

Anexo XXIV – Livro XXIV
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Itaim Paulista – IT
LM 13.885/04 - REVISÃO 2006

MINUTA PARA PROJETO DE LEI

Dispõe sobre o Plano Regional Estratégico, institui o Programa de Desenvolvimento Local com seus Projetos Estratégicos e a revisão dos Instrumentos Urbanísticos

Sumário

Título I – Das Políticas Públicas Regionais.

Capítulo I – Do Programa de Desenvolvimento Local

- Seção I - Da Agência de Animação Econômica
 - Subseção I - Do Conselho de Desenvolvimento Econômico
 - Subseção II - Da Câmara de Animação Econômica
 - Subseção III - Das Câmaras Temáticas
- Seção II - Do Projeto de Animação Social
- Seção III - Do Projeto de Acolhimento ao Cidadão
- Seção IV - Do “Projeto Fluir”
 - Subseção I - Do “Projeto Habitat Cidadão”
 - Subseção II - Do “Projeto Transitaim”
 - Subseção III - Do “Projeto Esporte Ambiental”

Título II – Do Plano Urbanístico-Ambiental

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

- Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental
 - Subseção I – Dos Parques Lineares
- Seção II – Rede Viária Estrutural e Sistema Viário Secundário
- Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público
- Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I - Da Regularização Edilícia e Fundiária

- Seção I - Da Regularização Edilícia
- Seção II - Da Compensação Ambiental pela superação de Parâmetros Construtivos
- Seção III - Da Regularização Fundiária

Capítulo II – Das Macrozonas

- Seção I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Capítulo III –Do Zoneamento

- Seção I – Da Zona Mista – ZM
- Seção II – Das Zonas Centralidade – ZC
- Seção III – Das Zonas Especiais
 - Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Capítulo IV – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

- Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos
 - Subseção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
 - Subseção II – Do Direito de Preempção
 - Subseção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir
 - Subseção IV – Da Transferência do Direito de Construir
 - Subseção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Título IV - Das Disposições Finais

Título I – Das Políticas Públicas Regionais.

Art. 1º. O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Itaim Paulista – PRE -IT , em consonância com o Plano Diretor Estratégico e os Planos Regionais Estratégicos, institui: o Programa de Desenvolvimento Local e seus Projetos Estratégicos;

- I.a revisão do Zoneamento;
- II.a revisão das áreas de aplicação dos instrumentos de gestão urbana e ambiental previstos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- III.a agenda de melhoramentos da infraestrutura urbanístico-ambiental para o período.

Capítulo I – Do Programa de Desenvolvimento Local

Art. 2º. O Programa de Desenvolvimento Local tem por finalidade promover o desenvolvimento sustentável por meio da aplicação estratégica e sistêmica de projetos e ações intersetoriais de caráter sócio-ambiental, compreendendo os seguintes projetos:

- I.a Agência de Animação Econômica;
- II.o Projeto de Animação Social;
- III.o Projeto de Acolhimento ao Cidadão;
- IV.o “Projeto Fluir”.

Parágrafo único: O Programa de Desenvolvimento Local orientará todas as intervenções urbanas e ações adotadas pela subprefeitura no horizonte de tempo deste PRE.

Seção I – Da Agência de Animação Econômica

Art. 3º. A Agência de Animação Econômica tem por objetivo a geração de trabalho e renda atendendo as seguintes diretrizes:

- I. dar legitimidade e legalidade ao poder público para induzir o desenvolvimento econômico considerando as potencialidades e as fragilidades do mercado regional;
- II. identificar a vocação econômica regional, com base em cadeias produtivas informais e semi-artesaniais de bens e serviços;
- III. fortalecer os empreendimentos econômicos estabelecidos, evitando a evasão das empresas locais;
- IV. fortalecer a emancipação dos empreendedores emergentes e latentes;
- V. promover o ajuste de conduta da economia informal;
- VI. dar sustentabilidade ao projeto, baseada no envolvimento intersetorial e diversificado de instâncias do Setor Público, do Setor Privado, de Organismos Internacionais e do Terceiro Setor;
- VII. viabilizar a co-gestão da sociedade local.

