível um maior adensamento permitem **a justa distribuição dos benefícios e ônus causados pelo processo de urbanização**, através da outorga onerosa do direito de construir, exemplificada adiante.

Taxa de ocupação - TO

É a proporção entre a área de projeção da edificação e a área do terreno. A adequação da Taxa de Ocupação Máxima e sua diferenciação para terrenos maiores e menores do que 500 m² permite uma maior correspondência à realidade construtiva do município.

Zoneamento proposto para a revisão do Plano Diretor de Taboão da Serra



Convenções

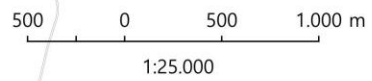
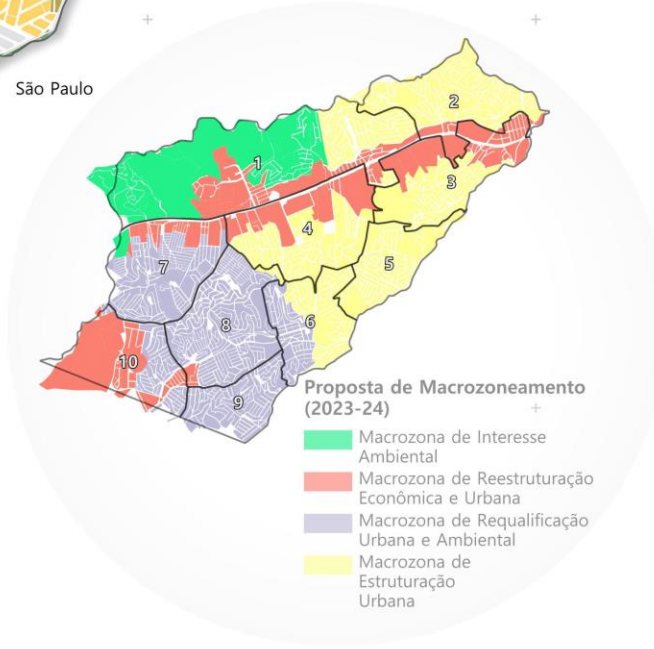
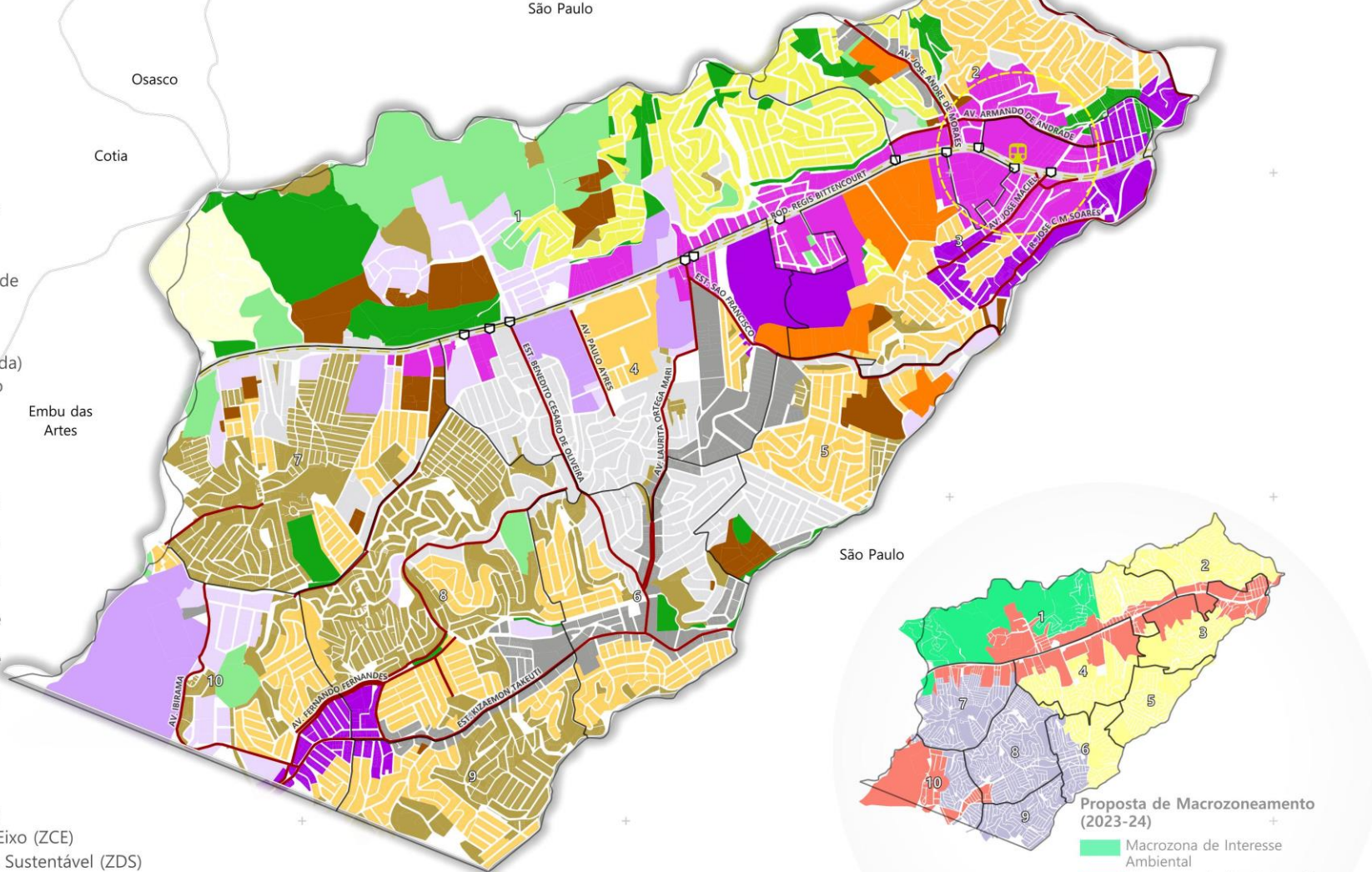
Limites político-administrativos

- Taboão da Serra
- Demais municípios
- Regiões de planejamento de Taboão da Serra
- Locais propostos para travessia (BR)
- Estação de metrô (planejada)
- Área envoltória da estação de metrô (raio de 500m)

