

Revisão do Plano Diretor

Ordenamento Territorial - Zoneamento

Apresentação ao CMDUMA

www.planodiretorts.org



SUMÁRIO

Proposições para revisão do Plano Diretor

I. Subsídios:

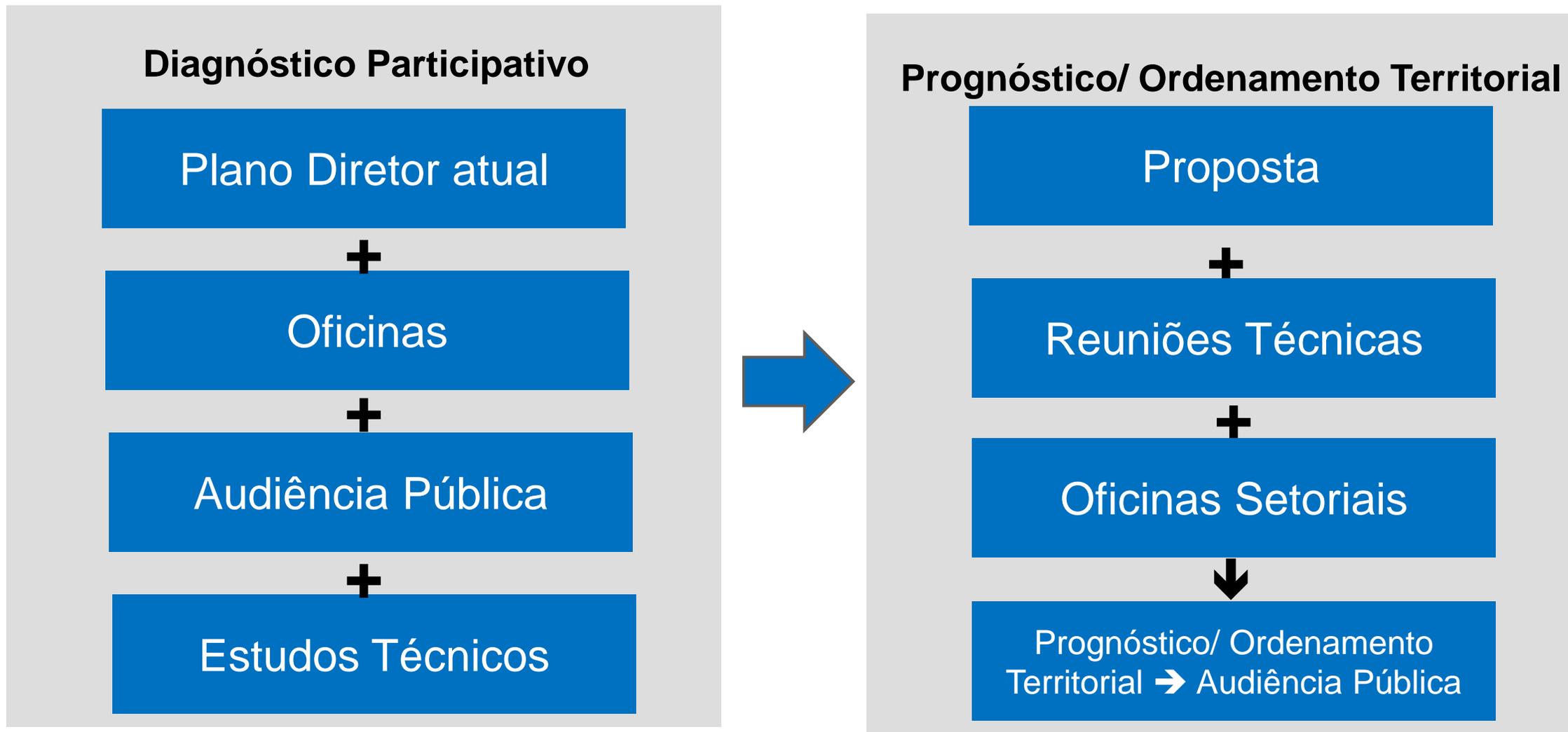
1. Processo de revisão do Plano Diretor
2. Estrutura proposta para a revisão do Plano Diretor
3. Subsídios de análise do território para a proposição do zoneamento
4. Macrozoneamento proposto para a revisão do Plano Diretor
5. Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres proposto para a revisão do Plano Diretor

II. Proposta preliminar de zoneamento:

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

III. Instrumentos Propostos:

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

Proposta para a Revisão do Plano Diretor

CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Meio ambiente
- Habitação
- Equipamentos públicos
- Saneamento
- 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

Proposta para a Revisão do Plano Diretor

CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Meio ambiente
- Habitação
- Equipamentos públicos
- Saneamento
- 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 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

