

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº XX

Aprova o Plano Diretor Participativo do Município de Taboão da Serra, revoga as Leis Complementares nº 132/2006, nº 176/2009, nº 270/2011, nº 286/2012 e nº 290/2012, nº 321/2014, nº 328/2015 e nº 336/2016 e nº 394/18 e dá outras providências.

TÍTULO I DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor Participativo do Município de Taboão da Serra, nele estabelecendo as diretrizes e normas para o seu desenvolvimento, orientando os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade, com o propósito de melhorar a qualidade de vida de seus moradores e usuários, promovendo o desenvolvimento urbano, econômico e social para todos, fundamentado nos princípios, normas e instrumentos da Constituição Federal, da Constituição Estadual, do Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º Este Plano Diretor Participativo institui o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa, estabelece diretrizes e objetivos das políticas de desenvolvimento urbano, regulamenta instrumentos urbanísticos, disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo e define ações, programas,

projetos e obras a serem seguidos pelos agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade.

Parágrafo único. Entende-se por políticas de desenvolvimento urbano todas as políticas públicas municipais que atuam sobre o meio físico, em particular as relacionadas ao Meio Ambiente, Saneamento, Habitação, Equipamentos Públicos, Mobilidade, Desenvolvimento Econômico, e Redução de Riscos.

Art. 3º 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;

VII - Áreas de Especial Interesse (AEIs).

§ 1º Todos os instrumentos referidos no "caput" deste artigo devem ser elaborados por meio de processos participativos.

§ 2º O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas neste Plano Diretor Participativo e serem elaborados utilizando uma metodologia que garanta uma gestão orçamentária participativa, de acordo com os artigos 40 e 44 do Estatuto da Cidade.

§ 3º O Plano Plurianual será elaborado no primeiro ano de cada administração municipal, de acordo com os princípios, diretrizes, objetivos e regras estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 4º O Plano Diretor Participativo bem como toda a sua regulamentação e legislação complementar visam:

I - garantir as funções sociais da cidade e da propriedade, com o objetivo de assegurar, de modo cada vez mais universal, aos que vivem ou atuam no Município, os benefícios e os direitos trazidos pelo desenvolvimento sustentável, nos locais de moradia e ou trabalho em todas as regiões do Município;

II - propiciar o desenvolvimento sustentável no Município, garantindo um ambiente equilibrado e economicamente viável, com o intuito de garantir a qualidade de vida da população da cidade para o presente e para as futuras gerações;

III - criar e ampliar oportunidades para os segmentos da população ora excluída do acesso ao emprego, à renda, ao conhecimento, aos meios de comunicação em geral, aos adequados atendimentos públicos de qualidade, à infraestrutura urbana, ao saneamento básico, à moradia adequada e regularizada, ao lazer, à participação nas decisões das instituições públicas de poder, reduzindo assim as desigualdades sociais e regionais;

IV - potencializar e ampliar as atividades econômicas no Município, com atenção ao meio ambiente saudável, reforçando a forte e tradicional presença da indústria na cidade, com medidas que a desenvolvam, ampliando a atividade e inovando em outros diferentes setores da economia, fomentando iniciativas das micro e pequenas empresas, das pessoas individualmente e das cooperativas populares, com base na economia solidária, apoiando o desenvolvimento das atividades econômicas

diversificadas, notadamente os serviços, que sejam compatíveis e respeitem a capacidade de suporte populacional nas diferentes regiões do Município, promovendo para estes fins articulações entre os agentes públicos, privados e da sociedade civil;

V - aprimorar a utilização adequada dos espaços e edificações particulares, bem como dos locais e equipamentos de uso público, e elevar a capacidade de mobilidade das pessoas no ambiente urbano, com garantia ao acesso às rodovias, e aos outros municípios da região metropolitana, através de rede adequada de vias públicas e de meios de transporte público de qualidade, buscando adequar o sistema viário às condições ambientais e geográficas do Município;

VI - expandir os recursos financeiros disponíveis para que o poder público municipal possa cumprir amplamente suas finalidades, através do desenvolvimento sustentável da atividade econômica, da plena utilização dos instrumentos de captação de recursos previstos na legislação vigente, a exemplo do Estatuto da Cidade, para dar amplitude à base arrecadatória, para a recuperação de créditos públicos, a fim de gerar o aprimoramento da aplicação dos recursos arrecadados, com projetos que fomentem a melhoria de obtenção de recursos de outros níveis de governo ou de instituições de apoio e de parcerias públicas privadas;

VII - aprimorar as instituições públicas locais conforme os princípios, direitos e deveres constitucionais da democracia, da moralidade, da eficiência, da transparência, aperfeiçoando a participação democrática dos habitantes da cidade na sua gestão e controle, individualmente ou através das associações representativas dos vários segmentos da sociedade;

VIII - promover a articulação, cooperação, consorciação e gestão conjunta dos municípios da região metropolitana ou de interesse de municípios mais próximos, integrando-se nestes objetivos com as instituições do governo estadual, do governo federal e a sociedade civil.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 5º São princípios orientadores da política urbana no Município de Taboão da Serra:

I – O Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

II – A Justiça Ambiental;

III – A Abordagem Multi Escalar; e

IV – A Função Social da Cidade.

Art. 6º O Direito ao Meio Ambiente ecologicamente equilibrado reconhece o direito fundamental de todas as pessoas a viverem em um ambiente saudável, preservado e sustentável.

Art. 7º O Princípio da Justiça Ambiental evoca a garantia a todos os indivíduos, independentemente de sua origem étnica, socioeconômica ou geográfica, a um meio ambiente saudável e equitativo, reforçando a noção de distribuição justa de benefícios e ônus ambientais, bem como a participação inclusiva nas decisões relacionadas ao meio ambiente.

Art. 8º O Princípio da Abordagem Multi Escalar reforça a necessidade do planejamento considerando as múltiplas escalas de gestão territorial no município. Em especial, para reconhecer os grandes compartimentos territoriais, as regiões de planejamento e o lote como unidades de planejamento e para criação de políticas públicas e estratégias mais efetivas para a transformação municipal.

Art. 9º A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que promove e garante os direitos de cidadania, neles incluídos:

I - a moradia adequada;

II - o acesso aos serviços públicos básicos como água, rede de esgotos, coleta de lixo, eletricidade e iluminação;

III - o atendimento à saúde, educação, transportes, cultura, trabalho esportes e lazer e demais benefícios e garantias da sociedade em seu estágio atual.

§ 1º A propriedade, para que cumpra sua função social, deve:

I - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos pelas normas legais;

II - ter aproveitamento, uso e ocupação compatíveis com o seu uso respeitando a legislação ambiental e as áreas legalmente protegidas qualificadas como de preservação ambiental;

III - respeitar o direito de vizinhança;

IV - respeitar e garantir o direito ao acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais aos imóveis de uso coletivo, públicos e privados;

V - preservar os patrimônios ambiental, cultural, histórico, paisagístico e turístico;

VI - evitar a ociosidade, a subutilização ou a não utilização de edifícios, terrenos e glebas;

VII - suprir as necessidades de implantação de projetos de habitação de interesse social.

Art. 10 A Função Social da Cidade deverá ser potencializada por meio de:

I - 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; e

II - Fortalecimento do Direito à Cidade com acesso para todos e todas aos benefícios do meio ambiente, e do desenvolvimento urbano e econômico.

CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PARA DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 11 A política urbana tem por objetivo ordenar e garantir o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, devendo estimular as ações locais articuladas entre as instituições públicas municipais, estaduais e federais e os diversos órgãos e entidades em cada uma delas, complementando suas ações, a fim de desenvolver consciência coletiva de bem-estar, buscando:

I - 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 da Cidade - CMCid como um dos principais fóruns de participação;

II - Desenvolvimento de Taboão da Serra como centralidade regional do vetor sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) em articulação com as demais sub-regiões e com o município de São Paulo;

III - Compromisso com a sustentabilidade e com a justiça ambiental por meio do alcance das metas dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS);

IV - Enfrentamento e redução dos impactos dos riscos climáticos;

V - Estruturação de mecanismos e instrumentos de financiamento das políticas de desenvolvimento urbano e para o cumprimento da função social da propriedade;

VI - Adoção de coeficiente básico de aproveitamento único para o município, visando uma justa distribuição dos benefícios e ônus gerados com a urbanização.

VII - Reestruturação dos eixos de desenvolvimento econômico do município de Taboão da Serra visando atração de empregos e de oportunidades;

VIII - Ampliação da acessibilidade e da mobilidade no município através de sistema de transportes e infraestrutura adequada;

IX - Dinamização do Município de Taboão da Serra a partir da municipalização da Rodovia Régis Bittencourt e reestruturação do sistema viário de Taboão da Serra;

X - Enfrentamento às necessidades habitacionais por meio de política habitacional que priorize a Faixa de Renda 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, com foco na produção, acesso, permanência e melhoria habitacional;

XI - Democratização de acesso aos equipamentos públicos como forma de redução das desigualdades e promoção do direito à cidade;

XII – Priorização do acesso à equipamentos públicos das regiões e sub-regiões de maior carência quanto ao atendimento por equipamentos;

XIII - 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 ao desenvolvimento de políticas transversais que fortaleçam a sustentabilidade por meio da educação ambiental;

XIV - Universalização da cobertura de água e esgoto, nos termos do Marco Legal Nacional do Saneamento Básico.

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE HABITAÇÃO

Art. 12 A política municipal para a Habitação terá como objetivo geral garantir condições dignas de habitação para toda a população, visando o bom uso do imóvel e as condições adequadas de urbanização e infraestrutura urbana.

§ 1º O objetivo geral estabelecido neste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

I - atender às 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 uma rede de equipamentos públicos, em particular das áreas de educação e saúde, acessível aos cidadãos de maneira equânime, em todo o Município, de acordo com os padrões estabelecidos pela política de equipamentos públicos.

§ 2º Para alcançar os objetivos especificados no § 1º deste artigo, são estratégias da Política de Habitação do Município:

I – fomentar a melhoria habitacional e o acabamento das moradias existentes através de assistência técnica;

II - controlar e fiscalizar a ocupação de áreas inadequadas para uso habitacional, destinando-as a usos compatíveis;

III- estimular a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP, de acordo com as faixas de renda definidas por Lei*;

IV - criar parâmetros específicos para habitação de interesse social;

V – induzir a produção de HIS como parte da reestruturação do eixo da Avenida Aprígio Bezerra da Silva;

VI – realizar ações visando à adaptação às mudanças climáticas para a redução dos riscos em assentamentos precários;

VII – 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.

SEÇÃO II

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE MOBILIDADE URBANA

Art. 13 A política municipal para a mobilidade urbana terá como objetivo geral orientar a estruturação da mobilidade urbana, implantando o sistema viário principal e criando um sistema articulado de transporte coletivo.