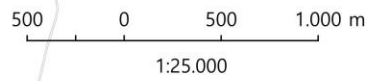
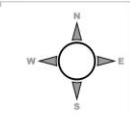
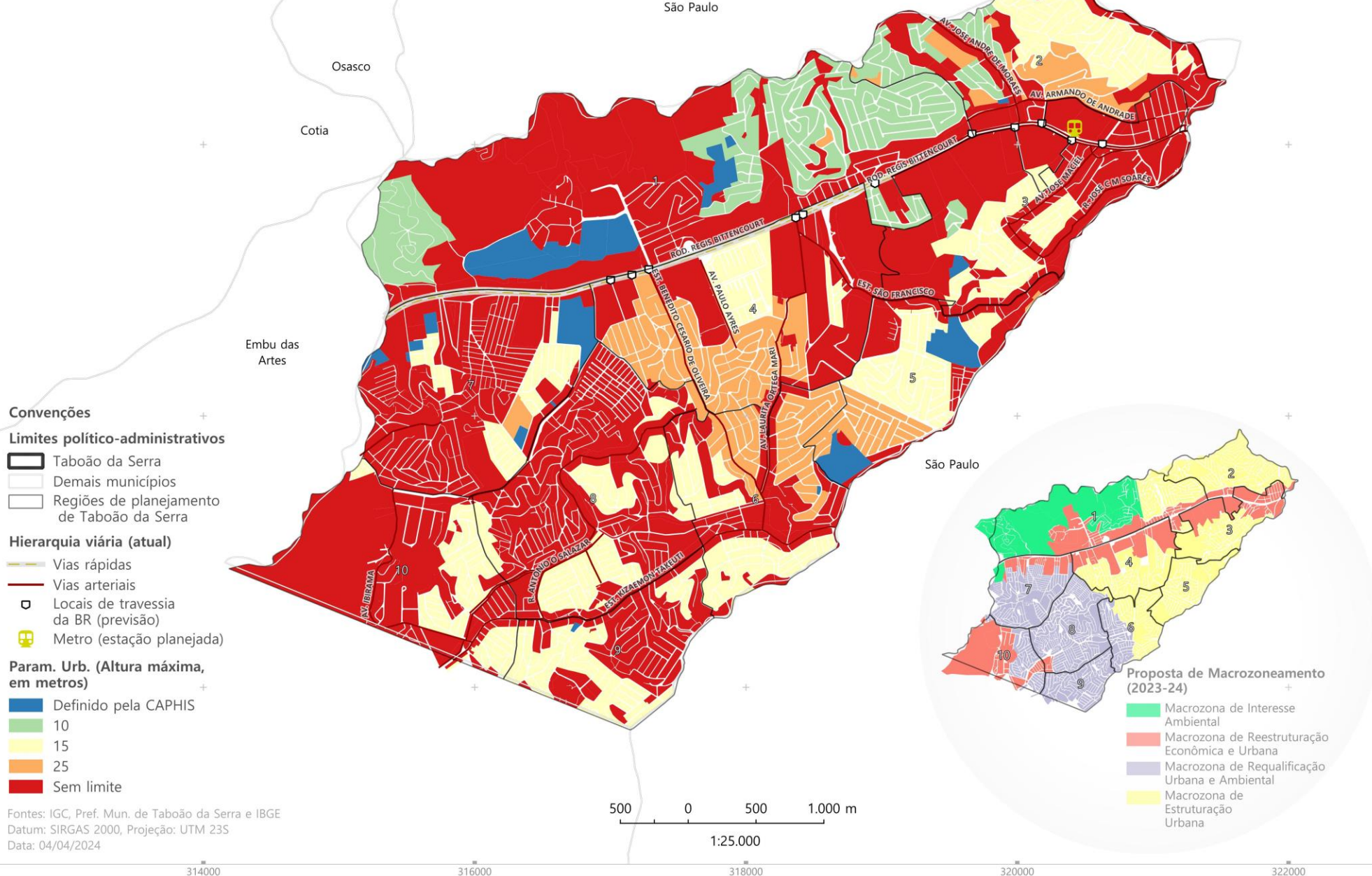
Zoneamento proposto

- Zona Exclusivamente Residencial (ZER)
- Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR 1)
- Zona Predominantemente Residencial 2 (ZPR 2)
- Zona Predominantemente Residencial 3 (ZPR 3)
- Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1)
- Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2)
- Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)
- Zona Industrial (ZI)
- Zona Mista 1 (ZM 1)
- Zona Mista 2 (ZM 2)
- Zona de Centralidade (ZC)
- Zona de Centralidade do Eixo (ZCE)
- Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS)
- Zona de Proteção Ambiental (ZPA)