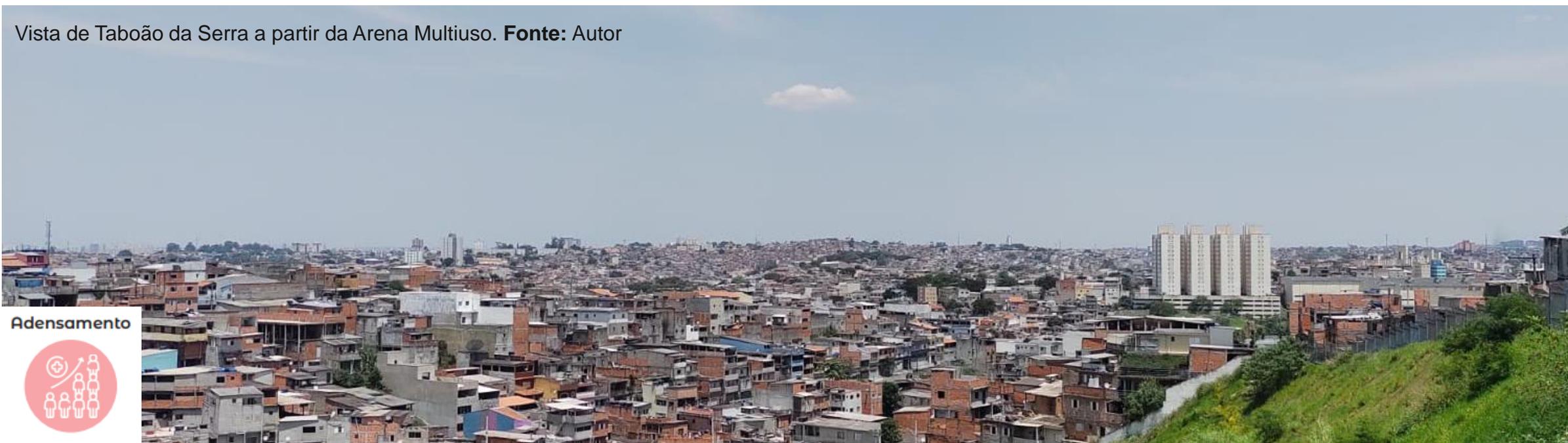
- do uso social da propriedade;
- do desenvolvimento urbano;
- de regularização fundiária;
- ambientais;
- de parceria entre os setores público e privado