§1º O objetivo geral estabelecido no "caput" deste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

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 deficiência e/ou com mobilidade reduzida 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 à 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 às estações do metrô;

§ 2º Para alcançar os objetivos especificados no § 1º deste artigo, são estratégias da Política de Mobilidade do Município:

I - Planejar e implementar a Tarifa Zero no município como forma de melhorar a mobilidade urbana;

II - construir pontes para travessia de pedestres sobre os córregos Pirajuçara e o córrego Poá;

III - redesenhar as linhas de transporte coletivo público, hierarquizando-as;

IV - criar terminais de ônibus em finais de trajeto;

V - estabelecer a distância mínima entre abrigos e pontos de ônibus;

VI - buscar a integração do sistema municipal de transporte coletivo com o metrô, em especial nas estações Butantã, Vila Sônia e Capão Redondo. Por ocasião da chegada da extensão da Linha 4 – Amarela ao município, prevista para o ano de 2028, a integração deverá ocorrer prioritariamente na estação a ser localizada ao lado da Prefeitura Municipal. Para tanto, faz-se necessário articular ações em conjunto com o Governo Estadual com vistas o planejamento de adequações no sistema viário, necessárias para a integração dos modais de transporte complementares ao sistema de transporte metropolitano de alta capacidade;

VII - criar programas de pavimentação das vias públicas, em bases sustentáveis, conforme as necessidades de cada região do Município;

VIII - estabelecer rotas específicas para veículos de grande porte e de carga;

IX - estabelecer horários específicos para carga e descarga em regiões comerciais;

X - Priorizar as características urbanas da Avenida Aprígio Bezerra da Silva no trecho entre a Rua Pedro Mari e a divisa com o Município de São Paulo, dotando de mobiliário urbano e calçadas que garantam a circulação e a segurança de pedestres e a fluidez do trânsito através de transposições em nível com redutores de velocidade e sinalização adequada;

XI - Planejar e implementar sistema de transporte complementar, de pequeno porte e movido a energia elétrica (micro-ônibus) para o atendimento de usuários de regiões periféricas e com problemas insanáveis de infraestrutura (calçadas e ruas estreitas e obstruídas, altas declividades, etc.) inacessíveis ao ônibus convencional, de forma a promover acessibilidade a todos, notadamente: crianças, pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

XII - Planejar e implementar ações visando a utilização de recursos de transportes menos poluentes e sustentáveis, e com eliminação gradual de emissões de GEE, contemplando a renovação da frota do Sistema de Transporte Público e de veículos pertencentes ou a serviço governo municipal;

XIII - Planejar e implementar ações com vistas a minimizar os conflitos entre pedestres e veículos através de técnicas de moderação do tráfego ("Traffic-Calming");

XIV - Planejar e implementar política pública de construção e manutenção de calçadas contemplando propostas de restituição aos pedestres de calçadas obstruídas por rampas de acesso para automóveis;

XV – Planejar e implementar medidas objetivando a melhoria do conforto e segurança dos pedestres e o deslocamento confortável e seguro dos portadores de mobilidade reduzida;

XVI - Planejar e implementar política de iluminação pública pedonal (calçadas) e faixas de travessia de pedestres;

XVII - Planejar e implantar paraciclos e/ou bicicletários em locais estratégicos e que permitam a integração intermodal: prédios públicos, PGVs, condomínios residenciais, escolas públicas e privadas, etc.;

XVIII - Planejar e implementar programas e ações permanentes de educação para o trânsito e campanhas com vistas à redução do número e gravidade dos acidentes, de forma a melhorar a segurança e a humanizar o trânsito no município; e

XIV - Desenvolver parcerias para inclusão na grade curricular de ações permanentes de Segurança no Trânsito.

SEÇÃO III

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE MEIO AMBIENTE

Art. 14 A política municipal para o Meio Ambiente tem como objetivo geral minimizar o efeito das enchentes, ampliar as áreas verdes, universalizar os serviços de saneamento básico, reduzir a poluição do ar, da água e do solo e ampliar a resiliência a riscos climáticos no Município.

§ 1º São considerados objetivos específicos para o tema meio ambiente no município:

I - Proteger o meio ambiente e o patrimônio cultural, artístico, urbanístico e paisagístico;

II - Implementar ações e projetos que incentivem o uso sustentável do solo, a mistura de usos, a acessibilidade e a incorporação de infraestrutura verde e as soluções baseadas na natureza;

III - Desenvolver estratégias de adaptação às mudanças climáticas, considerando os riscos específicos associados à alta densidade populacional, como inundações, escassez hídrica, escorregamentos e movimentos de massa, ilhas e ondas de calor e vetores epidemiológicos;

IV - Desenvolver estratégias eficazes para reduzir, minimizar, reciclar e gerir a produção de resíduos, incluindo programas de reciclagem, implantação e ampliação de ecopontos, disseminação da compostagem e a redução da geração de resíduos;

V - Viabilizar sistema de transporte público eficiente, ampliar o uso de modos de transporte sustentáveis e ativos como ciclovias e pedestrianismo e reduzir o congestionamento do tráfego de modo a melhorar a mobilidade e aliviar as emissões de poluentes;

VI - 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 altas temperaturas, ondas e ilhas de calor urbanas e as enchentes;

VII - 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;

VIII - 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;

IX - Monitorar, por meio de sistemas eficazes, as fontes de poluição industriais e urbanas, bem como as geradoras de emissões de gases de efeito estufa, que possam prejudicar a qualidade do ar, água e solo, identificando problemas precocemente e possibilitando ações corretivas; e

X - Medir e monitorar o desempenho e as transformações promovidas pelo Plano Diretor através do mapeamento de indicadores, do alcance dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e da melhoria da qualidade de vida dos municípes.

§ 2ª São diretrizes para atingimento dos objetivos de desenvolvimento ambiental do município:

I - Promover o aumento das áreas permeáveis no território municipal através de espaços verdes, corredores ecológicos e áreas de lazer;

II - Otimizar o espaço urbano direcionando maiores adensamentos e a verticalização em áreas estratégicas dotadas de maior capacidade de infraestrutura urbana de modo a reduzir a pressão sobre áreas naturais;

III - Implementar programas de conservação e conscientização sobre o uso responsável da água;

IV - Adotar práticas de gestão integrada dos recursos hídricos e preservação de áreas de recarga da bacia hidrográfica;

V - Ampliar, recuperar, estruturar e manter parques urbanos e lineares, praças e áreas verdes para promover a biodiversidade e oferecer espaços de recreação e lazer;

VI - Incentivar a arborização urbana tanto no viário quanto no lote possibilitando a criação de corredores ecológicos para conectar áreas naturais remanescentes e reduzir os efeitos da ilha de calor;

VIII - Estabelecer metas específicas para transição energética via descarbonização, em especial pela adoção de frota elétrica de ônibus.

IX - Implantar e promover parques e áreas verdes com características de esponja para absorção de águas pluviais.

Art. 15 Deverá ser estimulada a arborização da cidade, incluindo vias, equipamentos, espaços públicos e terrenos particulares, inclusive com a distribuição de mudas.

Art. 16 A arborização urbana deverá considerar:

I – Democratização da qualidade ambiental no território municipal;

II – Redução de ilhas de calor, principalmente em territórios carentes de indivíduos arbóreos;

III – Equacionar os conflitos da existência de indivíduo arbóreo com os espaços destinados a equipamentos públicos e sistema viário; e

IV - A Compatibilização da Arborização com as Redes de Distribuição de Energia Elétrica;

§ 1º Na arborização da cidade, deverá ser incentivada a utilização de espécies arbóreas brasileiras nativas da Mata Atlântica em coerência com as características territoriais e limitações locais da região de implantação do indivíduo arbóreo.

§ 2º Os terrenos ocupados por estacionamentos abertos, com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados) deverão ser arborizados na proporção de uma unidade arbórea para cada 50m² (cinquenta metros quadrados).

§ 3º O poder público deverá elaborar no prazo de XX, um plano de arborização urbana

Subseção I

Do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres - SAVEL

Art. 17 Fica instituído o Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres do Município de Taboão da Serra, conforme delimitado e descrito no Mapa XX e tabela XX, constantes do Anexo XX, integrante desta Lei.

Art. 18 O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres é composto por espaços territoriais do Município, legalmente estabelecidos, sejam eles de propriedade pública ou privada, que possuam características de alto valor ambiental, recreativo, contemplativo ou social. Esses espaços são destinados à conservação da natureza, à melhoria da qualidade de vida urbana, a coesão social e o encontro de pessoas, sendo administrados e utilizados sob condições especiais

Art. 19 O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres tem como objetivos:

I - a preservação e a recuperação das áreas verdes e recurso hídricos existentes;

II - a ampliação das áreas verdes e arborizadas e dos espaços livres recreativos;

III - o aumento das áreas permeáveis;

IV - combate às enchentes e aos alagamentos;

V - a diminuição das ilhas de calor;

VI - a melhoria da qualidade do ar;

VII - melhoria da qualidade ambiental e da paisagem e espaço urbanos; e

VIII – A democratização territorial de espaços de lazer e recreação.

Art. 20 As áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres do Município serão classificadas de acordo com sua função em:

- I – Áreas Verdes e Espaços Livres Socioculturais;
- II - Áreas Verdes e Espaços Livres Socioambientais;
- III - Áreas Verdes e Espaços Livres Econômicos;
- IV - Áreas Verdes e Espaços Livres Ecológicos;
- V - Áreas Verdes e Espaços Livres da Malha Viária;
- VI - Áreas Verdes e Espaços Livres Potenciais;
- VII – Outros

Art. 21 O poder público deverá, gradativamente durante o prazo de vigência do Plano Diretor, incorporar as Áreas de Especial Interesse Ambiental no Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres por meio da utilização dos seguintes instrumentos:

- I - Transferência de potencial construtivo com doação do terreno
- II - Outorga onerosa do direito de construir;
- III - Direito de Preempção;
- IV - Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental;
- V - Desapropriação por utilidade pública;
- VI - Dação em pagamento;
- VII - Quota Ambiental;
- VIII - IPTU Verde;
- IX - Pagamento por Serviços Ambientais (PSA).

Art. 22 O poder público deve estabelecer um Plano para o Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres no prazo de XXX.

SEÇÃO IV

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 23 A Política de Desenvolvimento Urbano de Saneamento Ambiental no Município de Taboão da Serra terá como objetivo:

I - Melhorar a qualidade dos córregos e rios que nascem no município ou percorrem seu território;

II - Ampliar a cobertura e o tratamento de esgoto das unidades residenciais e comerciais, em especial nas áreas com condições precárias de habitabilidade;

III - Estabelecer monitoramento periódico dos quatro componentes do saneamento: água, esgoto, drenagem e resíduos;

IV - Ampliar a coleta seletiva e a reciclagem de resíduos e estabelecer novos ecopontos e áreas de transbordo pela cidade;

§ 1º São diretrizes para o Saneamento Ambiental:

I - Estabelecer metas para ampliação dos índices de tratamento de esgoto no município a serem atendidas pela concessionária;

II - Utilização de Infraestrutura verde e SBN como soluções alternativas para drenagem urbana (jardins de chuva, parque lineares, áreas permeáveis etc.);

III - Acompanhamento das estratégias e metas estabelecidas para o saneamento junto às concessionárias em exercício;

IV - Estabelecimento de diretrizes para participação do município no fundo estadual de saneamento; e

V - Promover a coleta seletiva e a reciclagem de resíduos sólidos urbanos, incentivando práticas sustentáveis entre os cidadãos e a ampliação de ecopontos e áreas de transbordo.

SEÇÃO V

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Art. 24 A distribuição e localização dos equipamentos públicos terão como objetivo geral garantir o acesso de seus usuários de tal forma que o porte e tipo dos equipamentos seja proporcional e adequado à população atendida.

§1º O objetivo geral estabelecido no "caput" deste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

I - Qualificar e implementar mais equipamentos públicos para regiões periféricas e vulneráveis, buscando reduzir desigualdades e promover o desenvolvimento inclusivo;

II - Democratizar o acesso aos equipamentos públicos como forma de redução das desigualdades e promoção do direito à cidade;

III - Ampliar a oferta de serviços básicos como saúde e assistência social;

IV - Garantir o acesso à educação, cultura e lazer por meio da distribuição territorial adequada de equipamentos, sobretudo nas áreas periféricas do município;

V - Promover a reestruturação urbana a partir da aplicação da PEUC em áreas industriais desocupadas ou subutilizadas, e que possam ser potenciais espaços para equipamentos públicos;

VI - Promover o ODS 11, tornando a cidade e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis;

VII - Ampliar a acessibilidade e a mobilidade no município através de sistema de transportes e a infraestrutura adequada;

IX - 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;

X - Proteger, ampliar e conservar as áreas verdes remanescentes.

§ 2ª São Diretrizes com relação ao desenvolvimento da Política de Equipamentos Públicos, considerando o disposto no Art. 2o do Estatuto das Cidades:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

V - Inclusão de medidas para garantir que equipamentos públicos sejam capazes de lidar com os impactos adversos do clima, incluindo a integração de critérios climáticos no planejamento do projeto, reforçar a resiliência estrutural, adoção de tecnologias verdes e uso eficiente de recursos.

VI - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

VII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico; e

VIII - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população.

SEÇÃO VI

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 25 A política municipal de promoção do desenvolvimento econômico deve ter como principal objetivo estimular as atividades econômicas que gerem empregos e receita para o Município e sua população.

§ 1º O objetivo geral estabelecido no "caput" deste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

I - 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;

II - Ampliar os empregos no setor de serviços especializados por meio de incentivos urbanísticos, como o uso misto, direcionando-os para serviços especializados e serviços prestados por profissionais de maior escolaridade;

III - Promover a desconcentração de empregos em direção às áreas mais populosas;

IV - Mitigar os efeitos negativos da especulação imobiliária, principalmente sobre a população mais carente; e

V - Incentivar e promover a atividade industrial no município, por ser importante fonte de empregos e de receitas.