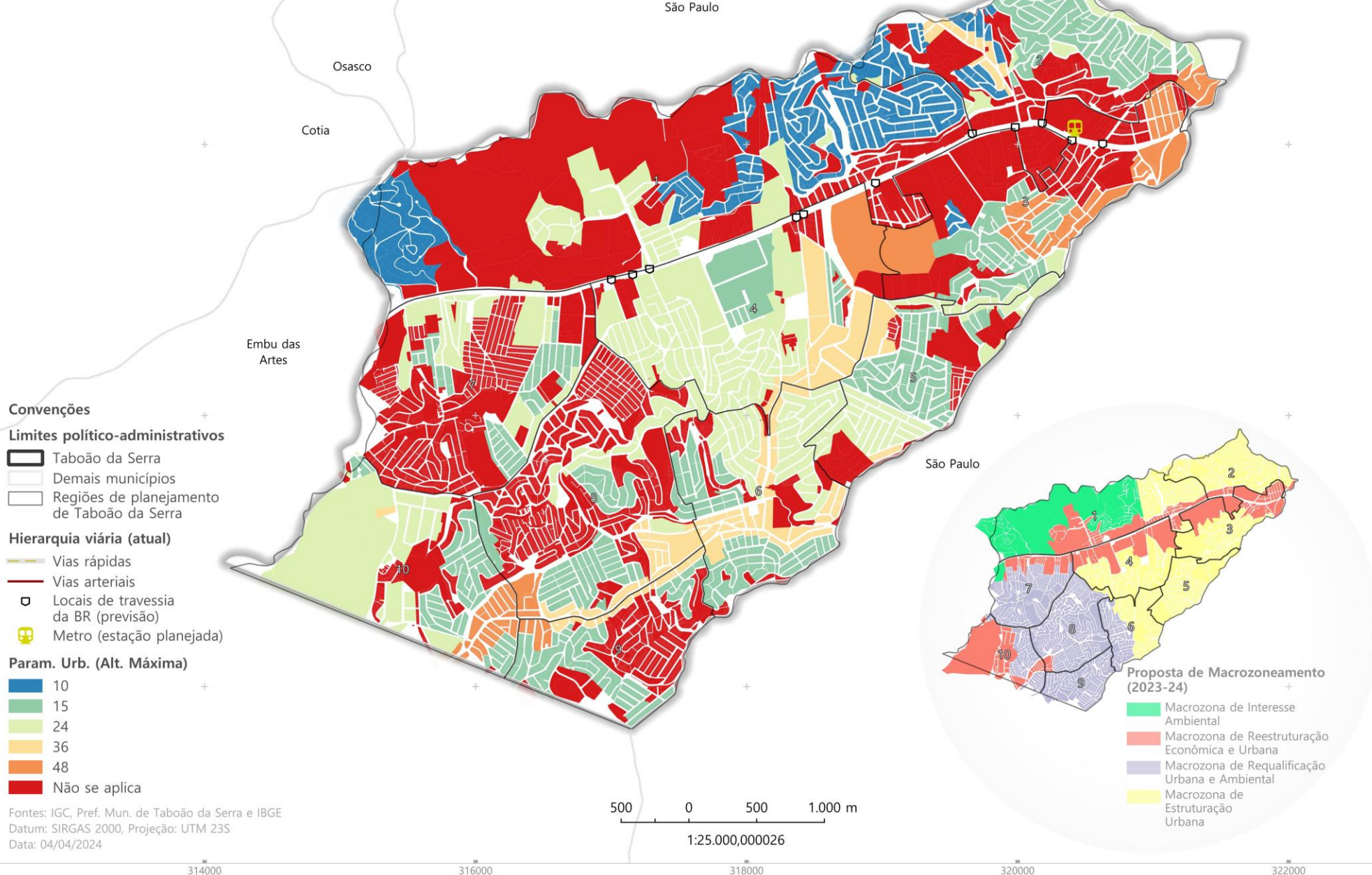
Fontes: IGC, Pref. Mun. de Taboão da Serra e IBGE
 Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
 Data: 10/04/2024



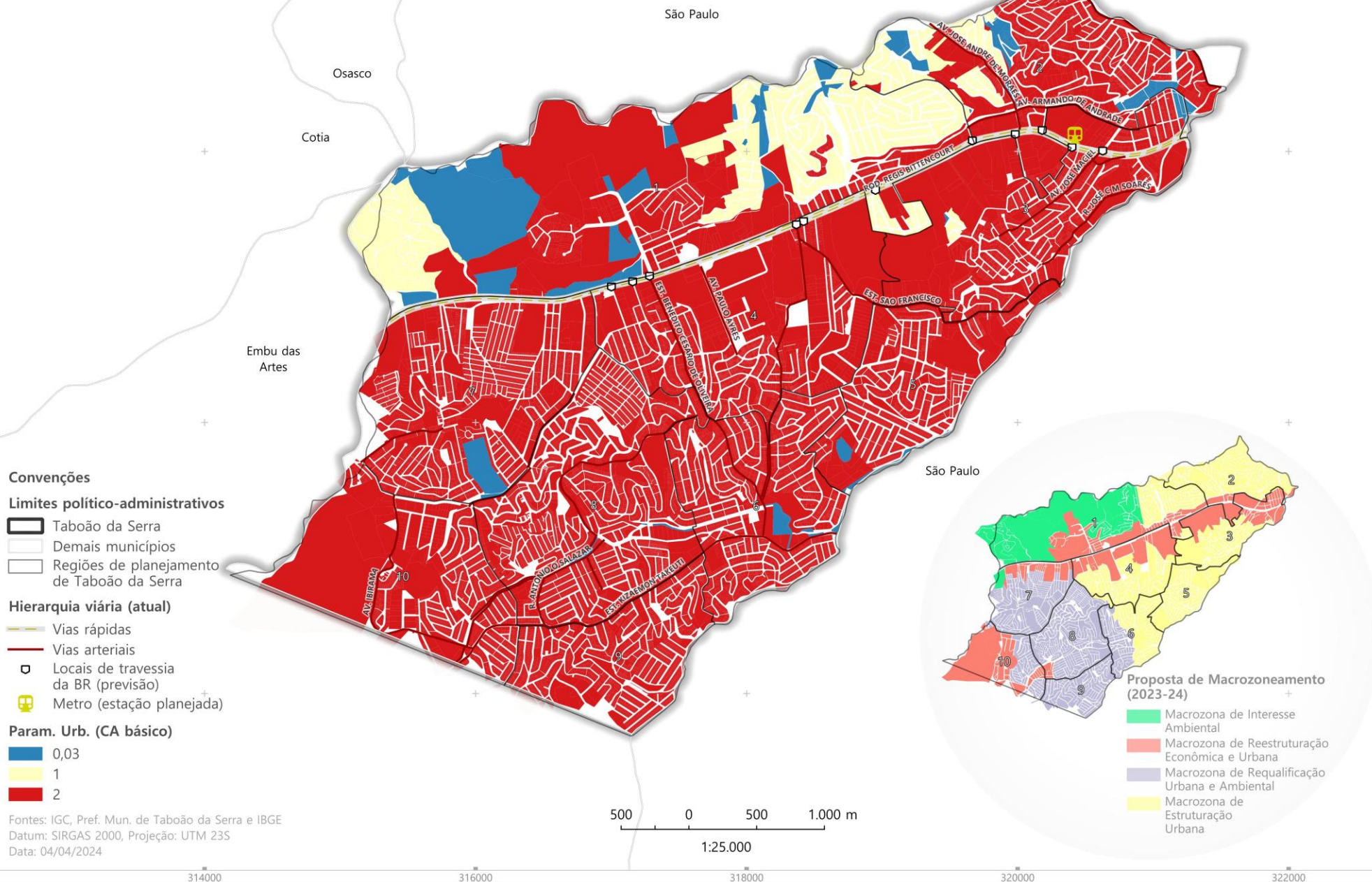
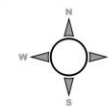
Distribuição da Altura Máxima da edificação (Plano Diretor 2006)