Art. 4º. São Estratégias da Agência de Animação Econômica:

- I. prospectar, incubar, promover e emancipar os Arranjos Produtivos Locais;
- II. instituir uma Câmara Temática para cada Arranjo Produtivo Local a ser incubado;
- III. associar tecnologias sociais a tecnologias de produção e a tecnologias de informação;
- IV. construir parcerias estratégicas intersetoriais para a implementação e a sustentabilidade do projeto, a fim de consolidá-lo posteriormente como programa;
- V. capacitar lideranças locais para a co-gestão do projeto;
- VI. agir em sinergia com as políticas públicas disponíveis em outros setores do estado e da sociedade, de forma complementar e não concorrente;
- VII. enfrentar os desafios sociais, antropológicos, econômicos, técnicos e legais para promover o resgate gradual da informalidade para a formalidade.

Art. 5º. A Agência de Animação Econômica terá caráter para-governamental e será composta por no mínimo, cinco parceiros::

- I. subprefeitura;
- II. secretaria municipal ligada à questão do desenvolvimento econômico;
- III. uma instituição especializada em capacitação;
- IV. uma instituição especializada em microcrédito;

V. a sociedade civil local.

§ 1º. – São considerados parceiros todos os órgãos, organizações e agentes governamentais e não governamentais apoiadores do projeto.

§ 2º. – São parceiros estratégicos todos os órgãos governamentais, os agentes e as organizações mantenedoras do projeto que efetuem a inversão sistemática de recursos materiais e humanos para compor seu orçamento ordinário, independentemente da adesão dar-se por ocasião da sua fundação ou durante o seu funcionamento, neste caso condicionado à aprovação do Conselho de Desenvolvimento Econômico Local.

Art. 6º. São princípios da Agência de Animação Econômica:

- I. cumprir os objetivos, as diretrizes e as estratégias desta lei;
- II. observar a gestão participativa da população local no planejamento e no controle, por meio de assembleias periódicas e de representação no Conselho de Desenvolvimento Econômico Local;
- III. contar com suporte técnico de uma universidade para fins de observatório de políticas públicas;
- IV. orientar suas ações e benefícios preferencialmente para os empreendedores emergentes e latentes, sem preterir os demais segmentos na formação dos Arranjos Produtivos Locais;
- V. relacionar-se com pluralidade com todas as instâncias de governo e da sociedade civil;
- VI. retro-alimentar o projeto com aprendizado contínuo;
- VII. buscar eficiência entre custos e benefícios do projeto, e os demais princípios da Administração Pública.

Parágrafo único: Os princípios da Agência de Animação Econômica deverão ser resguardados em seu estatuto.

Art. 7º. A Agência de Animação Econômica constituir-se-á:

- I. do Conselho de Desenvolvimento Econômico, em nível local;
- II. da Câmara de Animação Econômica;
- III. das Câmaras Temáticas.

Subseção I - Do Conselho de Desenvolvimento Econômico

Art. 8º. O Conselho de Desenvolvimento Econômico, em nível local, decidirá sobre o planejamento e o controle das ações da Câmara de Animação Econômica, constituindo-se por:

- I. um conselheiro indicado pela Subprefeitura;
- II. um conselheiro indicado de cada uma das Secretarias Municipais parceiras estratégicas;
- III. um conselheiro indicado de cada um dos demais parceiros estratégicos;
- IV. um conselheiro indicado pelo setor da indústria local;
- V. um conselheiro indicado pelo setor do comércio local;
- VI. um conselheiro indicado pelo setor dos serviços locais;
- VII. um conselheiro indicado pelo Terceiro Setor local.

§ 1º. - Os conselheiros da sociedade civil local serão indicados pelas respectivas entidades dentre cidadãos moradores ou trabalhadores da região.

§ 2º. - Os conselheiros não poderão ser contratados ou beneficiários do projeto.

Subseção II - Da Câmara de Animação Econômica

Art. 9º. A Câmara de Animação Econômica será constituída por quadro técnico e executivo que terá a incumbência da operacionalização do projeto, atendendo as seguintes diretrizes:

- I. definir organograma e estatuto da Câmara de Animação Econômica em conjunto com os parceiros estratégicos fundadores, os conselheiros do Conselho de Desenvolvimento Econômico Local;

- II. prover o quadro técnico necessário por meio de contrato ou indicação dos parceiros estratégicos;
- III. submeter as indicações referidas no inciso II deste artigo à aprovação do Conselho de Desenvolvimento Econômico Local;
- IV. promover articulação da Câmara de Animação Econômica com os demais setores da subprefeitura em atuação transversal visando ao atendimento dos objetivos expressos no artigo 3º desta lei.

Parágrafo único - Os técnicos e os executivos da Câmara de Animação Econômica não poderão ser beneficiários do projeto.