§ 2ª São Diretrizes para a promoção do desenvolvimento econômico no Município:

I - Promover a diversificação econômica por meio da criação de novas centralidades, ampliação e preservação da infraestrutura urbana e incentivo ao uso misto; e

III - Usar o crescimento e a participação do setor imobiliário como forma de promover o crescimento econômico da cidade. Preservando as populações mais pobres do avanço do setor imobiliário e evitando seu deslocamento para regiões menos centrais da cidade, por meio do incentivo à construção de habitações populares nos eixos de centralidade.

CAPÍTULO VII

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE REDUÇÃO DE RISCOS

Art. 26 A política municipal para redução de riscos climáticos deve ter como objetivo geral minimizar a vulnerabilidade de comunidades, ecossistemas e setores econômicos aos efeitos adversos das mudanças climáticas.

§ 1º O objetivo geral estabelecido no "caput" deste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

- I - Manter procedimentos contínuos de avaliação de riscos geológicos;
- II - Monitorar e garantir alerta precoce por meio de criação de sistemas de alerta e de respostas e planos de emergência efetivos;
- III - Promover um planejamento urbano sustentável aliado a uma política habitacional eficaz para evitar ocupações em áreas de riscos;
- IV - Investir em construção e Infraestrutura Resiliente;
- V - Programar e desenvolver uma política de gestão e reconstrução pós-eventos externos.

§2º São diretrizes para redução de riscos:

- I - Realizar mapeamentos detalhados para identificar áreas com risco geológico, classificando-as de acordo com o grau de risco;
- II - Avaliar a probabilidade e a severidade de eventos geológicos, levando em consideração a vulnerabilidade das comunidades e das infraestruturas;
- III - Promover a educação ambiental e a conscientização pública para compreensão da situação de risco em que vivem populações vulnerabilizadas historicamente pelo processo de desenvolvimento;
- IV - Implementação de uma política municipal de gestão integrada de riscos alinhada ao marco de Sendai;
- V - Apoiar uma gestão regional dos riscos geológicos e climático;
- VI - Realizar mapeamentos das áreas com vulnerabilidade socioambiental no território, suscetíveis e sensíveis a ameaças a riscos climáticos;

CAPÍTULO IV

DOS EIXOS TRANSVERSAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 27 Os Eixos Transversais se referem à temas de abordagem multisetorial, que se comunicam por meio das políticas de desenvolvimento urbano previstas neste Plano Diretor Integrado, garantido abordagem integrada e coordenada de questões relacionadas ao Meio Ambiente, Saneamento, Habitação, Equipamentos Públicos, Mobilidade, Desenvolvimento Econômico e Redução de Riscos

Parágrafo único: A interrelação entre as políticas de desenvolvimento urbano e os eixos transversais está disposta na Tabela xx, do Anexo xx, desta Lei.

TÍTULO II

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO INTEGRADO E GESTÃO PARTICIPATIVA

Art. 28 A Política de Desenvolvimento Urbano será formulada, executada e acompanhada, em todas as suas etapas, de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, de acordo com o disposto neste Título.

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA

Art. 28 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;

VII - Áreas de Especial de Interesse (AEIs).

Art. 30 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 das Políticas 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; e

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

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA

Art. 31 A Gestão do Planejamento Urbano Municipal será realizada pela estrutura administrativa da Prefeitura de Taboão da Serra, com a participação da população pelos seguintes meios:

I - Conselho Municipal da Cidade - CMCid;

II - Conferências Municipal da Cidade;

III - Audiências e consultas públicas;

IV - Plebiscito e referendo popular;

V - Iniciativa popular de projeto de lei.

§ 1º Deverão ser formulados indicadores, visando estabelecer critérios para o monitoramento e acompanhamento das políticas urbanas.

§ 2º Será instituído um sistema de informação georreferenciado, atualizado e com acesso público, para garantir o monitoramento e fiscalização do uso e ocupação do solo no município.

Art. 32 A Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano, ocorrerá ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocada pelo Conselho Municipal da Cidade - CMCid ou pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 33 A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

I - participar da elaboração e fiscalizar a implementação dos planos e programas da política habitacional de interesse social, propondo sobre suas diretrizes, estratégias e prioridades;

II - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

III - sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

IV - Sugerir plano de trabalho para o biênio seguinte;

V - sugerir propostas de alteração desta Lei, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

CAPÍTULO III

CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE - CMCid

Art. 34 Fica criado o Conselho Municipal da Cidade - CMCid, atendendo às disposições dos artigos da Lei Orgânica do Município de Taboão da Serra.

Art. 35 O Conselho Municipal da Cidade - CMCid, órgão colegiado de natureza deliberativa, integrante da estrutura da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, tem por finalidade propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, meio ambiente e habitação, bem como acompanhar e avaliar a sua execução.

Parágrafo único. O Conselho Municipal da Cidade - CMCid terá reunião ordinária a cada dois meses.

Art. 36 Ao Conselho Municipal da Cidade - CMCid compete:

I - propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política municipal de desenvolvimento urbano;

II - acompanhar e avaliar a implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, em especial as políticas de habitação, meio ambiente, saneamento e de mobilidade urbana, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

III - acompanhar e fiscalizar a gestão dos recursos do Fundo Municipal da Cidade - FMCid, de que trata o Capítulo IV deste Título;

IV - Propor o Plano Anual de destinação dos recursos do Fundo Municipal da Cidade - FMCid;

V – aprovar anualmente as contas do Fundo Municipal da Cidade - FMCid;

VI - propor a edição de normas gerais de direito urbanístico sobre propostas de alteração da legislação pertinente;

VII - emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, deste Plano Diretor Participativo, e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

VIII - apoiar a cooperação entre os governos da União, do Estado, dos Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, especialmente da Sub-Região Sudoeste e a sociedade civil na formulação e execução da política municipal de desenvolvimento urbano;

IX - estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pela população;

X - promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados estratégicos alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos no âmbito da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano;

XI - definir os critérios de atendimento com base nas diferentes realidades e problemas que envolvam o desenvolvimento urbano no Município;

XII - aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

Parágrafo único. Para os fins específicos de acompanhamento e controle de contas especiais a serem criadas para alocação de recursos a serem destinados a projetos especiais, poderão ser criadas Comissões com membros eleitos pelo próprio Conselho.

Art. 37 O Conselho Municipal da Cidade - CMCid terá a seguinte composição tripartite:

I - 10 (dez) representantes do Poder Público Municipal, sendo que 8(oito) serão indicados pelo Prefeito Municipal e 2(dois) indicados pelo Poder Legislativo, na seguinte proporção:

- a) o(a) Secretário (a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- b) um representante da Secretaria de Finanças;
- c) dois representantes do Poder Legislativo;
- d) um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos;
- e) um representante da Secretaria de Obras e Infraestrutura;
- f) um representante da Secretaria de Serviços Urbanos;

g) um representante da Secretaria do Trânsito e Transportes;

h) um representante da Secretaria do Desenvolvimento Econômico;

i) um representante de uma das Secretarias da área social;

II - 10 (dez) representantes das Regiões do Município, a serem eleitos diretamente pela população de cada Região.

III - 10 (dez) representantes da sociedade civil organizada, a serem eleitos, em cada segmento, de acordo com a seguinte distribuição:

a) 02 (dois) representantes do setor empresarial;

b) 03 (três) representantes de entidade representativa dos movimentos de moradia com atuação no Município;

c) 01 (um) representante das associações de bairro do Município;

d) 01 (um) representante de conselho profissional;

e) 01 (um) representantes de movimentos sociais, entidades ou Organizações Não-Governamentais - ONGs, com atuação no Município;

f) 01 (um) representante de sindicato de trabalhadores;

g) 01 (um) representante de entidades educacionais, universitárias ou de pesquisa.

§ 1º Para a definição das regiões a que se refere o inciso II do "caput" deste artigo será adotada a divisão regional efetuada para a implementação do orçamento participativo, ou outra que vier a substituí-la.

§ 2º Os membros do Conselho Municipal da Cidade - CMCid terão suplentes.

§ 3º O regimento interno do Conselho Municipal da Cidade - CMCid será aprovado por Resolução do próprio Conselho.

§ 4º A eleição dos representantes regionais e da sociedade civil será, em sua primeira edição, convocada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, sendo que as eleições subsequentes serão convocadas pelo próprio Conselho Municipal da Cidade - CMCid.

§ 5º O Conselho Municipal da Cidade - CMCid irá propor mediante resoluções, por maioria simples dos presentes, tendo seu Presidente o voto de qualidade no caso de empate.

§ 6º Os membros eleitos do Conselho Municipal da Cidade - CMCid terão mandato de dois anos, podendo ser reconduzidos uma única vez.

Art. 38 O Conselho Municipal da Cidade - CMCid contará com a assessoria dos seguintes Comitês Técnicos, a serem coordenados por funcionários (as) indicado(a)s pelo (a) Secretário(a)s de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

I - de Habitação;

II - de Meio Ambiente e Saneamento;

III - de Ordenamento Territorial;

IV - de Mobilidade Urbana

§ 1º A composição dos Comitês Técnicos será definida por votação do Conselho Municipal da Cidade - CMCid, devendo ser observadas as diferentes categorias de representação do Conselho.

§ 2º Os Comitês Técnicos serão subordinados ao Conselho Municipal da Cidade - CMCid e terão caráter consultivo.

Art. 39 São atribuições do Presidente do Conselho Municipal da Cidade - CMCid:

I - convocar e presidir as reuniões do colegiado;

II - solicitar a elaboração de estudos, informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público;

III - firmar as atas das reuniões e homologar as resoluções;

IV - constituir os Comitês Técnicos e convocar as respectivas reuniões;

V - emitir voto de desempate.

Parágrafo Único - O Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano será o Prefeito Municipal.

Art. 40 O regimento interno do Conselho Municipal da Cidade - CMCid será aprovado no prazo de sessenta dias a contar da data de sua instalação.

Art. 41 Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação prover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos do Conselho Municipal da Cidade - CMCid, exercendo as atribuições de Secretaria Executiva do Conselho e de seus Comitês Técnicos.

Art. 42 Para cumprimento de suas funções, o Conselho Municipal da Cidade - CMCid contará com recursos orçamentários e financeiros consignados no orçamento da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 43 A participação no Conselho Municipal da Cidade - CMCid, em suas Comissões e nos Comitês Técnicos será considerada função relevante, não remunerada.

Art. 44 As dúvidas e os casos omissos nesta Lei sobre a competência do Conselho Municipal da Cidade - CMCid e de seus membros serão tratados no Regimento Interno do Conselho.

CAPÍTULO IV

FUNDO MUNICIPAL DA CIDADE - FMCid

Art. 45 O Fundo Municipal da Cidade – FMCid, nos termos da Lei instituidora, será composto pelos seguintes recursos:

I - recursos próprios do Município;

II - transferências intergovernamentais;

III - transferências de instituições privadas;

IV - transferências de instituições estrangeiras;

V - transferências de pessoas físicas;

VI - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas;

VII - receitas provenientes da outorga onerosa do direito de construir;

VIII - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

IX - rendas resultantes da aplicação financeira de seus próprios recursos;

X - doações;

XI - multas e emolumentos provenientes das atividades de fiscalização, aprovação e regulamentação desenvolvidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação;

XII - recursos provenientes da aplicação de Termos de Compromisso Ambiental - TCAs e Termos de Ajustamento de Conduta - TACs, bem como dos Termos de Compromissos de Medidas Atenuadoras e Compensatórias de Impacto de Vizinhança;

XIII - outras receitas que lhes sejam destinadas por lei.

§ 1º Os recursos do Fundo Municipal da Cidade – FMCid serão depositados em conta corrente especialmente aberta para esta finalidade, mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 46 O Fundo Municipal da Cidade – FMCid , será gerido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com acompanhamento e fiscalização de seus recursos pelo Conselho Municipal da Cidade - CMCid.