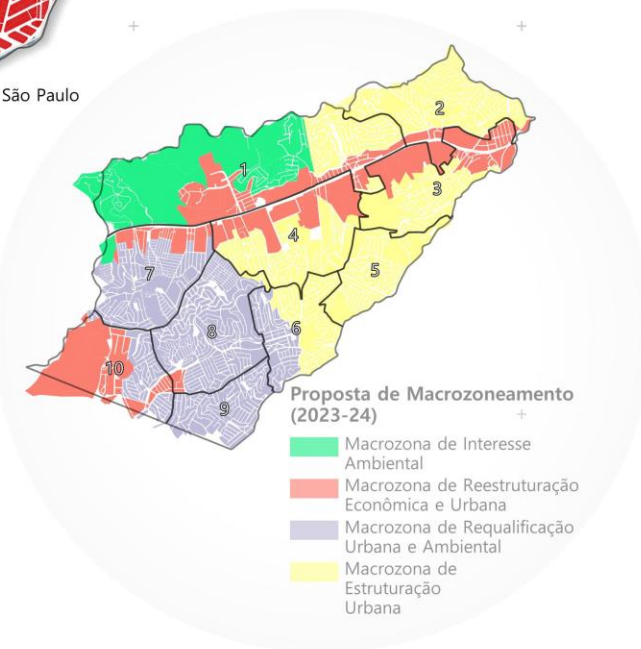
Distribuição da Altura máxima (Alt. máx.) (proposta, por lotes)



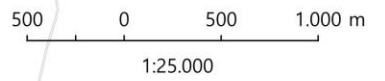
Distribuição do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico (atual, por lotes)



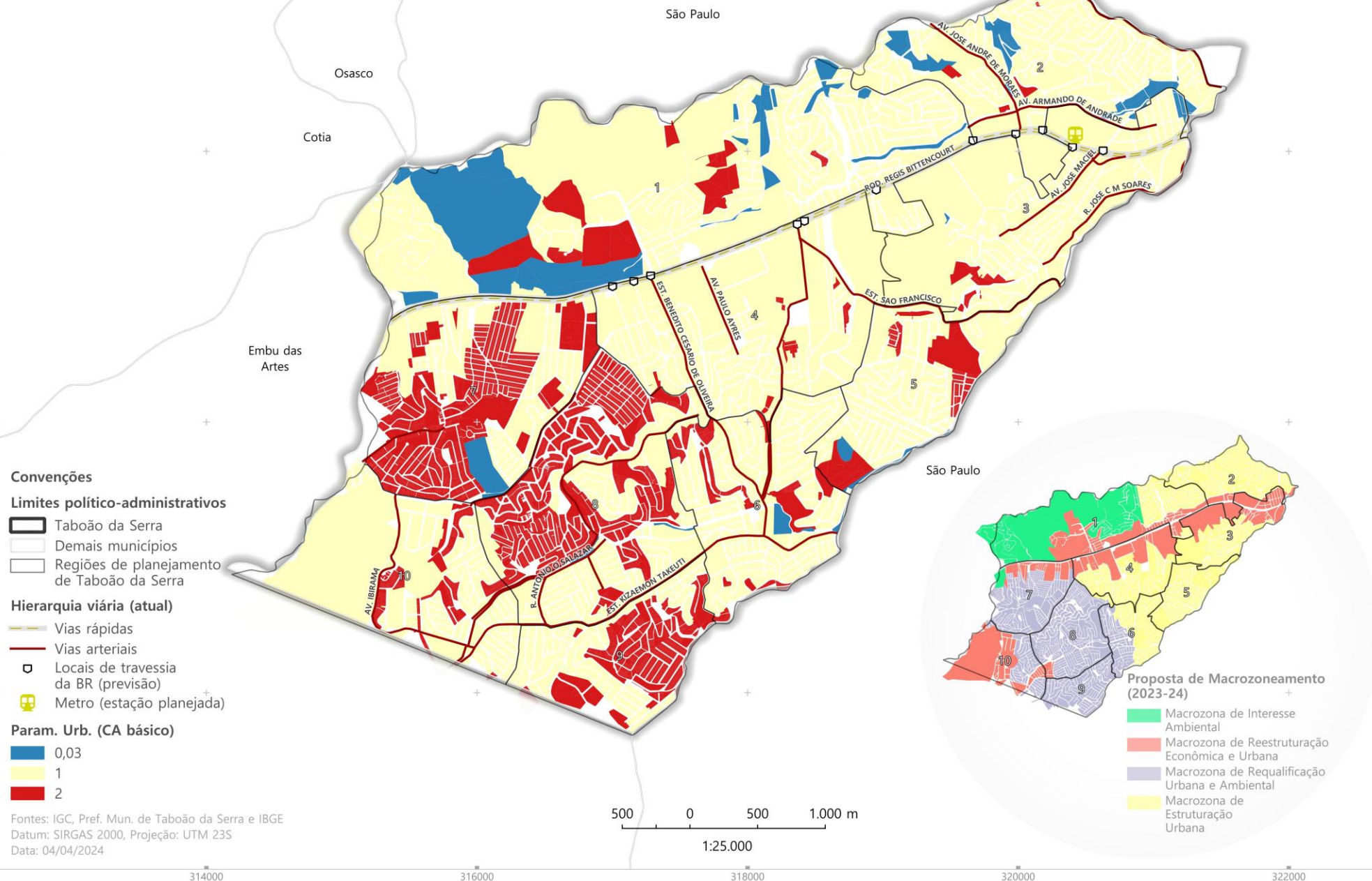
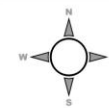
- Convenções**
- Limites político-administrativos**
- Taboão da Serra
 - Demais municípios
 - Regiões de planejamento de Taboão da Serra
- Hierarquia viária (atual)**
- Vias rápidas
 - Vias arteriais
 - Locais de travessia da BR (previsão)
 - Metro (estação planejada)
- Param. Urb. (CA básico)**
- 0,03
 - 1
 - 2