Art. 10. As ações da Câmara de Animação Econômica são orientadas pela “Metodologia 6C” - “caça-talentos”, conscientização, capacitação, crédito, cooperação e comercialização:

- I. “caça-talentos”: a busca pró-ativa dos empreendedores locais para envolvê-los na animação econômica;
- II. conscientização: a sensibilização para o empreendedorismo e o associativismo;
- III. capacitação: o encaminhamento dos empreendedores locais para as políticas públicas de capacitação técnica e administrativa, e o a complemento das lacunas de capacitação de forma personalizada para as células produtivas;
- IV. crédito: o encaminhamento dos empreendedores locais para as políticas de micro-crédito; no caso de inelegibilidade devido à exclusão social, a busca de alternativas de captação de recursos;
- V. cooperação: o estímulo para as modalidades cooperativas, associativas e consorciadas de produção;
- VI. comercialização: o estímulo para as modalidades cooperativas, associativas e consorciadas de comercialização.

Subseção III - Das Câmaras Temáticas

Art. 11. As Câmaras Temáticas serão constituídas por técnicos especializados nos Arranjos Produtivos Locais e por beneficiários do projeto, cabendo-lhes:

- I. elaborar o diagnóstico e o planejamento, promover a implementação e a avaliação das ações de fomento para os Arranjos Produtivos Locais e para as células produtivas beneficiárias do projeto;
- II. decidir as etapas do item anterior com a participação direta dos beneficiários;
- III. adotar a metodologia exposta no artigo 10 desta lei;
- IV. atuar como facilitadora dos Arranjos Produtivos Locais em suas respectivas cadeias produtivas.

Seção II – Do Projeto de Animação Social

Art. 12. O Projeto de Animação Social tem por objetivo o fortalecimento da sociedade civil para participar do desenvolvimento local, atendendo as seguintes diretrizes e estratégias:

- I. estimular a construção coletiva do diagnóstico territorial, por meio do acesso universal às informações políticas estratégicas;
- II. estimular à construção coletiva e contínua do planejamento e do controle social;
- III. promover a capacitação gerencial para as organizações locais do Terceiro Setor;
- IV. promover a Assistência Social orientada visando à emancipação dos assistidos;
- V. estimular às mídias de comunicação de uso comunitário para os fins do projeto;
- VI. criar fórum governo-sociedade civil local para detalhamento e encaminhamento deste projeto.

Seção III – Do Projeto de Acolhimento ao Cidadão

Art. 13. O Projeto de Acolhimento ao Cidadão tem por objetivo melhorar a qualidade e a eficiência do atendimento governamental oferecido aos cidadãos locais, atendendo as seguintes diretrizes e estratégias:

- I. sensibilizar os servidores da subprefeitura para a cultura gerencial;
- II. valorizar os servidores de mérito por meio da aplicação estratégica do plano de cargos da

- subprefeitura, consoante a LM 13.682/03, e outras ações promotoras de motivação;
- III. promover ações intersetoriais entre os órgãos internos da subprefeitura;
- IV. promover ações intersetoriais entre a subprefeitura, os demais órgãos municipais, as demais instâncias de governo e as organizações de apoio às políticas públicas;
- V. criar conselho interno para detalhamento e encaminhamento deste projeto.

Seção IV - Do “Projeto Fluir”

Art. 14. O “Projeto Fluir” tem por objetivo promover a qualidade urbanístico-ambiental do território, atendendo aos princípios, diretrizes e estratégias estabelecidas nesta lei, observando as táticas:

- I. priorizar obras públicas para as áreas de risco de solapamento provocado por enchentes;
- II. aplicar de forma sistêmica as ações intersetoriais de mitigação de enchentes promovendo simultaneamente a remoção das moradias das áreas de risco, a realocação das famílias, e a implantação dos parques lineares inclusive ciclovias;
- III. implementar o projeto de mitigação de enchentes em módulos integrados, consoante a viabilidade técnica de cada córrego;
- IV. promover a otimização da coleta e da triagem de resíduos recicláveis por meio da rede de ecopontos, conforme disposto no artigo 56 desta lei.