Art. 47 Os recursos do Fundo Municipal da Cidade – FMCid poderão ser aplicados para os seguintes fins:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - regularização fundiária;

III - aquisição de imóveis e terras para constituição de reserva fundiária para a implementação dos programas definidos neste Plano Diretor Participativo;

IV - execução de programas e projetos que envolvam a mobilidade urbana;

V - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

VI - infraestrutura, drenagem e saneamento;

VII – Implantação de Áreas de Especial Interesse - AEIs

VIII - implantação de equipamentos públicos comunitários;

IX - implantação de áreas verdes e de lazer;

X - proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico;

XI - criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;

XII - execução de programas de reabilitação e requalificação urbanística;

XIII - realização de estudos, avaliações e elaboração de material de divulgação, limitados a 1% (um por cento) dos recursos orçamentários destinados ao Fundo Municipal da Cidade – FMCid;

XIV - educação ambiental e desenvolvimento comunitário;

XV. Projetos piloto de redução de áreas de risco climático.

Parágrafo único. O Plano anual de aplicação dos recursos do Fundo Municipal da Cidade – FMCid deve ser elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e fiscalizado pelo Conselho Municipal da Cidade – CMCid.

CAPÍTULO V

DA PARTICIPAÇÃO NA GESTÃO METROPOLITANA

Art. 48 O Município de Taboão da Serra deverá estabelecer cooperação com os demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, principalmente da Sub-Região Sudoeste, articulando ações para enfrentar problemas urbanos comuns e buscando o apoio do Estado para a resolução desses problemas.

Art. 49 Fica o Executivo autorizado a firmar convênios com o Estado e Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, especialmente da Sub-Região Sudoeste, para a implementação de ações explicitamente previstas neste Plano Diretor Participativo, em especial para atingir os seguintes objetivos:

I - articular com os demais Municípios da Sub-Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo ações conjuntas para impulsionar as atividades do CONISUD - Consórcio Intermunicipal da Região Sudoeste da Grande São Paulo;

II - elaboração de soluções conjuntas para os problemas de drenagem e poluição dos cursos d'água da bacia do Pirajuçara;

III - promover ações conjuntas visando a implantação do Parque "Fazenda Tizo";

IV - articular com os demais Municípios da Sub-Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo a implantação de uma usina de compostagem;

V - buscar a integração do sistema de transporte coletivo, desenvolvendo ações comuns para reduzir o custo do transporte coletivo, inclusive por meio do estabelecimento de uma tarifa única;

VI - articular o sistema viário principal de Taboão com as principais rodovias que atravessam a Sub-Região Sudoeste, em particular para facilitar o acesso ao Rodoanel, Avenida Aprígio Bezerra da Silva e Rodovia Raposo Tavares;

VII - promover, em conjunto com o Município de Embu, a implantação de trevo de retorno de uso comum aos dois Municípios;

VIII - compartilhar equipamentos públicos regionais já existentes de saúde, educação, cultura e lazer, e implantar novos, para ampliação e melhoria do atendimento;

IX - compartilhar a organização e divulgação de eventos regionais, estimulando o turismo regional;

X - buscar a igualdade das alíquotas tributárias, evitando a disputa fiscal entre os Municípios da região;

XI - buscar a compatibilização dos Planos Diretores e das políticas urbanas dos Municípios do entorno;

XII - formular e implementar um Plano de Desenvolvimento Econômico Regional;

XIII - integrar organismos metropolitanos existentes ou que venham a ser criados;

CAPÍTULO VI

DA REGIONALIZAÇÃO DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 50 Ficam instituídas as 10 Regiões de Planejamento Urbano e suas 51 sub-regiões do Município de Taboão da Serra, conforme Quadro de Regiões e Sub-regiões previsto no Anexo único desta Lei.

Art. 51 A Regionalização do Município de Taboão da Serra estará compatibilizada com a delimitação dos setores censitários do IBGE e terá como objetivos:

- I - Proporcionar a criação de indicadores específicos para a proposição de políticas públicas territoriais;
- II - Possibilitar a hierarquização de regiões para a proposição de ações da política de desenvolvimento urbano e de outras políticas territoriais; e
- III - Possibilitar a reorganização da numeração dos logradouros municipais em legislação específica.

TÍTULO III

DA ESTRUTURAÇÃO URBANA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I

DEFINIÇÕES E CONCEITOS

Art. 52 O ordenamento territorial de Taboão da Serra será composto por:

- I - Macrozoneamento organizado em macrozonas;
- II - Zoneamento composto por zonas de uso e zonas especiais; e
- III - Áreas Especiais de Interesse - AEIs, que contém áreas de interesse para projetos especiais para o desenvolvimento urbano para o ambiente, funcionais, urbanísticos e de redução de risco climático.

CAPÍTULO II **DO MACROZONEAMENTO**

Art. 53 O Macrozoneamento do município é organizado em Macrozonas que têm como função orientar os objetivos e as diretrizes da política urbana, o zoneamento e a aplicação de instrumentos urbanísticos no território municipal.

Art. 54 O macrozoneamento divide o território do Município de Taboão da Serra, considerando:

- I - a infraestrutura instalada;
- II - as características da ocupação urbana;
- III - as características ambientais;
- IV - a intenção de implementação de ações de planejamento;
- V - a identificação e exploração dos potenciais de cada região.

Art. 55 No macrozoneamento, as ações têm como objetivos:

- I - o ordenamento territorial do Município, de forma a permitir o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II - a aplicação de instrumentos urbanísticos visando a induzir ou inibir atividades e qualificar ou requalificar a região;

III - a preservação do patrimônio natural, histórico, arqueológico, paisagístico e turístico;

IV - a contenção da ampliação da área urbana sobre outras áreas do território municipal com prejuízo à qualidade ambiental da cidade;

V - a minimização dos custos para implantar e manter a infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;

VI - a otimização da infraestrutura, serviços e seus custos;

VII - a instalação de múltiplos usos;

VIII - a boa convivência em sociedade.

Art. 56 O macrozoneamento divide o território do Município em 4 (quatro) Macrozonas, a saber:

I - Macrozona de Interesse Ambiental;

II - Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana;

III - Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental; e

IV - Macrozona de Estruturação Urbana.

CAPÍTULO II

DAS MACROZONAS

SEÇÃO I

MACROZONA I - DA MACROZONA DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 57 A Macrozona de Interesse Ambiental abrange o território municipal que contém as cabeceiras do córrego Poá e apresenta remanescentes de Mata Atlântica, situada em sua maioria ao norte do eixo da Avenida Aprigio Bezerra da Silva. Totaliza uma área aproximada de 276,49 ha, equivalente a 13,46% do território do município.

Art. 58 Na Macrozona de Interesse Ambiental, as ações têm como objetivos:

I - Desenvolver ações de controle ambiental e promover a preservação dos recursos naturais com usos compatíveis;

II - Proteger e conservar a vegetação de mata atlântica;

III - Garantir serviços ambientais como a regulação climática;

IV - Manter as condições socioambientais e redução dos impactos da urbanização;

V - Proteger os recursos hídricos, nascentes e regular a drenagem urbana.

Art. 59 Para alcançar os objetivos discriminados no artigo anterior, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

I - Implementação de regulamentações e restrições para controlar o uso do solo na área, priorizar atividades que minimizem os impactos ambientais negativos;

II - Integração de práticas que minimizem o consumo de recursos naturais, incentivem a eficiência energética e proporcionem espaços verdes;

III - Desenvolvimento de usos econômicos compatíveis com a proteção ambiental;

IV - Abrigo de instalações de atividades inovadoras de ensino e pesquisa, fomentando a educação ambiental no município.

SEÇÃO II

MACROZONA II - DA MACROZONA DE REESTRUTURAÇÃO ECONÔMICA E URBANA

Art. 60 A Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana abrange o território municipal estruturado ao longo da Avenida Aprígio Bezerra da Silva, ao longo da centralidade na Estrada Kizaemon Takeuti, e de áreas industriais consolidadas no município, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo, com concentração de oportunidades de trabalho geradas pela existência de importantes atividades industriais e comerciais, novas atividades produtivas, polos de atividades terciárias, vias estruturais e novas infraestruturas. Totaliza uma área aproximada de 479,35 ha, equivalente a 24,22% do território do município.

Art. 61 Na A Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana I, as ações têm como objetivos:

I - Delimitar território municipal prioritário para acolher políticas públicas de adensamento construtivo e populacional, com mistura de usos e integração das centralidades - centro histórico e entorno da nova estação de Metrô em Taboão da Serra

II - Valorizar a infraestrutura urbana e social instalada ao longo da Avenida Aprígio Bezerra da Silva, transformada em viário estrutural municipal;

III - Ampliação das conexões viárias, com novas travessias que promovam a ampliação da acessibilidade e maior integração entre os setores ao norte e ao sul de Taboão da Serra.

IV - Implantação de projetos para qualificação dos espaços públicos a modos de mobilidade ativa ao longo do sistema viário estrutural.

Art. 62 Para alcançar os objetivos discriminados no artigo anterior, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

I - Promoção do adensamento construtivo para atrair atividades econômicas e moradias reestruturando as centralidades municipais.

II - Adensamento construtivo e populacional nos lotes demarcados ao longo dos corredores/vias arteriais e em torno da estação do metrô

III - Acolhimento de normas de compatibilização do uso industrial e logístico com os outros usos, comércio e serviços, e uso residencial de mercado e de interesse social;

IV - Promoção de eficiência energética nas edificações e medidas de qualificação ambiental nos lotes e edificações (quota ambiental) por meio de incentivos para a utilização do Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo;

V - Estímulo ao Retrofit de edificações subutilizadas e por meio da aplicação do Parcelamento, Edificação e Urbanização Compulsórios (PEUC).

SEÇÃO III

MACROZONA III - DA MACROZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL

Art. 63 A Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental caracteriza-se pela concentração de assentamentos informais ocupados por populações predominantemente de baixa renda, apresentando precariedades territoriais, irregularidades fundiárias, áreas de risco geológico e de inundação e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. Totaliza uma área aproximada de 571,32 ha, equivalente a 27,82% do território do município.

Art. 64 O principal objetivo da Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental é promover a requalificação urbana e ambiental através 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.

Art. 65 Além do objetivo principal, na Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental deve-se também:

I - Promover a construção e regularização de Habitação de Interesse Social para atender a demanda existente, com melhora do sistema de mobilidade urbana;

II - Minimizar os problemas existentes nas áreas com riscos geológico-geotécnicos, de inundações com prevenção do surgimento de novas ocupações e de situações de vulnerabilidade;

III - Reduzir a desigualdade de acesso a oportunidades econômicas e equipamentos sociais;

IV - Melhorar as condições socioambientais reduzindo os impactos da urbanização incompleta;

V - Promover medidas de recuperação ambiental e saneamento básico e ambiental;

VI - Promover eficiência energética nas edificações e medidas de qualificação ambiental nos lotes e edificações por meio de bonificações do IPTU verde; e

VII - Promover a melhoria das habitações através de programas de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social.

Art. 66 Para alcançar os objetivos discriminados no artigo anterior, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

- I - Regularização Fundiária e planos de urbanização para as ZEIS;
- II - Implantação de projetos para qualificação de espaços públicos e modos de mobilidade ativa;
- III - Adoção de medidas de saneamento e soluções baseadas na natureza (sobretudo macro e micro drenagem);
- IV - Medidas para ampliar a resiliência e adaptação a riscos climáticos de inundação, ilhas de calor, escorregamento e controle de vetores epidemiológicos;
- V - Reforço e aceleração dos investimentos no saneamento ambiental, garantindo não só a universalização da cobertura dos serviços públicos de saneamento básico, mas também o tratamento do esgoto coletado;
- VI - Criação de subcentros de bairros que ampliem a identidade e as atividades culturais imateriais locais (centros religiosos, escolas de samba e de música, grupos étnicos, festas tradicionais); e
- VII - Mapeamento de áreas para instalação e melhoria de equipamentos públicos visando a redução das desigualdades regionais.

SEÇÃO IV

MACROZONA IV - DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 67 A Macrozona de Estruturação Urbana é caracterizada por áreas consolidadas com presença de usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um padrão médio de urbanização e com boa oferta de serviços e equipamentos públicos e privados. Totaliza uma área aproximada de 708,55 ha, equivalente a 34,50% do território do município.

Art. 68 Na Macrozona de Estruturação Urbana, principal objetivo é a melhora do processo de estruturação urbana, com definição de uma clara hierarquia viária para permitir a consolidação de bairros e unidades de vizinhança, por meio de uma configuração urbana que propicie a convivência e os contatos sociais

Art. 69 Além do objetivo principal, na Macrozona de Estruturação Urbana deve-se também:

- I - Delimitar territórios prioritários para acolher políticas públicas de adensamento construtivo e populacional, com mistura de usos;
- II - Consolidar a estrutura urbana e reduzir a desigualdade de acesso às oportunidades;
- III - Promover a melhora no sistema de mobilidade urbana tradicional e ativa;
- IV - Ampliar o acesso a oportunidades econômicas e a equipamentos sociais;
- V - Melhorar as condições socioambientais reduzindo os impactos da urbanização; e
- VI - Promover medidas de maior resiliência urbana, complementar o saneamento básico e a conservação ambiental.