Fontes: IGC, Pref. Mun. de Taboão da Serra e IBGE
 Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
 Data: 04/04/2024

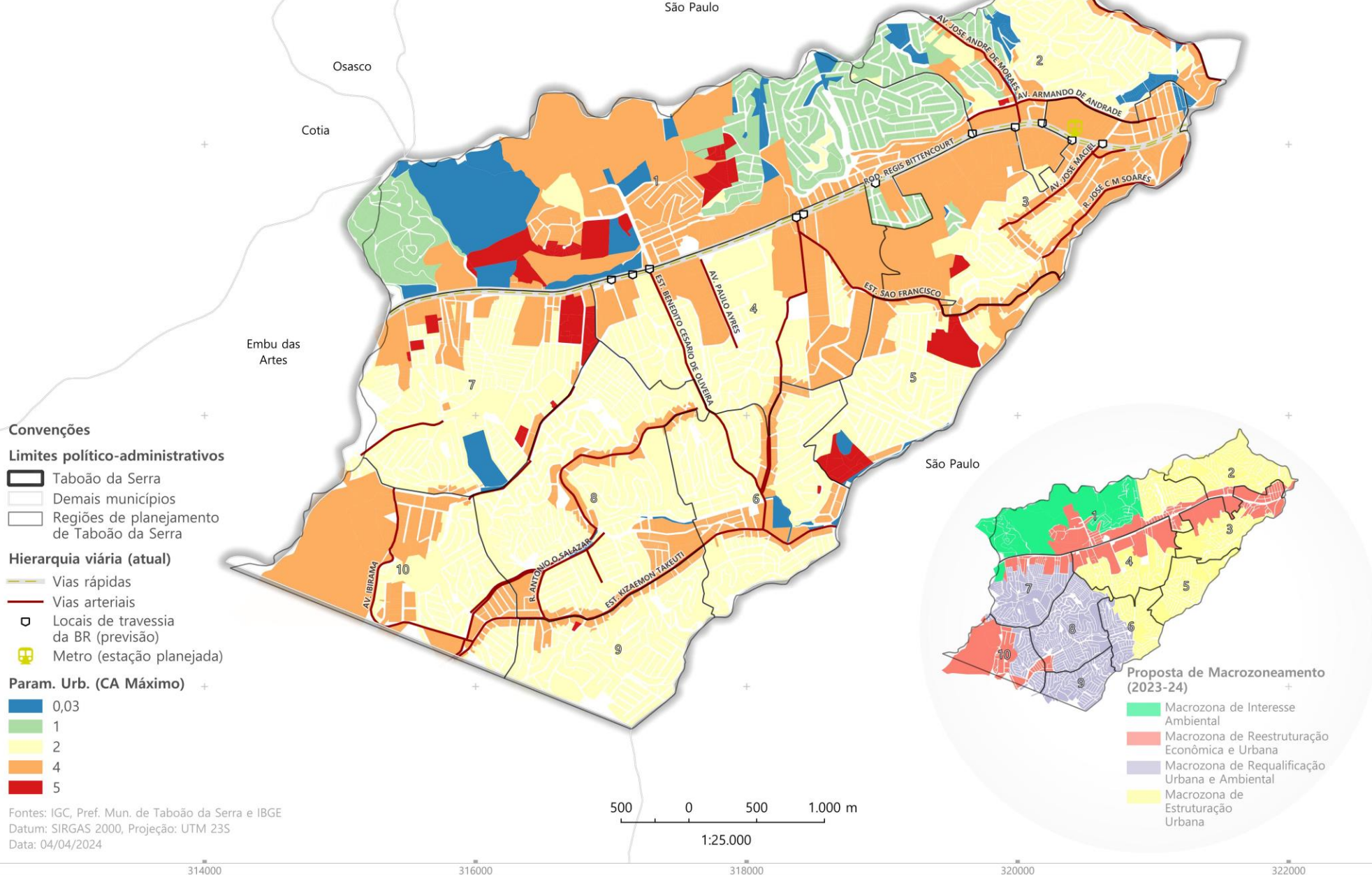
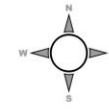


Distribuição do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico (proposta, por lotes)



Fontes: IGC, Pref. Mun. de Taboão da Serra e IBGE
 Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
 Data: 04/04/2024

Distribuição do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Máximo (atual, por lotes)



Convenções

Limites político-administrativos

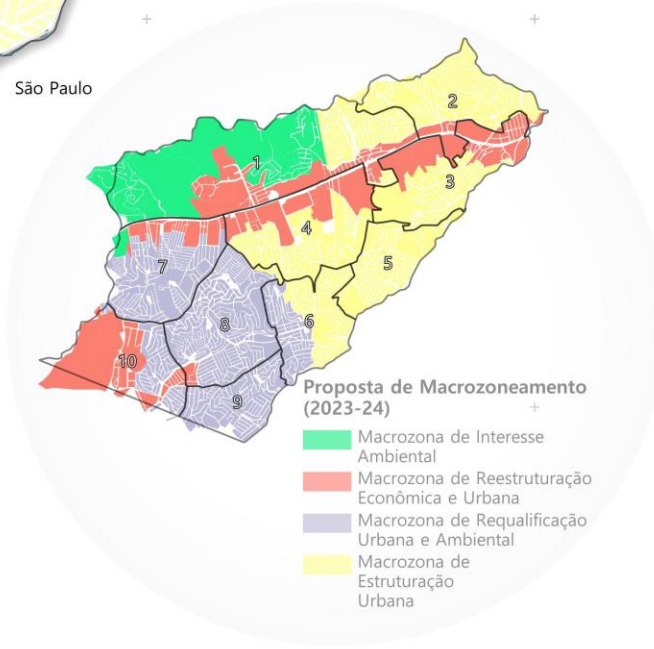
- Taboão da Serra
- Demais municípios
- Regiões de planejamento de Taboão da Serra

Hierarquia viária (atual)