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

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

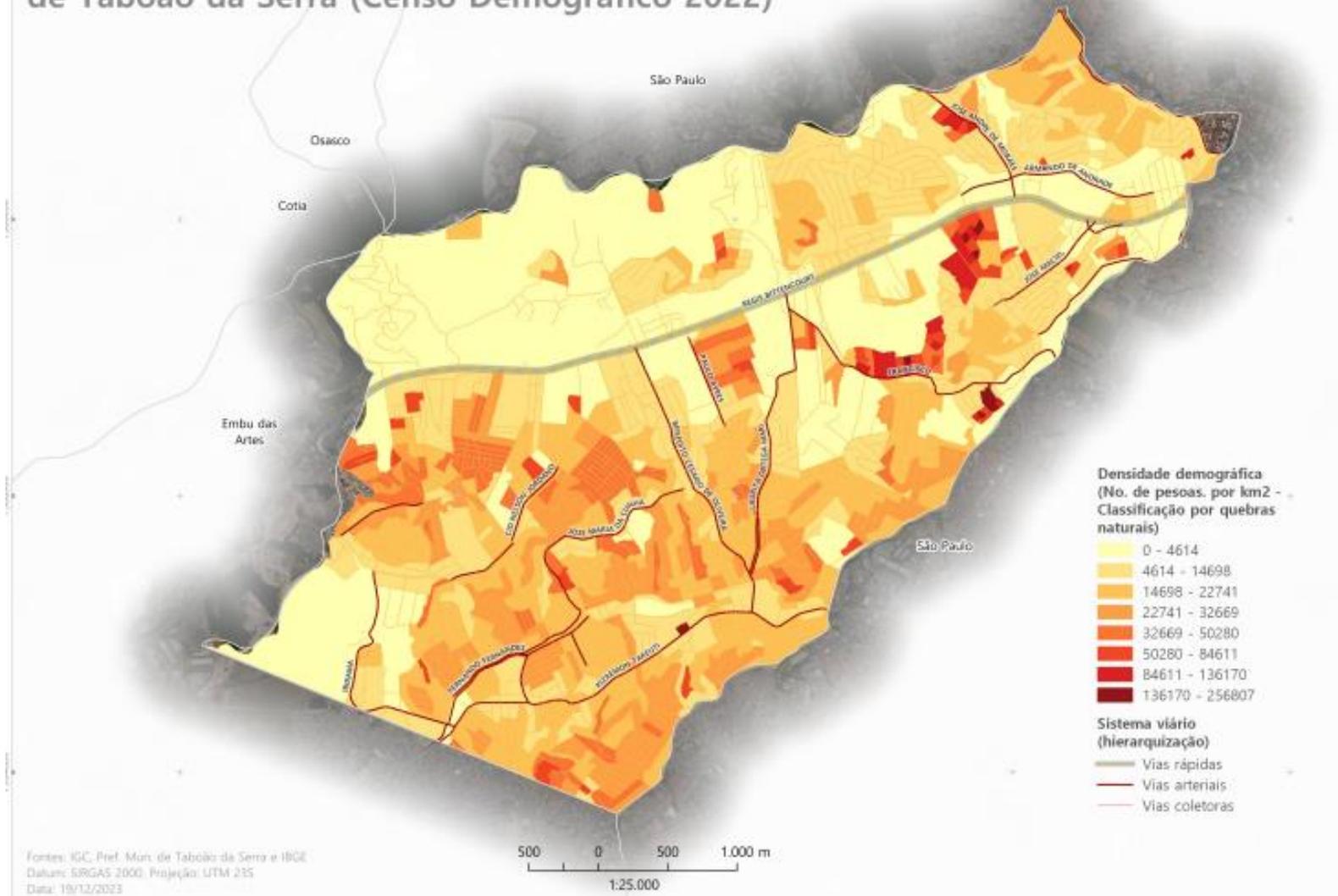


Adensamento

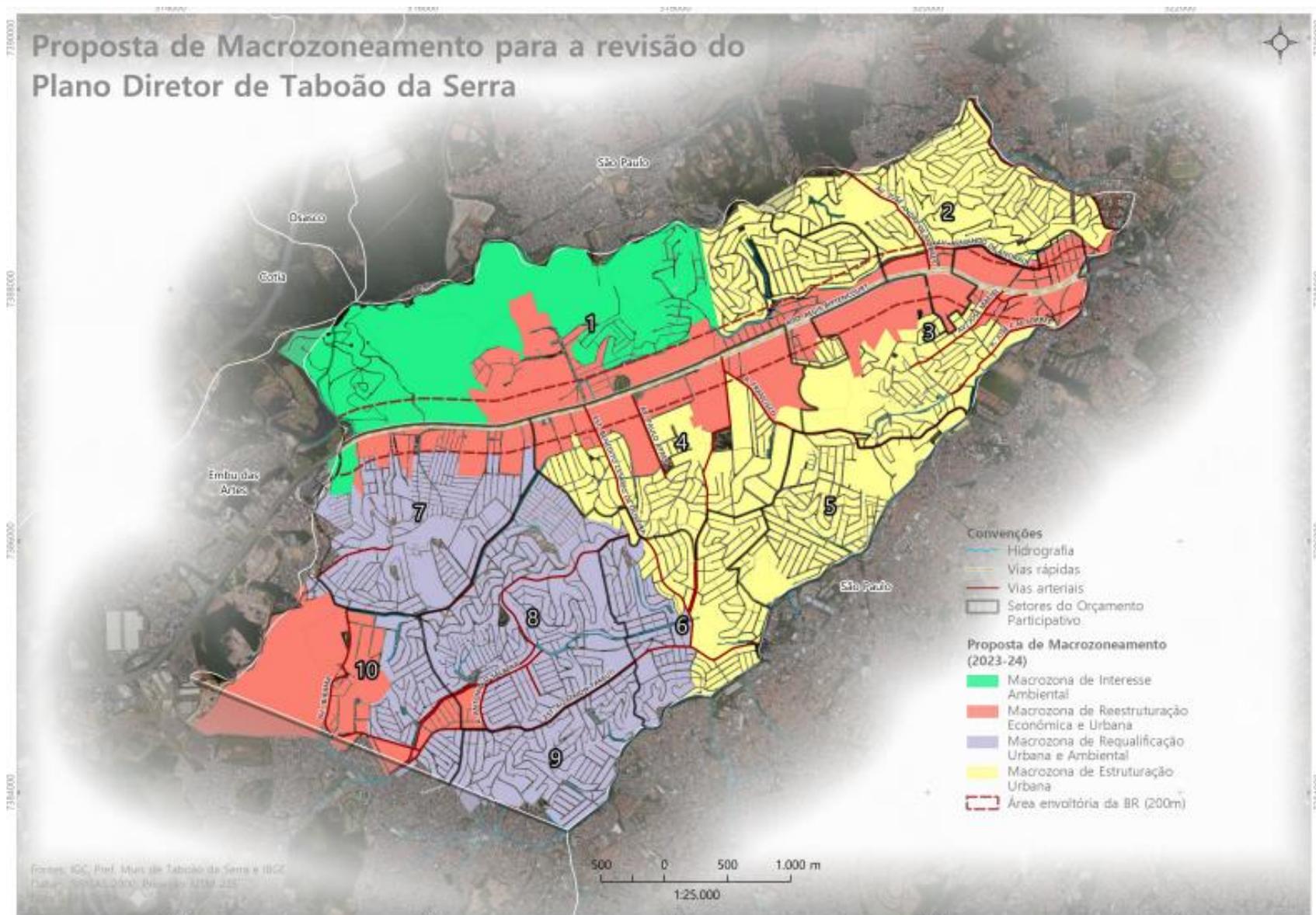


Densidade Demográfica (2022)

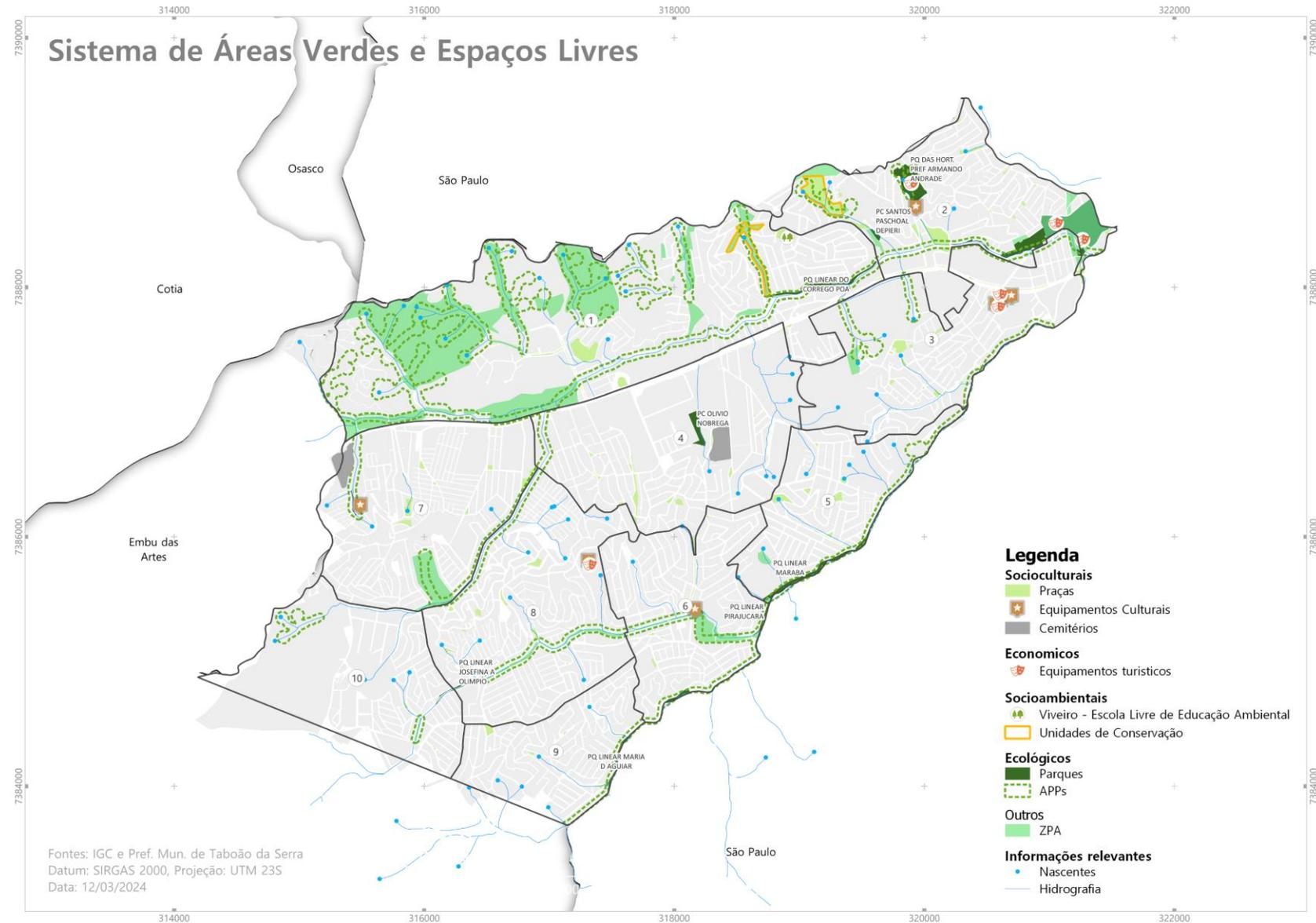
Densidade demográfica (por km²) no município de Taboão da Serra (Censo Demográfico 2022)



Proposta de Macrozoneamento



Proposta de Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres



II. 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**.

II. 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.

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

ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico.