Art. 70 Para alcançar os objetivos discriminados no artigo anterior, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

- I - Implantação de projetos para qualificação dos espaços públicos a modos de mobilidade ativa, zonas de centralidade e mistas, juntamente com incentivos a usos de âmbito local;
- II - Abrigo de instalações de atividades inovadoras de ensino e pesquisa;
- III - Promoção de eficiência energética nas edificações e medidas de qualificação ambiental nos lotes e edificações (quota ambiental) por meio de incentivos para a utilização do Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo;

IV - Estímulo ao Retrofit de edificações subutilizadas e também por meio da aplicação do Parcelamento, Edificação e Urbanização Compulsórios (PEUC);

V - Fomento e incentivo ao uso de práticas que minimizem o consumo de recursos naturais, incentivem a eficiência energética e proporcionem e a criação de espaços verdes; e

VI - Criação de subcentros de bairros que ampliem a identidade e as atividades culturais imateriais locais (centros religiosos, escolas de samba e de música, grupos étnicos, festas).

CAPÍTULO IV DA DISPOSIÇÃO FINAL

Art. 71 As Macrozonas caracterizadas na conformidade do Capítulo I do Título II desta Lei Complementar encontram-se representadas no mapa constante do Anexo Único desta Lei Complementar.

TÍTULO IV DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 72 A ordenação e o controle do uso do solo devem buscar:

I - a garantia de utilização adequada de imóveis urbanos;

II - a proximidade de usos compatíveis ou convenientes, evitando desconforto em face do interesse da coletividade;

III - o adensamento compatível à infraestrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;

IV - o aproveitamento do solo urbano edificável;

V - a preservação de áreas urbanizadas e não urbanizadas, evitando a especulação imobiliária, bem como o controle de uso das áreas de risco onde há a ocorrência de desastres naturais e prejuízos à qualidade de vida.

Art. 73 O zoneamento deve:

I - discriminar e delimitar as áreas urbanas, com vista à localização da população e das atividades;

II - designar as unidades de conservação ambiental, paisagística e cultural e outras áreas, distinguindo as de preservação permanentes protegidas por lei das áreas urbanas e de expansão urbana e suas condições de uso;

III - estabelecer restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;

IV - estimular a preservação de áreas de exploração de agricultura urbana;

V - regulamentar as construções, condicionando-as, nos casos de grandes e médios empreendimentos, a relatório de controle de mobilidade urbana para compensações e adequações de equipamentos urbanos e comunitários necessários e às devidas compensações;

VI - estabelecer compensação de imóvel considerado como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico, paisagístico e turístico;

VII - definir os critérios para autorizar a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e estabelecer sua forma de gestão;

VIII - definir o tipo de uso, percentual de ocupação e índice de aproveitamento dos terrenos nas diversas áreas.

Art. 74 Nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, a licença urbanística será concedida se for verificada a existência de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários suficientes na região do empreendimento.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 75 De acordo com os objetivos e as diretrizes expressas nesta Lei Complementar para as Macrozonas, a legislação de parcelamento e de uso e ocupação do solo deve ser elaborada ou revista e, ainda, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes:

I - evitar a dissociação entre a disciplina legal, a realidade urbana e as diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidas neste Plano Diretor;

II - simplificar sua redação para facilitar sua compreensão, aplicação e fiscalização;

III - considerar as condições ambientais, da infraestrutura, da mobilidade urbana e dos serviços urbanos existentes;

IV - estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados a drenagem das águas pluviais, que evitem o sobrecarregamento das redes existentes, alagamentos e enchentes;

V - criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos,

VI - promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos a manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso as edificações;

VII - estimular a implantação de atividades de comércio e serviços nas regiões onde a densidade populacional é elevada com baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;

VIII - estimular o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro;

IX - fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros;

X - evitar conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;

XI - criar formas efetivas para prevenir e mitigar os impactos causados por empreendimentos ou atividades classificadas como polos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;

XII - adequar o zoneamento nos bairros de alta densidade para que as características hoje consolidadas não sejam inadequadas tendo em vista a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XIII - promover o adensamento construtivo e populacional e a concentração de usos e atividades em áreas com transporte coletivo de média e alta capacidade instalado e planejado;

XIV - criar normas para a regularização de edificações, de forma a garantir estabilidade e segurança, para permitir sua adequada ocupação pelos usos residenciais e não residenciais;

XV - criar normas para destinação de área pública quando o remembramento de glebas for utilizado para a implantação de empreendimentos de grande porte;

XVI - criar formas efetivas para preservação e proteção das áreas verdes significativas;

Art. 76 O Parcelamento do solo no Município será regido pelas leis federais e estaduais que disciplinam a matéria e por esta Lei.

Art. 77 O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento de glebas ou desdobro de lotes.

Parágrafo único. O desdobro de lotes poderá ser feito simultaneamente ao remembramento e à aprovação de projeto de edificação.

Art. 78 Para o parcelamento deverá ser exigida a destinação de um percentual mínimo de áreas públicas em relação à área total da gleba a parcelar:

I - no loteamento, 15% (quinze por cento) para o sistema viário, 10% (dez por cento) para área institucional e 10% (dez por cento) para área verde;

II - no desmembramento, 15% (quinze por cento) para área verde e 5% (cinco por cento) para área institucional.

§ 1º No desmembramento de glebas com área menor ou igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e no desdobro de lotes não será exigida a destinação de áreas públicas.

§ 2º Quando a área destinada ao sistema viário não atingir 15% (quinze por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida à área verde.

§ 3º A localização das áreas institucional e verde, bem como do viário principal deverá ser feita pelo proprietário mediante a aprovação da Prefeitura.

Art. 79 Todos os lotes resultantes de parcelamento deverão ter frente para via pública de circulação de veículos.

Parágrafo único. Na regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários fica excetuada a exigência do "caput" deste artigo desde que o lote tenha acesso por via de circulação de pedestres.

Art. 80 Os lotes resultantes de loteamento deverão ser servidos de infraestrutura básica de acordo com as disposições da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. As características e dimensões mínimas das vias de circulação estão fixadas no Quadro 20, integrante desta Lei.

Art. 81 Com o objetivo de garantir a execução das obras necessárias à implantação do loteamento, a Prefeitura deverá exigir do proprietário loteador a prestação de garantias correspondentes ao valor das obras, que poderão ser:

I - caução em dinheiro;

II - hipoteca.

§ 1º As garantias só poderão ser liberadas quando for atestada a execução das obras, que poderá ser parcial na forma estabelecida pelo regulamento.

§ 2º No caso de o loteador não executar as obras no prazo estabelecido, total ou parcialmente, as garantias deverão ser utilizadas pela Prefeitura para sua execução.

Art. 82 Os procedimentos administrativos relativos aos pedidos de Diretrizes, Aprovação de Parcelamento e Aceitação de Obras de Loteamento serão objeto de regulamentação pelo Executivo.

§ 1º As diretrizes a que se refere o "caput" deste artigo deverão ser expedidas num prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 2º Os projetos de parcelamento deverão ser aprovados ou rejeitados nos seguintes prazos máximos:

I - 120 (cento e vinte) dias, nos casos de loteamento;

II - 90 (noventa) dias, nos casos de desmembramento;

III - 60 (sessenta) dias, no caso de desdobro.

§ 3º Os prazos definidos no parágrafo anterior serão considerados desde que seja apresentada toda a documentação necessária e desde que sejam atendidas todas as exigências técnicas.

§ 4º O Alvará de Loteamento acompanhado do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia deverão ser submetidos ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 5º As obras do loteamento só poderão ser iniciadas após a comprovação do registro do loteamento no competente Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º As obras realizadas deverão ser aceitas ou recusadas no prazo de 90 (noventa) dias.

§ 7º A regulamentação dos procedimentos administrativos deverá prever uma sistemática de acompanhamento e fiscalização das fases da obra de implantação do loteamento.

Art. 83 As multas por parcelamento irregular estão fixadas no Quadro 21, integrante desta Lei, independentemente das sanções e penalidades cabíveis resultantes da aplicação da legislação estadual e federal.

CAPÍTULO III

DAS ZONAS DE USO

Art. 84 a divisão do município em zonas tem como objetivo adequar ao uso e ocupação do solo as seguintes potencialidades:

- a) ambientais
- b) de infraestrutura;
- c) da dinâmica econômica;
- d) das relações sociais;
- e) da paisagem e espaço urbano; e
- f) da reestruturação do território.

Art. 85 o zoneamento municipal será organizado nas seguintes zonas e com a delimitação proposta a seguir:

- a) Zonas exclusivamente residenciais – ZER
- b) Zonas predominantemente residenciais – ZPR
- c) Zonas mistas – ZM
- d) Zonas de centralidade – ZC
- e) Zona de Centralidade do Eixo – ZCE
- f) Zonas de Desenvolvimento Econômico – ZDE
- g) Zonas Industriais – ZI
- h) Zonas de desenvolvimento sustentável – ZDS
- i) Zonas de Preservação Ambiental – ZPA
- j) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 86 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.

Art. 87 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.

Art. 88 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.

Art. 89 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.

Art. 90 A Zona de Centralidade do Eixo - ZCE se caracterizando pelo estímulo à fachada ativa e reestruturação do território do eixo da Avenida Aprígio Bezerra da Silva.

Art. 91 As Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE são porções do território com predominância de atividades econômicas, 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.

Art. 92 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.

Art. 93 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.

Art. 94 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.

Art. 95 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:

a) ZEIS 1: ocupadas predominantemente por população de baixa renda, de interesse público na promoção da regularização urbanística e fundiária;

b) ZEIS 2: áreas com predominância de imóveis não edificadas ou subutilizadas com potencial de ocupação por Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 96 Para fins de uso e ocupação do solo, considera-se uso o tipo de atividade pública ou privada, realizada em imóvel edificado ou não, com ou sem fins econômicos.

Art. 97 Os usos ficam classificados em categorias segundo suas características, porte, tipologia construtiva e impacto potencial, com o objetivo de estabelecer a relação adequada entre as características das zonas e as categorias de uso nelas permitidas.

Art. 98 Os usos residenciais ficam classificados nas seguintes categorias:

- a) R1 - uma única residência no lote;
- b) R2 - duas ou mais unidades residenciais por lote;
- c) R3 - Casa Sobreposta;
- d) CRP - conjunto residencial popular;
- e) CRCH – conjunto residencial em condomínio horizontal;
- f) VR - vila residência; e
- g) CRCV – conjunto residencial em condomínio vertical.

Art. 99 Os usos não residenciais ficam classificados nas seguintes categorias:

- a) SCP - serviços comunitários públicos;
- b) SE - serviços especiais;
- c) CSR1 e 2 - comércio e serviços compatíveis com o uso residencial;

- d) IAR - instituições e associações compatíveis com o uso residencial;
- e) IAD - instituições e associações diversificadas;
- f) CSD 1 e 2 - comércio e serviços diversificados;
- g) CCSC - conjuntos de comércio e serviços em condomínio;
- h) CSP - comércio e serviços perigosos;
- i) STGP - serviço de transporte de grande porte;
- j) ID - indústria diversificada;
- k) IG - indústria genérica;
- l) CIC - conjuntos industriais em condomínio;
- m) UCZPA - usos compatíveis com a Zona de Preservação Ambiental; e
- n) ETR - Estação Transmissora de Radiocomunicação.

Parágrafo único: Os usos compatíveis com a Zona de Preservação Ambiental serão divididos nas seguintes subcategorias:

- a) UCZPA-1: atividades de pesquisa e educação ambiental;
- b) UCZPA-2: atividades de manejo sustentável;
- c) UCZPA-3: ecoturismo e lazer; e
- d) UCZPA-4: local de reunião ou de eventos ambientalmente compatível.