- Vias rápidas
- Vias arteriais
- Locais de travessia da BR (previsão)
- Metro (estação planejada)

Param. Urb. (CA Máximo)

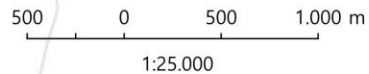
- 0,03
- 1
- 2
- 4
- 5



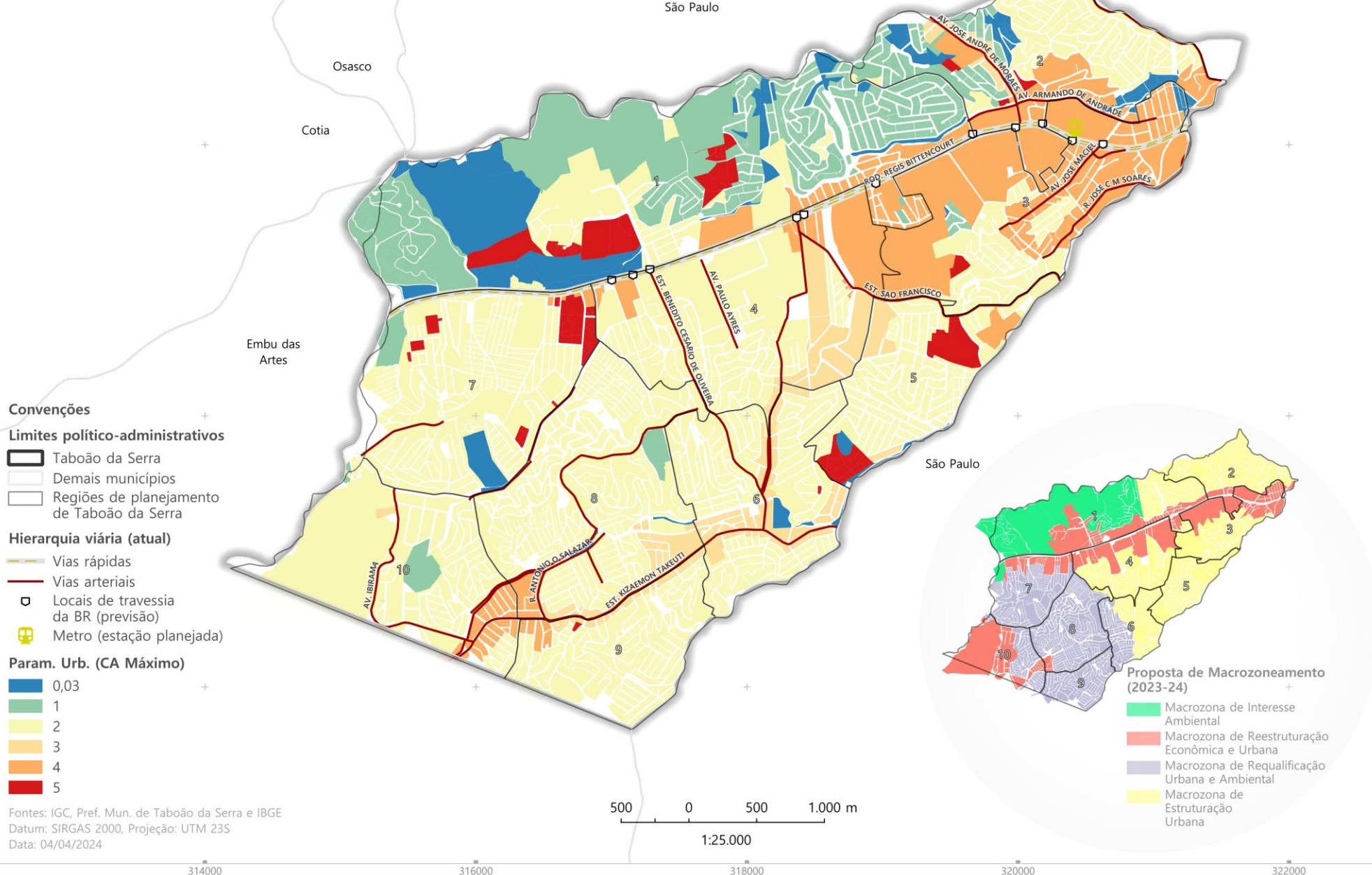
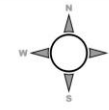
Proposta de Macrozoneamento (2023-24)

- Macrozona de Interesse Ambiental
- Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana
- Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental
- Macrozona de Estruturação Urbana

Fontes: IGC, Pref. Mun. de Taboão da Serra e IBGE
 Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
 Data: 04/04/2024



Distribuição do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Máximo (proposta, por lotes)



Convenções

Limites político-administrativos

- Taboão da Serra
- Demais municípios
- Regiões de planejamento de Taboão da Serra

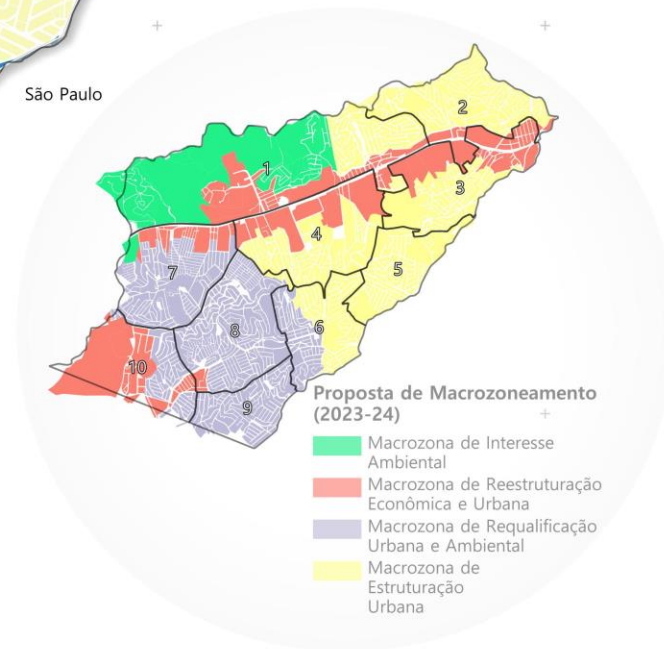
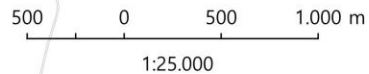
Hierarquia viária (atual)

- Vias rápidas
- Vias arteriais
- Locais de travessia da BR (previsão)
- Metro (estação planejada)

Param. Urb. (CA Máximo)

- 0,03
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Fontes: IGC, Pref. Mun. de Taboão da Serra e IBGE
 Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM 23S
 Data: 04/04/2024



IV. Instrumentos Urbanísticos

O Estatuto da Cidade propõe uma série de instrumentos urbanísticos de mobilização de recursos fundiários e imobiliários que podem ser classificados em três naturezas: fiscais, urbanísticos e financeiros. Estes instrumentos estão ancorados nos seguintes princípios:

1. A propriedade deve cumprir a sua função social;
2. Gestão democrática da valorização imobiliária produzida no âmbito do desenvolvimento urbano;
3. Dissociação do direito de propriedade do direito de construir.