Adequação da antiga ZI - Zona Industrial, para 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 ZDE a usos industriais ou usos econômicos específicos que necessitam de grandes lotes e potencializar outros territórios de maior diversidade de usos como ZCE ou ZM.

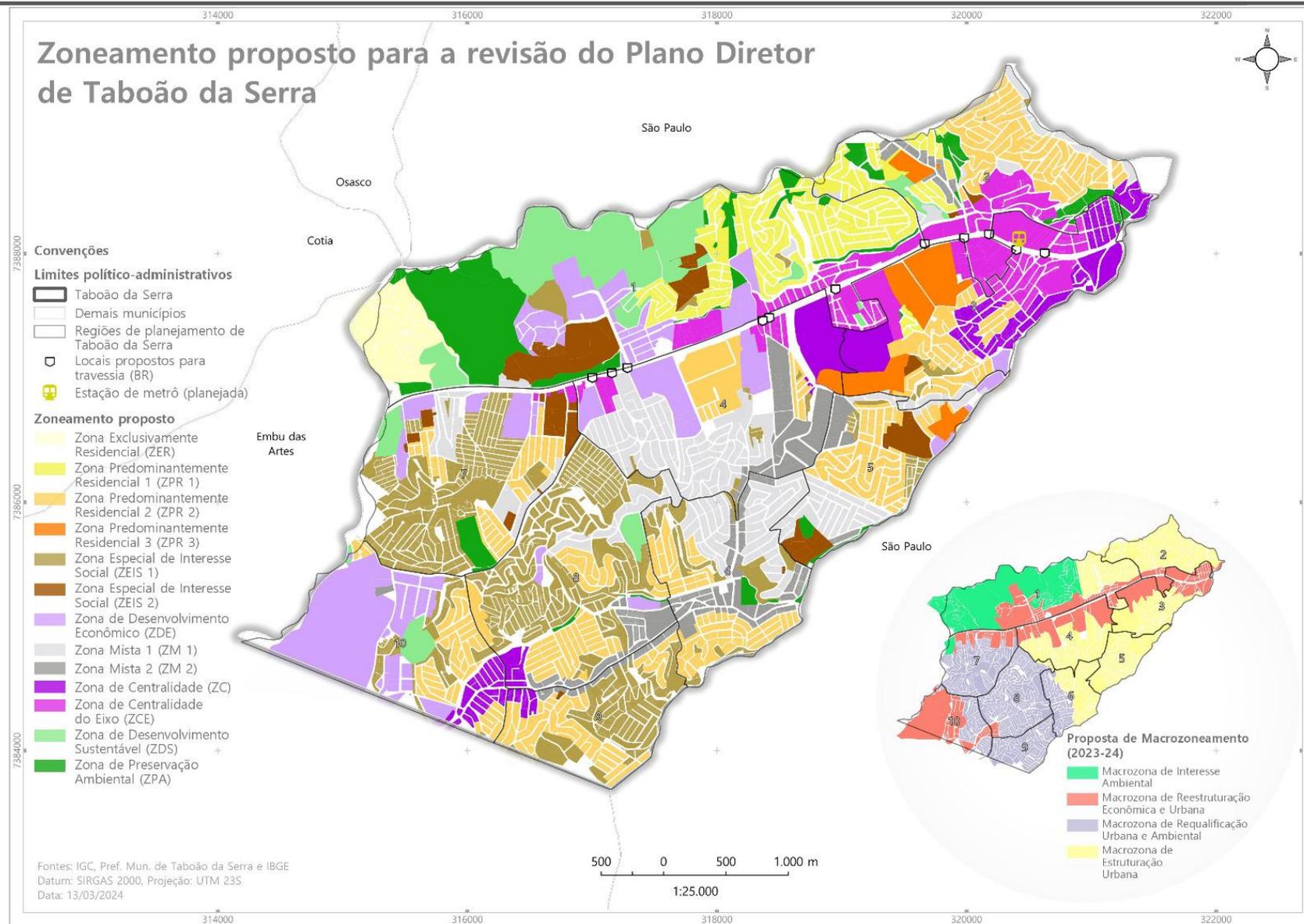
ZM2 - Zona Mista 2

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.

II. Proposta preliminar de Zoneamento



II. Proposta preliminar de Zoneamento – Zonas Propostas

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.