SEÇÃO I
SERVIÇOS ESPECIAIS - SE

Art. 100 A Categoria de Serviços Especiais que compreende atividades sujeitas a controle específico, como instalações e equipamentos de infraestrutura, instalações para disposição e tratamento de qualquer natureza e cemitérios, estará sujeita a classificação em subcategorias de Usos Não Residenciais Incômodos (Incompatíveis com o Uso Residencial), quando se enquadrarem em uma das subcategorias:

I - SE-UP - usos perigosos - compreendendo atividades que representem risco de dano à vizinhança provocado por explosão, incêndio ou outro sinistro, e que devam ser controlados, notadamente:

- a) pedreiras;
- b) fabricação e depósito de fogos de artifício;
- c) campos de tiro e congêneres;
- d) depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos, GLP, tóxicos ou inflamáveis e elementos radiativos; e
- e) delegacias e institutos penais.

II – SE – CE – instalações sujeitas a controle específico - compreendendo espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitas a controle específico e serviços públicos, geradores de impacto ambiental e/ou urbanístico, tais como:

- a) Cemitérios horizontais, verticais e necrotérios;
- b) Aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- c) Estações de tratamento de água;
- d) Estações de tratamento de esgotos.

III - SE-PGT - polos geradores de tráfego - compreendendo estabelecimentos industriais, de comércio ou serviços geradores de tráfego pesado e/ou intenso, notadamente:

- a) postos de abastecimento de combustíveis com mais de uma bomba de óleo diesel;
- b) indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões;
- c) entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros - tais como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura - com área de terreno superior a 2.500 m²;
- d) tais como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura;
- e) com área de terreno superior a 2.500 m²;
- f) garagens de ônibus;
- g) estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 2.500 m²;
- h) estádios, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto e congêneres, com lotação superior a 300 lugares;
- i) estabelecimentos particulares de ensino - inclusive academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m²;
- j) hotéis com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m²;
- k) agências de bancos com área construída (exceto garagem) superior a 500 m²;

l) estabelecimentos particulares de saúde - inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises clínicas - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m²;

m) oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m²; e

n) edifícios de qualquer uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 2.000 m².

IV - SE-GRN - geradores de ruído noturno - estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário compreendido entre 22 e 6 horas, notadamente:

a) bares com música, bilhares, clubes noturnos, boates e congêneres;

b) salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres;

c) campos ou edifícios para esportes-espetáculo;

d) locais de culto que utilizem alto-falantes em cerimônias noturnas; e

e) indústrias com turnos noturnos.

V - SE-GRD – gerador de ruído diurno - estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente:

a) indústrias e oficinas que operam máquinas ruidosas tais como serrarias, carpintarias, marcenarias ou serralherias que utilizam serras elétricas;

b) lojas de discos, fitas e congêneres desprovidas de cabines acústicas;

c) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres;

Parágrafo único: Ficam definidos os Usos não Residenciais Não Incômodos todos aqueles que não se enquadram nas categorias acima.

CAPÍTULO V

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 101 Os novos lotes resultantes de parcelamento, desmembramento ou desdobro e as novas edificações, instalações ou equipamentos, bem como as ampliações e reformas das existentes deverão observar os índices e parâmetros de ocupação do solo fixados nesta seção, estabelecidos para determinadas categorias de uso do Capítulo IV deste Título e indicados no Quadro xx, previsto no Anexo único desta Lei, a seguir relacionados:

I - Coeficiente de Aproveitamento – CA – Representa a relação entre a área total construída em um terreno e a área desse mesmo terreno;

II - Taxa de ocupação – TO – Representa a proporção entre a área de projeção da edificação e a área do terreno;

III - Cota parte de terreno – Representa a área útil média almejada para empreendimento sem determinar limites, máximos e mínimos, para área útil da unidade habitacional;

IV - Gabarito vertical de altura – Representa a medida vertical a partir da cota mais inferior do perfil natural do terreno sobre a projeção ortogonal da área construída sobre este até o nível do último pavimento coberto com ambientes habitáveis, dispensando antenas, coberturas, barriletes, casas de máquina e áreas técnicas;

V - Recuos mínimos laterais e de fundos – Representa a distância entre a vedação vertical acabada e o limite do lote.

§ 1º Nas Zonas de Centralidade do Eixo - ZCE haverá parâmetros específicos visando a indução de fachada ativa, com edifícios mistos de uso residencial com comércio, serviços e equipamentos no andar térreo, com acesso ao passeio público.

§ 2º Ficam ressalvados do atendimento dos referidos parâmetros urbanísticos os imóveis em processo de regularização fundiária ou urbanística.

Art. 102 Para CRCV será obrigatória observar limite mínimo de vagas de garagem, conforme tipologia construtiva da unidade habitacional. Sendo:

- a) Mercado 1 (uma) vaga por Unidade Habitacional;
- b) HMP 0,8 (oito décimos) vaga por Unidade Habitacional;
- c) HIS 2 e HIS 1 0 (zero) vaga por Unidade Habitacional.

Art. 103 Será considerada área computável toda área construída, exceto aquelas consideradas como não computáveis, observando-se os seguintes critérios:

I – Serão consideradas áreas não computáveis as sacadas, balcões e varandas externas à projeção ortogonal da estrutura principal da edificação que não excederem o limite de 10% da área útil total da unidade habitacional;

II – Serão consideradas não computáveis as obras complementares que não excedam o limite de 5% da área computável total do projeto, devendo ser considerado como área computável o que exceder ao referido limite para fins de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento – CA;

III – Vagas de garagem que exceder o limite de 01 (uma) vaga por unidade habitacional em empreendimentos CRCV será considerada computável em 12,5 m² por vaga;

IV - Nas ZEC será considerada como área não computável a fachada ativa limitada a 1 (uma) vez a área total do terreno;

V - Para cálculo de TO, não são computáveis abrigos de veículos, caracterizados como estrutura autoportante não solidária à estrutura da edificação principal e obras complementares;

Art. 104 Fica estabelecida a área mínima de carga e descarga de 30m² a cada 1.000m² de área construída computável, a ser reservada no interior dos lotes destinados às categorias de uso CSD1, CSD2, CCSC, ID, IG e CIC, CRCV, CRCH que possuam área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados).

Art. 105 Para lotes cujos terrenos já tenham sido significativamente alterados por ação antrópica e descaracterizada a naturalidade do terreno, toma-se como limite do nível inferior para aferição do gabarito vertical de altura a ponderação linear entre níveis dos logradouros.

Art. 106 Para fins de delimitação de recuo, deve-se considerar:

- I - Em caso de blocos no mesmo lote para CRCV, somam-se recuos dos dois blocos mais próximos e toma-se altura média dos blocos a ser considerada;
- II - Sacadas podem avançar em até 1,2 m sobre recuo mínimo obrigatório respeitando artigo 1.336, do código civil

CAPÍTULO VI

ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE - AEIS

SEÇÃO I

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL - AEIA

Art. 107 A Área de Especial Interesse Ambiental caracteriza-se pela predominância de áreas verdes, biodiversidade, ecossistemas, recursos naturais ou serviços ecossistêmicos e são identificadas e mapeadas devido sua importância para a conservação da natureza, manutenção do equilíbrio ecológico e preservação da diversidade biológica no município.

Art. 108 As áreas definidas como de especial interesse ambiental, considerando suas necessidades específicas e distintas, classificam-se em:

I - AEIA Parques Urbanos Potenciais – caracterizada como território dentro de uma área urbana que é identificado e designado para a criação, preservação ou expansão de espaços verdes destinados ao lazer, recreação, preservação ambiental e melhoria da qualidade de vida da comunidade local, consideradas estratégicas para o desenvolvimento urbano sustentável.

II - AEIA Vegetação Significativa – refere-se às áreas que ainda preservam parte relevante de vegetação e, por sua vez, funcionam como refúgio para a fauna e flora local, promovendo o fortalecimento de uma melhor relação de áreas verdes por habitantes nas áreas de grande adensamento urbano do município.

III - AEIA Caminhos Verdes – refere-se às vias que possuem característica de suporte a arborização e permitem uma maior permeabilidade de elementos naturais no tecido urbano.

IV - AEIA UCs Potenciais - A Área de Interesse Especial Unidades de Conservação Potenciais indica a presença de áreas naturais protegidas com potencial para criação de novas UCs municipais.

Parágrafo único. As AEIAs propostas estão indicadas no Quadro X e Mapa X constantes do Anexo Único desta Lei Complementar. E outras poderão ser indicadas por lei específica

SEÇÃO II

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE FUNCIONAL - AEIF

Art. 109 As áreas de especial interesse funcional são destinadas à implantação de equipamentos sociais públicos tais como escolas, centros esportivos e de lazer, unidades básicas de saúde, equipamentos de assistência social, arenas multiuso e estádios, Centros educacionais unificados – CEUS, ecopontos comunitários, centros culturais e escolas de arte.

Parágrafo único. As AEIFs propostas estão indicadas no Quadro X e Mapa X constantes do Anexo Único desta Lei Complementar. E outras poderão ser indicadas por lei específica

SEÇÃO III

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO - AEIU

Art. 110 As Área de Especial Interesse Urbanístico são áreas destinadas a projetos de intervenção urbana para implantação de projetos urbanos, requalificação de espaços urbanos, no entorno de eixos de mobilidade, equipamentos públicos de grande porte como Poupatempo, parques públicos, e novas centralidades em bairros ou de âmbito municipal e poderá ser delimitada também para grandes equipamentos privados de comércio e serviços, centros de compra e centros de logística.

Parágrafo único. As AEIFs propostas estão indicadas no Quadro X e Mapa X constantes do Anexo Único desta Lei Complementar. E outras poderão ser indicadas por lei específica

SEÇÃO IV

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE REDUÇÃO DE RISCO CLIMÁTICO - AEIRRC

Art. 111 As áreas de especial interesse de redução de risco climático são as áreas de risco que demandam intervenções específicas e ações em função dos riscos indicados nos mapeamentos de risco definidos como objeto de planejamento e gestão do risco.

Parágrafo único: Os riscos geológico-geotécnicos mapeados se classificam em 4 categorias que se diferenciam pelo grau de probabilidade de ocorrência de processos ou risco, representadas na tabela xx constante do Anexo Único desta Lei Complementar.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL

Art. 112 Para a promoção, planejamento, controle e gestão do ordenamento do território urbano, serão adotados os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:

I - instrumentos indutores do uso social da propriedade:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública; e
- b) Direito de Preempção.

II - instrumentos indutores do desenvolvimento urbano:

- a) Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;
- b) Transferência do Direito de Construir – TDC; e

III - Instrumentos de Planejamento e Controle Urbano:

- a) Estudo Prévio de Impacto sobre a Vizinhança – EIV.

IV - Instrumentos de Regularização fundiária:

- a) Zonas Especiais de Interesse Social;
- b) Legitimação Fundiária
- c) Legitimação de Posse
- d) Concessão de Direito Real de Uso;
- e) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- d) Usucapião Especial Urbano;
- f) Doação para fins de regularização fundiária de interesse social às famílias beneficiárias, com os mesmos critérios da Medida Provisória 2.220/2001;
- g) Assistência Técnica Jurídica Gratuita;
- h) Da dação em Pagamento;
- i) Termo Territorial Coletivo;

j) Direito de Superfície; e

k) Da Arrecadação de Imóveis Abandonados.

V - Instrumentos de Gestão Ambiental:

a) IPTU Verde;

b) Quota Ambiental;

c) Pagamento por serviços Ambientais;

d) Termo de Compromisso Ambiental – TCA; e

e) Termo de Ajustamento de Conduta.

VI - Instrumentos de parceria entre os setores público e privado:

a) Consórcio Imobiliário; e

b) Concessão Urbanística.

SEÇÃO I

DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 113 O Executivo, na forma da lei, deverá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública; e

II - Direito de Preempção.

Parágrafo único: Os Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade produzirão efeitos a partir da publicação desta Lei.

Subseção I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 114 Os instrumentos aqui destacados deverão ser aplicados de forma integrada e sequencial.

Art. 115 O poder público poderá exigir, por meio de lei específica, que o proprietário que tenha imóvel vazio ou com ocupação inferior ao coeficiente mínimo definido para cada zona de uso, para que este realize o parcelamento, edificação ou a utilização deste imóvel.

§ 1º o proprietário deverá ser notificado pela prefeitura da subutilização ou não utilização do imóvel para que, no prazo máximo de um ano, apresente projeto de utilização, o qual deverá ser iniciado em até dois anos após a sua apresentação.