IV. Instrumentos Urbanísticos

I. INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

1. PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
2. IPTU Progressivo no Tempo
3. Desapropriação com Pagamento em Títulos
4. Direito de Preempção

IV. Instrumentos Urbanísticos

I. INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- 1. PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios + IPTU Progressivo no Tempo + Desapropriação com Pagamento em Títulos**
 - Hierarquizar zonas e territórios nos quais será aplicado
 - Recorte de terrenos a partir de 500m² para aplicação do instrumento
 - Indicar função de construção de HIS para os terrenos desapropriados pelo instrumento
 - Identificação das áreas e edificações de maior porte vazias e subutilizadas com base nas indicações de forma específica para atuar sobre imóveis não utilizados, regulamentar a solicitação de dados das concessionárias de serviços e incentivo à requalificação dos imóveis e as informações sobre situação dos imóveis ante o IPTU municipal
 - Incentivar retrofit, quando couber, visando converter o imóvel existente em HIS

IV. Instrumentos Urbanísticos

II. INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

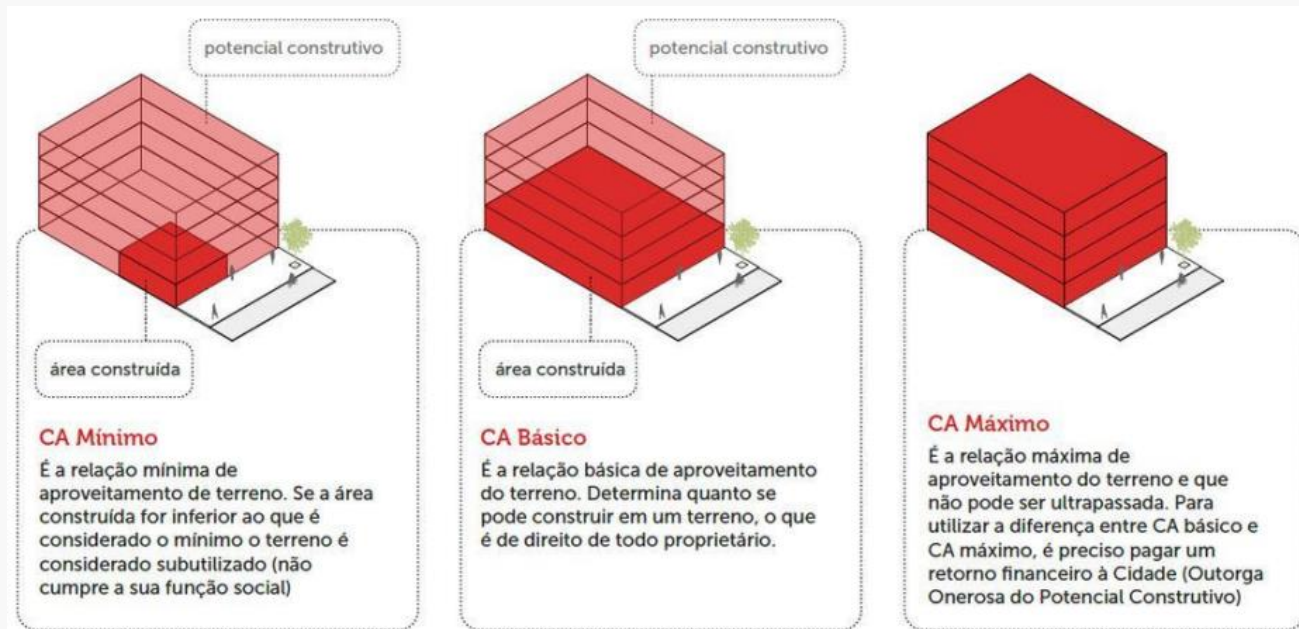
1. Outorga onerosa do direito de construir – OODC
2. Estudo Prévio de Impacto sobre a Vizinhança - EIV
3. Transferência do direito de construir – TDC
4. Operações Urbanas Consorciadas

IV. Instrumentos Urbanísticos

II. INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO

1. Outorga onerosa do direito de construir

Coeficiente de aproveitamento é um parâmetro que determina quanto se pode construir em um terreno



A outorga onerosa do direito de construir opera sob três fundamentos:

- (1) Necessidade de compensação da sobrecarga sobre a infraestrutura urbana;
- (2) A necessária recuperação por parte do poder público da valorização da terra resultante do processo de urbanização em termos gerais.
- (3) Formação de fundo público com propósito de investimentos públicos para redistribuição da riqueza gerada em função do solo criado