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.**

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.**

II. Proposta preliminar de Zoneamento – Zonas Propostas

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.

As **Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE** são porções do território com predominância de uso industrial, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, 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.

II. Proposta preliminar de Zoneamento – Zonas Propostas

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.

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 edificadas ou subutilizados com potencial de ocupação por Habitação de Interesse Social.

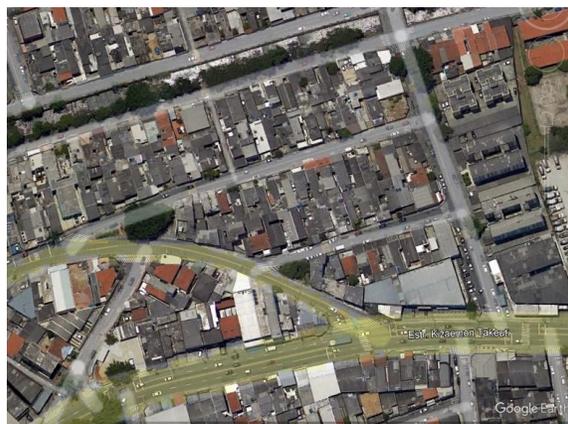
II. Proposta preliminar de Zoneamento – Exemplo: Zona Mista 2

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

II. 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



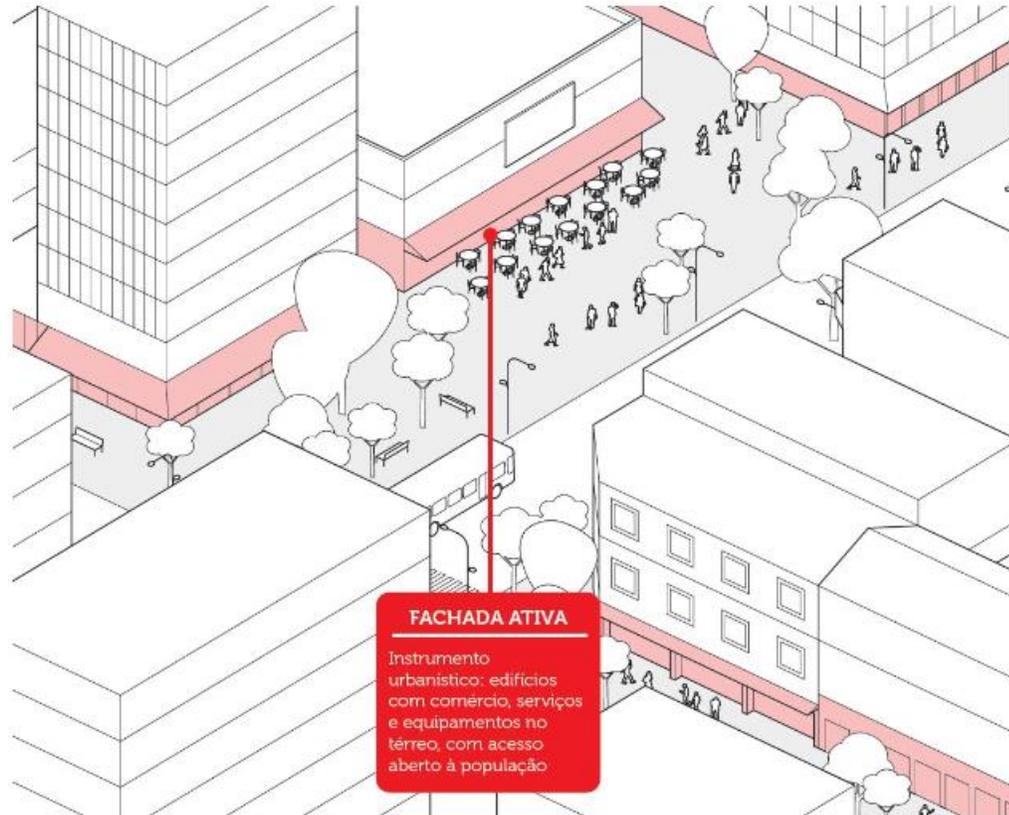
Atual

- 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

II. 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

II. 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

II. 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
R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2	R1 e R2
CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	CRCH	CRCH
R3	R3	R3	R3	R3	R3	R3	R3
VR	VR	VR	VR	VR	VR	VR	VR
SCP	SCP	SCP	SCP	SCP	SCP	SCP	SCP
SE	SE	SE	SE	SE	SE	SE	SE
ETR	ETR	ETR	ETR	ETR	ETR	ETR	ETR
CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2	CSR1 e 2
IAR	IAR	IAR	IAR	IAR	IAR	IAR	IAR
CSP	CSP	CSP	CSP	CSP	CSP	CSP	CSP
	CRCV	CRCV	CRCV	CRCV	CRCV	CRCV	CRCV
	CRP	CRP	CRP	CRP	CRP	CRP	CRP
	ID	ID	IAD	IAD	IAD	IAD	IAD
			CSD 1 e 2	CSD 1 e 2	CSD 1 e 2	CSD 1 e 2	CSD 1 e 2
			CCSC	CCSC	CCSC	CCSC	CCSC
			STGP	STGP	STGP	STGP	STGP
			CIC	CIC	CIC	CIC	CIC
			ID	ID	ID	ID	ID
							IG

II. Proposta Preliminar – Usos – alternativa 1

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		

II. 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.

I. 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)

II. 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	0,5	0,4	0,2	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)	0,85	0,7	0,1	0,2	500	12	Não se aplica
ZDE	0,2	1	2	0,7	0,5	0,15	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

II. 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:

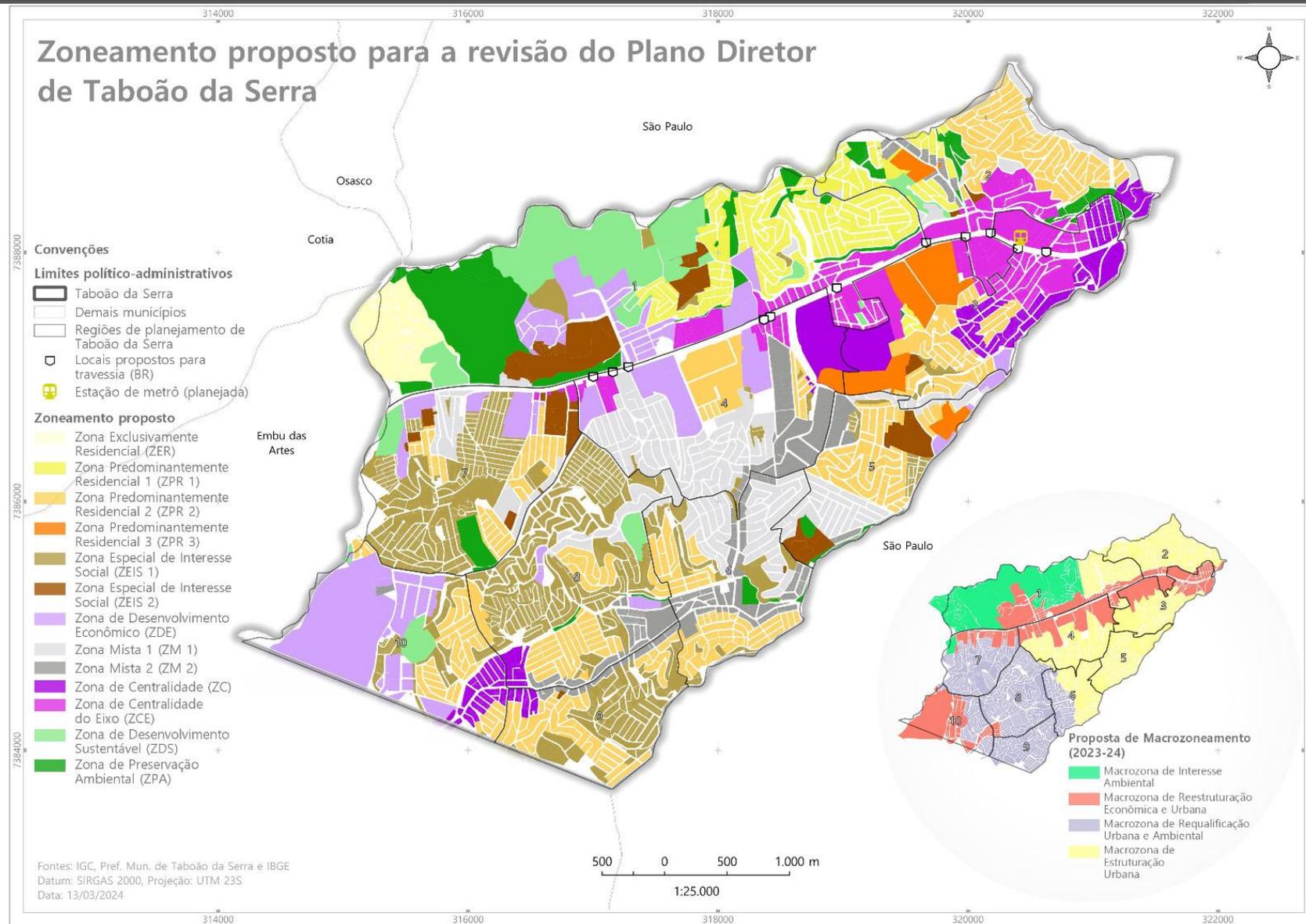
Coefficiente de Aproveitamento - CA

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.