§ 2º Caso o titular não adequar sua propriedade, o município poderá aplicar o IPTU progressivo no tempo.

§ 3º Caso o proprietário do imóvel subutilizado não cumprir com as determinações da prefeitura após cinco anos, poderá tê-lo desapropriado, sendo indenizado com títulos da dívida pública.

Art. 116 Serão passíveis de aplicação do instrumento da PEUC áreas não edificadas em lotes com área superior a 500 m² e em glebas e edificações vazias não utilizadas.

Art. 117 A Lei específica que instituir os critérios para aplicação da PEUC associada ao IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com os Títulos da Dívida Pública de forma integrada deverá fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, devendo prever, no mínimo, as seguintes disposições:

I - Regulamentação de aplicação;

II - Identificação das áreas e edificações de maior porte vazias, subutilizadas e não utilizadas;

III - Notificação aos proprietários, que deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de parcelamento ou edificação;

IV - Os parcelamentos ou edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto;

V - Sobre o imóvel cujo proprietário, notificado, não tenha atendido a comunicação ou cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, a Prefeitura poderá aplicar o IPTU progressivo no tempo, com alíquota majorada, por cinco anos consecutivos; e

VI - Imóveis sujeitos por lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por cinco anos consecutivos, alíquotas progressivas do IPTU sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com o instrumento de Pagamento em títulos da dívida pública, atendidas as disposições da legislação federal pertinente.

Subseção II

Do Direito de Preempção

Art. 118 O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, oferecendo primeiro a prefeitura, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas, conforme os objetivos e estratégias previstas neste Plano Diretor Participativo, para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV - implantação de equipamentos urbanos e sociais;
- V - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VIII - execução de programas de reabilitação e requalificação urbanísticas;
- IX - obras de infraestrutura urbana.
- X - implantação de equipamentos públicos na área de saúde, educação, transporte, formação técnica profissional.

Art. 119 No Município de Taboão da Serra, o Direito de Preempção poderá ser exercido em qualquer Área de Especial Interesse - AEl, devendo a finalidade ser especificada na lei que definirá os perímetros onde o direito será exercido.

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 120 O Executivo, na forma desta lei, objetivando garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público, poderá utilizar os seguintes instrumentos:

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;

II - Transferência do Direito de Construir – TDC;

Parágrafo único: O poder público deverá regulamentar os Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano no prazo de XXX a partir publicação desta Lei.

Subseção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

Art. 121 A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 122 As áreas passíveis de aquisição de Outorga Onerosa são aquelas em que o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme delimitações estabelecidas no Capítulo III, Do Título IV, desta Lei, mediante contrapartida definida nesta Lei e conforme o Quadro XX previsto no Anexo único desta Lei.

Art. 123 A contrapartida financeira à outorga onerosa do direito de construir será calculada do acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{OODC} = \text{FQa} * \text{Fp} * \text{Fs} * \text{V} * \text{ACa} / \text{CA básico}$$

Fator Ambiental (FQa)

Fator de Planejamento (Fp)

Fator Social (Fs)

V - valor venal unitário do lote ou gleba constante da Planta Genérica de Valores – PGV

Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA básico)

ACa - Área Construída Adicional definida como a área computável excedente à área equivalente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico do lote.

Art. 124 Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados em ações urbanas prioritárias vinculadas aos objetivos gerais previstos neste Plano Diretor Participativo.

§1º Os recursos mencionados no "caput" deste artigo serão destinados ao Fundo Municipal da Cidade - FMCid, em conta específica vinculada a cada ação urbana prioritária.

§2º O Conselho Municipal da Cidade - CMCid, órgão colegiado de natureza deliberativa, conforme atribuições e competências estabelecidas no Capítulo III do Título I desta Lei, que 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 além de acompanhar e fiscalizar a gestão dos recursos do Fundo Municipal da Cidade – FMCid, priorizando a alocação de recurso para determinados setores, conforme as suas características.

Art. 125 O Fator de Planejamento varia de acordo com as zonas sendo que em ZCE equivale a 0,2 e nas demais zonas 0,1.

Art. 126 O Fator Social deriva da proporção entre as metas das diferentes tipologias e é descrito no quadro a seguir:

Não Residencial: $F_s = 1$

Residencial conforme tipologia:

Fator Social (Fs)	
Mercado	1
HMP	0,6
HIS 2	0,2
HIS 1	0

Subseção II

Da Transferência do Direito de Construir – TDC

Art. 127 O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel tombado pelas entidades de patrimônio ou por questões ambientais, para transferir seu direito de construir para outrem sob controle do poder público municipal.

Parágrafo único: Também poderá ser autorizada a transferência de direitos de construção de áreas verdes remanescentes onde ocorra o interesse do poder público pela preservação da área em questão.

Art. 128 A transferência somente será permitida se o proprietário participar de algum programa de preservação elaborado em conjunto com o poder

público ou elaborado pelo setor privado e aprovado pelo ente técnico responsável.

Art. 129 O potencial construtivo passível de transferência será calculado mediante a seguinte fórmula:

$$Vr \times Ar = Vc \times Ac$$

Ou seja

$$Ar = \frac{Vc \times Ac}{Vr}$$

Vr

Onde:

Ar é a Área sobre a qual poderá ser calculado o potencial construtivo do terreno de destino;

Vc é o valor venal do m² do terreno de origem;

Ac é a Área Construída Potencial a ser transferida, do terreno de origem e

Vr é o valor venal do m² do terreno de destino.

Art. 130 Em qualquer terreno edificável para fins urbanos, o poder público municipal poderá determinar que o proprietário que alienar parte de seu imóvel para o Município, para execução de obra pública de qualquer natureza ou para preservação de local de valor paisagístico ou ambiental, possa ser total ou parcialmente compensado mediante a Transferência de Potencial Construtivo da porção alienada ao terreno remanescente.

SEÇÃO III

DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E CONTROLE URBANO

Art. 131 O Executivo, na forma desta lei, objetivando promover um processo contínuo de planejamento, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei Complementar, poderá utilizar como instrumento o Estudo Prévio de Impacto sobre a Vizinhança – EIV.

Subseção I

Do Estudo Prévio de Impacto sobre a Vizinhança – EIV

Art. 132 Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estarão dispensados da obtenção da Licença Ambiental referida no artigo anterior, mas estarão sujeitas à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIVI/RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõe o Estatuto da Cidade.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional em relação ao adensamento construtivo, à contrapartida e à infraestrutura prevista;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - paisagem e espaço urbanos e patrimônio natural e cultural;

VII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos;

§ 2º Os empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de vizinhança.

§ 3º A elaboração do EIVI/RIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA.

§ 4º O EIVI/RIV será analisado pela CAEIV - Comissão de Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança, instituída pelo Decreto Municipal nº 46, de 18 de abril de 2013 e tomará como base, além das diretrizes dispostas nesta Lei, os critérios de incomodidade de ruído, geração de tráfego e odor e outros critérios dispostos no referido Decreto.

§ 5º Desde que a totalização respeite o orçamento de 3% do custo da obra, poderá a CAEIV indicar ações mitigadoras em mais de uma obra além da execução de equipamentos indicados como AEIs.

§ 6º Caberá ao Executivo, por meio de regulamentação específica, estabelecer o formato e os aspectos mínimos que deverão ser abordados no EIV.

Art. 133 O Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, poderá exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade, podendo, para tanto, determinar:

I – A apresentação de cronograma de obras de execução da ação mitigadora para emissão de alvará de execução;

II – Para empreendimentos residenciais, emissão de habite-se condicionada à conclusão das obras de execução das ações mitigadoras respeitando prazo de execução de 36 meses;

III - Para empreendimentos não residenciais, Alvará de execução com validade condicionada à execução da ação mitigadora no prazo de até 24 meses (não residencial) ou 36 meses (residencial). Após este período, o Alvará de Execução do empreendimento poderá ser cassado.

IV - Após 24 meses (não residencial) ou 36 meses (residencial) sem a conclusão das contrapartidas firmadas, a proposta de ações mitigadoras deverá ser reavaliada.

Parágrafo único: O orçamento da contrapartida do RIV deverá ser atualizado trimestralmente pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC) acrescido de 5% ao ano no momento da reavaliação.

Art. 134 Os Projetos de reforma de implantação de área de carga e descarga deverão ser submetidos para análise do RIV a despeito da quantidade de vagas.

§1º Os terrenos ocupados por estacionamentos, com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados) deverão ser arborizados na proporção de uma unidade arbórea para cada 50m².

§2º Considera-se terreno ocupado por vagas de estacionamento com ou sem abrigo de veículos desde que não ocupada por edifício garagem, caracterizado por edificação voltada exclusivamente para estacionamento de veículos em mais de um pavimento.

Art. 135 Será dada publicidade aos documentos integrantes dos EIVI/RIV e EIA/RIMA, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV será fornecida gratuitamente quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV e do Relatório de Impacto Ambiental - RIMA deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Art. 136 Serão considerados usos com potencial gerador de impacto de vizinhança em razão do tipo de atividade e do porte, os empreendimentos públicos ou privados que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e equipamentos urbanos e degradação na qualidade de vida da vizinhança, a seguir classificados:

I - CRCH e CRCV - conjuntos residenciais em condomínio quando implantados em lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) ou com mais de 100 (cem) unidades;

II - SCP - serviços comunitários e públicos com área construída computável superior a 2.000m²;

III - SE - serviços especiais independente do porte;

IV - CSD1 - serviço e comércio diversificados com área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados);

IV-A - CSD2 - comércio e serviços diversificados, compreendendo mais de uma unidade de comércio e serviços, com área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados) em cada lote resultante;

V - IG - indústrias genéricas com área construída computável superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

VI - CCSC - conjuntos de comércio e serviços em condomínio com área construída computável superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

VII - CIC - conjuntos industriais em condomínio com área construída computável superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

VIII - STGP - serviço de transporte de grande porte.

§ 1º A aprovação dos projetos de construção, ampliação, regularização ou reforma das edificações destinadas aos usos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança deverá ser precedida de análise do empreendimento e do Relatório de Impacto de Vizinhança, elaborado pelo interessado, e de seus impactos pelo órgão público competente no sentido de determinar as contrapartidas necessárias à mitigação dos impactos, considerando:

I - sistema viário local, acessos e estacionamento;

II - sistema de drenagem;

III - permeabilidade do solo e vegetação;

IV - previsão de espaços de uso público.

§ 2º O Comitê Técnico de Ordenamento Territorial de que trata o inciso III do artigo 30 desta Lei deverá analisar e emitir parecer quanto aos projetos definidos no parágrafo anterior.

§ 3º As contrapartidas necessárias à mitigação dos impactos de vizinhança de que tratam o § 1º deste artigo, bem como nos casos de regularização de edificação, corresponderão a 3% (três por cento) do valor total da obra, apurado de acordo com regulamentação a ser fixada por Decreto do Executivo Municipal.

§ 4º O Teto da contrapartida e a qualificação de custos das propostas deverão ser definidos da seguinte maneira:

I – Teto: Orçamento do RIV de 3% do custo da obra calculado a partir da 3% da estimativa de custos diretos da obra de reedição das benfeitorias a partir do custo unitário básico (CUB) divulgado pelo Sinduscon-SP considerando Área Construída equivalente contemplando parâmetros de coeficientes para área equivalente contidos na NBR 12.721, não contemplando bonificação e despesas indiretas (BDI).

II - Quantificação de custos das propostas: As propostas realizadas pela CAEIV deverão conter estimativa de custos diretos (não contemplando bonificação e despesas indiretas) através de orçamento detalhado elaborado a partir de dados contidos na Tabela de Composições e Preços para Orçamentos (TCPO) divulgado pela Editora PINI, desconsiderando bonificações e despesas indiretas.

§ 5º As contrapartidas necessárias à mitigação dos impactos de vizinhança de que tratam o item II deste artigo, bem como nos casos de regularização de edificação, serão apuradas de acordo com cada caso e regulamentadas por Decreto do Executivo Municipal.

§ 6º A Contrapartida do RIV deverá ser paga exclusivamente através da execução das ações mitigadoras na qualidade de contrapartida urbanística excluindo a possibilidade de pagamento em pecúnia.

Art. 137 O RIV incidirá para reformas e novos empreendimentos desde que não couber tolerância.

§1º Para novos empreendimentos, o cálculo da contrapartida deverá incidir sobre a área equivalente de todo empreendimento.