Calibração da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

A – Atual – $OODC = F_p * V * (ACa - AChis) / CA \text{ básico}$

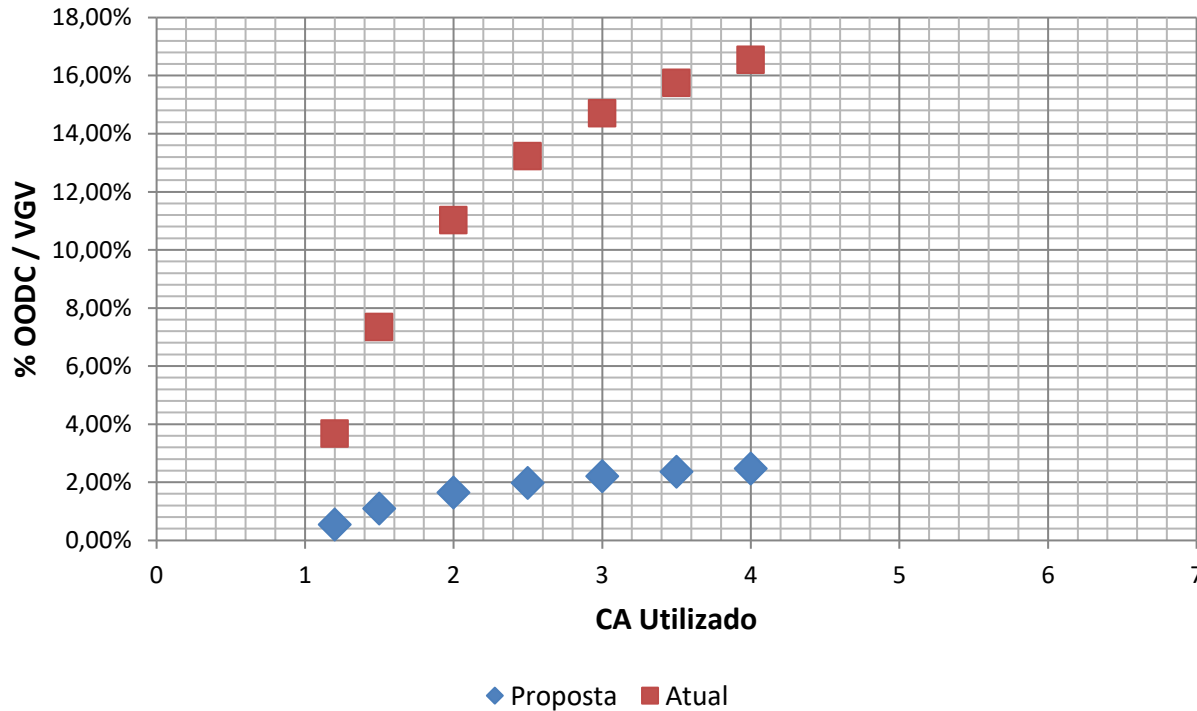
onde $F_p = 1$ para maior parte do município

B – Proposta $OODC = F_{Qa} * F_p * F_s * V * ACa / CA \text{ básico}$

onde F_p varia territorialmente entre 0,1 e 0,2

Síntese: OODC passará a ser um instrumento difundido e adequado não apenas para regularização de empreendimentos.

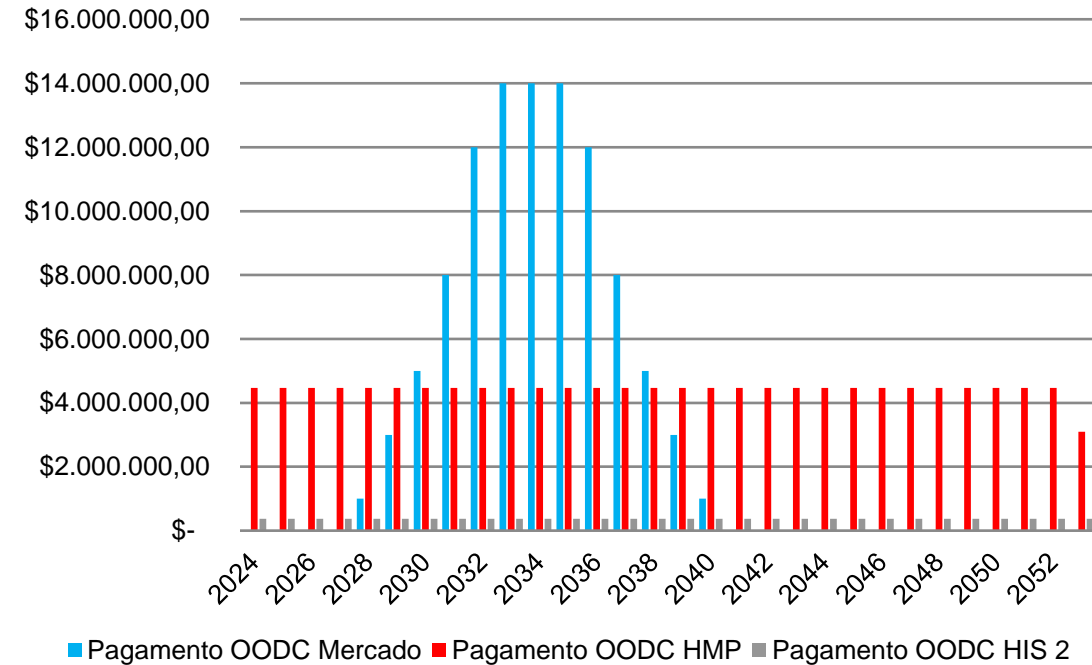
OODC para Empreendimentos Tipologia Mercado



FQa entre 1 e 0,6

Fator Social (Fs)	
Mercado	1
HMP	0.6
HIS 2	0.2
HIS 1	0

Fluxo Estimado de Arrecadação de OODC



IV. Instrumentos Urbanísticos

III. INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PROMOÇÃO HABITACIONAL

1. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
2. Concessão de Direito Real de Uso;
3. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
4. Usucapião Especial Urbano;
5. Doação para fins de regularização fundiária de interesse social às famílias beneficiárias, com os mesmos critérios da Medida Provisória 2.220/2001. (Redação dada pela Lei Complementar nº 321/2014);
6. Assistência técnica e jurídica gratuita;
7. Termo Territorial Coletivo – TTC;
8. Direito de Superfície.

IV. Instrumentos Urbanísticos

IV. INSTRUMENTOS AMBIENTAIS

1. Termo de Compromisso Ambiental;
2. Termo de Ajuste de Conduta;
3. IPTU Verde;
4. Quota Ambiental
5. Compensação por serviços ambientais.

IV. Instrumentos Urbanísticos

V. INSTRUMENTOS DE PARCERIA ENTRE OS SETORES PÚBLICO E PRIVADO

1. Consórcio imobiliário;
2. Concessão Urbanística;

Muito obrigado!
Estamos abertos a perguntas