Proposta de Zoneamento



III. 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. Captura da valorização imobiliária produzida no âmbito do desenvolvimento urbano;
3. Dissociação do direito de propriedade do direito de construir.

III. Instrumentos Urbanísticos

I. INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO

1. PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios + IPTU Progressivo no Tempo + Desapropriação com Pagamento em Títulos
2. Outorga onerosa do direito de construir
3. Transferência do direito de construir
4. Direito de Preempção
5. Direito de Superfície
6. Estudo Prévio de Impacto sobre a Vizinhança – EIV

III. Instrumentos Urbanísticos

I. INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO

1. PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios + IPTU Progressivo no Tempo + Desapropriação com Pagamento em Títulos

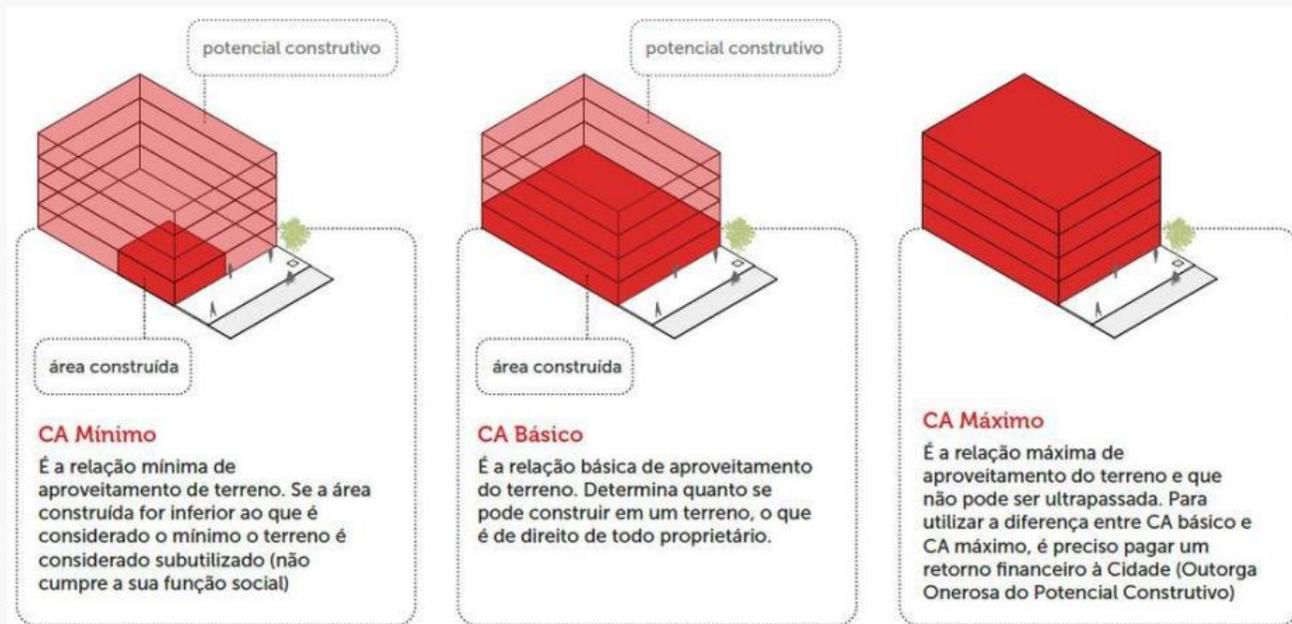
- Hierarquizar zonas e territórios nos quais será aplicado
- Recorte de terrenos a partir de 500m² para aplicação do instrumento
- Indicar função de construção de HIS para os terrenos desapropriados pelo instrumento
- Indicações de forma específica para atuar sobre imóveis não utilizados – solicitação de dados das concessionárias de serviços e incentivo à requalificação dos imóveis

III. Instrumentos Urbanísticos

I. INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO

2. 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 dois 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.

III. Instrumentos Urbanísticos

II. INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PROMOÇÃO HABITACIONAL

1. Zonas Especiais de Interesse Social;
2. Concessão de Direito Real de Uso;
3. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
4. Usucapião Especial Urbano;
5. Assistência técnica e jurídica gratuita;
6. Regularização fundiária.
7. TTC – Termo Territorial Coletivo

III. Instrumentos Urbanísticos

III. INSTRUMENTOS AMBIENTAIS

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