§2º Para reformas, o cálculo da contrapartida deverá ser calculado pela área acrescentada, desde que a situação inicial tenha tido RIV atendido ou dispensado.

§3º Caso RIV da situação atual não tenha sido atendido, deverá ser tratado como novo empreendimento a título de base de cálculo da contrapartida.

§4º Desde que a atividade não seja alterada, não tenha sido contemplado com tolerância anteriormente e o RIV já tenha sido atendido e a ação mitigadora executada, será tolerado 5% de acréscimo ou decréscimo para reformas para a métrica de impacto de vizinhança de cada uso (área construída e nº de vagas).

Art. 138 Em caso de enquadramento de empreendimento com pelo menos 66% de unidades HIS, as ações mitigadoras poderão ser implementadas dentro do lote.

Parágrafo único: Em se tratando de edificações, a ação mitigadora implementado dentro do lote será considerada como área não computável.

SEÇÃO IV

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 139 O Executivo deverá promover a regularização fundiária e urbanística das áreas delimitadas neste Plano Diretor Participativo, valendo-se dos seguintes instrumentos:

I - Zonas Especiais de Interesse Social - instrumento que garante reservas fundiárias para a população de baixa renda, subdividindo-se em 2 (duas) subcategorias, tendo em vista as especificidades habitacionais:

a) ZEIS 1 são demarcadas em áreas com assentamentos precários e informais que podem ser consolidados e precisam ser urbanizados e regularizados do ponto de vista fundiário. Muitas dessas ZEIS 1 possuem áreas de risco, que devem ser solucionadas, e se localizam em áreas de interesse ambiental, que

devem ser recuperadas. As ZEIS1 garantem que aquela população localizada tem direito à moradia mesmo que seja através da relocação;

b) ZEIS 2 são demarcadas em glebas e terrenos desocupados, não utilizados ou subutilizados, que devem servir para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação para o Mercado Popular (HMP) e usos não residenciais;

II – Legitimação Fundiária - instrumento prioritário a ser outorgado pelo Município àqueles que, no âmbito da Reurb de núcleos urbanos, constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem aos requisitos do § 1º do art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

III – Legitimação de Posse - instrumento exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público municipal destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de Regularização Fundiária, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

IV - Concessão de Direito Real de Uso - instrumento anterior à publicação do Estatuto da Cidade, instituído pelo Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, definido como um direito real, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso para utilização de interesse social, podendo ser constituído por meio de instrumento público ou particular, a ser celebrado entre concedente (proprietário) e concessionário (posseiro);

V - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - O Executivo, nos termos da Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001 deverá outorgar àquele que, até 30 de julho de 2001, residia em área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia relativa à mesma área, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, assegurando o exercício

do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual e coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área que cause risco à vida ou à saúde dos moradores;

VI - Usucapião Especial Urbano - As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

VII - Doação para fins de regularização fundiária de interesse social às famílias beneficiárias, com os mesmos critérios da Medida Provisória 2.220/2001 – procedimento regulamentado pela Portaria nº 2826, de 31 de janeiro de 2020 que objetiva a cessão gratuita de áreas da União para fins de regularização fundiária em benefício de famílias carentes e para venda direta

VIII - Da Assistência Técnica Jurídica Gratuita – Prerrogativa instituída pela Lei Federal nº 11.888 de 24 de dezembro de 2008 e regulamentada no Município de Taboão da Serra pela Lei Municipal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal, e consoante o especificado na alínea r do inciso V do caput do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

IX – Da Doação em Pagamento - Instrumento previsto no código civil, em que obrigação tributária com o município pode ser extinta mediante doação em pagamento de bem imóvel, que seria destinado para a produção ou retrofit habitacional. Deverá ser regulamentado por legislação específica.

X - Do Termo Territorial Coletivo – Instrumento que permite que moradores tenham a titulação individual de suas casas, ao mesmo tempo em que mantêm uma pessoa jurídica – criada e gerenciada por moradores – que tem a propriedade da terra. Essa pessoa jurídica não pode vender a terra, devendo administrá-la de modo a garantir moradia acessível economicamente de forma perpétua. O modelo oferece maior nível de segurança fundiária, permitindo o desenvolvimento coletivo do território enquanto preserva o direito individual dos moradores de vender, alugar ou dar em garantia suas casas.

XI - Do Direito de Superfície – Instrumento vinculado à dissociação do direito de construir do direito de propriedade. pode ser utilizado para fins de regularização fundiária no caso de a área urbana ser de propriedade do Poder Público, este pode conceder à população beneficiária da urbanização e regularização o direito de superfície para fins de moradia. No caso de a área urbana ocupada ser particular, o proprietário pode conceder o direito de superfície para o Poder Público promover a urbanização e a regularização, devendo ficar estipulado no contrato que após a urbanização o Poder Público deve conceder o direito de superfície para a população ocupante da área.

XII – Da Arrecadação de Imóveis Abandonados - Instrumento previsto na Lei Federal nº 13.465/17, no artigo 64 e que prevê procedimento para a arrecadação dos imóveis privados abandonados. O Município de Taboão da Serra poderá realizar a arrecadação do imóvel abandonado, quando:

- a) O imóvel encontrar-se abandonado;
- b) O proprietário não manifestar a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- c) O Imóvel não estiver na posse de outrem.

§ 1º A arrecadação de imóveis abandonados no município deverá ser regulamentada por legislação específica.

§2º O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios de Registro de Imóveis, das diversas instâncias governamentais, bem como dos grupos sociais envolvidos, com o objetivo de equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

SEÇÃO V

DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

Art. 140 O Executivo deverá gerenciar e promover a sustentabilidade ambiental utilizando-se dos seguintes instrumentos:

- I - IPTU Verde;
- II - Quota Ambiental;
- III - Pagamento por serviços Ambientais;
- IV - Termo de Compromisso Ambiental – TCA; e
- V - Termo de Ajustamento de Conduta.

Parágrafo único: O poder público deverá regulamentar os Instrumentos Indutores de Gestão Ambiental no prazo de XXX a partir publicação desta Lei.

Subseção I

IPTU Verde

Art. 141 O Executivo deverá regulamentar, por meio de Lei específica a instituição de descontos ou benefícios fiscais para proprietários que adotem práticas ecologicamente corretas em seus imóveis.

§ 1º A proposta de IPTU Verde será restrita aos imóveis inseridos na Macrozona III – Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental.

§ 2º A proposta de itens selecionados para pontuação no IPTU Verde está prevista na Tabela xx, do Anexo único desta Lei.

Art. 142 Os objetivos gerais desse instrumento são:

- a) estimular e incentivar a inclusão de requisitos que contemplem ações e práticas sustentáveis nos novos empreendimentos e nas edificações existentes;
- b) fomentar a gestão sustentável das águas, do uso eficiente de alternativas;
- c) energéticas, a ampliação de áreas verde e do desenvolvimento de projetos sustentáveis;
- d) enfrentar as mudanças do clima promovendo ações de adaptação e mitigação;
- e) Aumentar a resiliência urbana e reduzir os riscos climáticos.

Subseção II

Quota Ambiental - QA

Art. 143 O Executivo deverá regulamentar, por meio de Lei específica, critérios de pontuação específica para os seguintes itens relacionados à cobertura vegetal de lotes, como fator de incentivo à indução de elementos de

aumento da cobertura vegetal e melhor drenagem no lote através de bonificações urbanísticas:

I - áreas ajardinadas;

II - vegetação presente;

III - cobertura verde; e

IV - soluções de fachada ou muro verde.

§ 1º Também se considera os elementos de drenagem, como o tipo de pavimento e a reserva de controle do escoamento superficial.

§ 2º A proposta de esquema de pontuação se encontra prevista na Tabela **xx**, do Anexo único desta Lei.

§ 3º A proposta de instituição da Quota Ambiental estará restrita às Macrozonas II – Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana e I – Macrozona de Interesse Ambiental.

Subseção III

Do Pagamento por Serviços Ambientais - PSA

Art. 144 O Executivo deverá regulamentar, por meio de Lei específica, nos termos da Política Nacional por Serviços Ambientais – PNSA, instituída pela Lei Federal n. 14.119/2021, mecanismo econômico para compensação financeira de imóveis que contribuem para a prestação de serviços ecossistêmicos relevantes para a sociedade e o meio ambiente.

Art. 145 As compensações financeiras poderão ser distribuídas nas seguintes modalidades de pagamentos:

I - pagamento direto, monetário ou não monetário;

II - prestação de melhorias sociais a comunidades rurais e urbanas;

III - compensação vinculada a certificado de redução de emissões por desmatamento e degradação;

IV - Títulos verdes (green bonds);

V - Comodato; e

VI - Cota de Reserva Ambiental (CRA).

Subseção IV

Termo de Compromisso Ambiental - TCA

Art. 146 Fica o Executivo autorizado a firmar Termo de Compromisso Ambiental - TCA, junto a pessoas físicas ou jurídicas, resultante da negociação de contrapartidas nos casos de autorização prévia para supressão de espécies arbóreas, conforme regulamentação prevista no Decreto nº 121/2010.

Parágrafo único: A supressão de espécies arbóreas somente poderá ser autorizada, mediante contrapartida, quando a área em que ocorrer a supressão não fizer parte do Sistema de Áreas Verdes do Município, na forma da Lei.

Subseção V

Termo de Ajustamento de Conduta

Art. 147 Fica o órgão ambiental municipal autorizado a celebrar, com força de título executivo extrajudicial e nos termos da Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC com

peças físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores.

§ 1º O TAC tem por objetivo a recuperação do meio ambiente degradado, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicas que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradante a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

§ 2º As obrigações e condicionantes técnicas a serem exigidas devem estar compatíveis com os objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

SEÇÃO VI

DOS INSTRUMENTOS DE PARCERIA ENTRE OS SETORES PÚBLICO E PRIVADO:

Art. 148 O Executivo poderá promover ações conjuntas com o setor privado, visando alcançar objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo, por meio dos seguintes instrumentos:

- I - Consórcio Imobiliário;
- II - Concessão Urbanística.

Subseção I

Do Consórcio Imobiliário

Art. 149 O Poder Executivo Municipal poderá receber por transferência imóveis que, a requerimento dos seus proprietários, lhe sejam oferecidos como forma de viabilização financeira do melhor aproveitamento do imóvel.

§ 1º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, excluídos expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

Subseção II

Da Concessão Urbanística

Art. 150 O Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes deste Plano Diretor Participativo.

§ 1º A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 2º A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 do Estatuto da Cidade, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

§ 3º A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e, no que couber, pelo disposto no artigo 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 08 de maio de 1992.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 151 Fazem parte desta Lei o seguinte Anexo, Quadros e Mapas:

Art. 152 O Poder Executivo deverá proceder às seguintes medidas, com os respectivos prazos, todos contados a partir da entrada em vigor deste Plano Diretor Participativo:

I - Revisão Plano de Mobilidade Urbana e de Transportes de Taboão da Serra, no prazo de xxx, a partir da publicação desta Lei.

II – Revisão de Plano Municipal de Habitação, no prazo de xxx, a partir da publicação desta Lei.

III - Elaboração do Plano de Áreas Verdes e Espaços Livres, no prazo de xxx, a partir da publicação desta Lei.

IV – Elaboração de Plano de Arborização Urbana, no prazo de xxx, a partir da publicação desta Lei.

III - Elaboração de Plano de Desenvolvimento Econômico, no prazo de xxx, a partir da publicação desta Lei.

V – Elaboração de Plano de Adaptação às Mudanças Climáticas, no prazo de xxx, a partir da publicação desta Lei.

VI – Elaboração de Plano de Redução de Riscos, no prazo de xxx, a partir da publicação desta Lei.

VII – Elaboração de Plano de Mitigação às Mudanças Climáticas, no prazo de xxx, a partir da publicação desta Lei.

Art. 153 O Executivo deverá dar publicidade a todos os documentos e estudos que subsidiaram a elaboração deste Plano Diretor Participativo, disponibilizando-os na internet e por meio de cópias impressas que deverão estar acessíveis a qualquer cidadão na Câmara Municipal de Taboão da Serra.

Art. 154 A Câmara Municipal deverá rever, por meio de Comissão Especial, no prazo de dois anos contados a partir da promulgação desta Lei, todas as doações, vendas e concessões de terras públicas.

Art. 155 Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente as seguintes:

Art. 156 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

MANUTIDA