Art. 15. São projetos setoriais integrantes do “Projeto Fluir”:

- I. “Projeto Habitat Cidadão”
- II. “Projeto Transitaim”
- III. “Projeto Esporte Ambiental”

Subseção I - Do “Projeto Habitat Cidadão”

Art. 16. O “Projeto Habitat Cidadão” tem por objetivo prover Habitação de Interesse Social para as famílias removidas das áreas de risco, atendendo aos seguintes princípios, diretrizes e estratégias:

- I. dar prioridade à moradia digna, dentre outros direitos individuais, coletivos e difusos;
- II. garantir o acesso da população local às cotas de unidades dos conjuntos habitacionais de promoção pública;
- III. viabilizar o adensamento dos conjuntos habitacionais de promoção pública ou privada;
- IV. buscar áreas privadas e áreas dominiais, excepcionalmente os espaços livres públicos, para realocação de moradias, nos casos justificados por compensação ambiental;
- V. buscar subsídios para aquisição de pequenos lotes para (auto) construção de vilas, sobrados geminados e habitações sobrepostas;
- VI. criar fórum governo-sociedade civil local para tratar deste projeto.

Subseção II - Do “Projeto Transitaim”

Art. 17. O “Projeto Transitaim” tem por objetivo promover a acessibilidade interna no território, atendendo as seguintes diretrizes:

- I. priorizar obras de acessibilidade interna para a mobilidade em segurança dos pedestres e para os modos de transporte: cicloviário, automotivo público e privado, nesta ordem;
- II. implantar passarelas para pedestres e bicicletas no máximo a cada 200 m ao longo dos córregos;
- III. dar acessibilidade aos pedestres aos equipamentos sociais e centralidades de bairro nos trechos de córrego, por meio de passarelas, inclusive para circulação de bicicletas;
- IV. implantar as pontes necessárias para viabilizar o Eixo Leste-Oeste da Avenida Ipê Roxo;
- V. implantar sistema cicloviário nos parques lineares ou nas vias lindeiras aos córregos;
- VI. implantar o sistema cicloviário Marechal Tito na faixa de alargamento prevista pelo Decreto 16.708/80;
- VII. concluir a pavimentação da malha viária;
- VIII. promover a abertura, o alargamento e a retificação de vias coletoras nos bairros de pior acessibilidade.

Subseção III - Do “Projeto Esporte Ambiental”

Art. 18. O “Projeto Esporte Ambiental” tem por objetivo preservar os “espaços livres públicos” para as finalidades esportivas, culturais e ambientais, atendendo as seguintes diretrizes e estratégias:

- I. promover o controle socioambiental dos espaços livres públicos;
- II. constituir Centros Desportivos Municipais sob co-gestão das associações de bairro ou de outras entidades representativas dos bairros;
- III. buscar parcerias intersetoriais para o aparelhamento e a manutenção destes equipamentos sociais;
- IV. estimular o compartilhamento destes espaços para diferentes segmentos e atividades sociais do bairro;
- V. estimular o uso destes equipamentos para difundir a educação ambiental, inclusive como posto de entrega voluntária de resíduos recicláveis, reservando parte da área para “ecoponto”, conforme disposto no artigo 56 desta Lei.

Capítulo I – Dos Elementos Estruturadores

Seção I – Rede Estrutural Hídrica - Ambiental

Art. 19. São objetivos e diretrizes da Rede Estrutural Hídrica Ambiental, para atender ao Programa de Desenvolvimento Local:

- I. alinhar-se conceitual e metodologicamente ao “Projeto Fluir” e seus projetos setoriais;
- II. promover a ligação do Sistema de Áreas Verdes por meio de Caminhos Verdes;
- III. promover a agricultura urbana nas áreas dominiais da linha de transmissão de energia e em parte das áreas dos parques lineares.

Art. 20. A Rede Estrutural Hídrica Ambiental e os parques estão representados no Mapa 1.e descritos no Quadro 1 integrante deste Livro.

Subseção I - Dos Parques Lineares

Art. 21. O perímetro de cada parque linear define-se pela soma da Área de Preservação Permanente do córrego com os Espaços Livres Públicos lindeiros.

Parágrafo único - Considera-se como Área de Preservação Permanente do córrego a faixa não edificante de 15m de cada margem, e os perímetros de inundação quinquenal indicados pela Carta Geológica-Geotécnica do município.

Art. 22. Ficam obrigados os proprietários de lotes com fundos para o córrego, no caso de parques lineares, a deixar acesso à faixa não edificante para a manutenção pelo poder público

§ 1º. - A faixa não edificante não poderá ser obstruída por qualquer tipo de construção, mobiliário ou muro da propriedade.

§ 2º. - Nos casos enquadrados no caput, a área correspondente à faixa não edificante poderá ser acrescida ao coeficiente de aproveitamento do lote sem pagamento da outorga do direito de construir.

Seção II – Rede Viária Estrutural e Sistema Viário Secundário

Art. 23. São objetivos e diretrizes da Rede Viária Estrutural e do Sistema Viário Secundário, para atender ao Programa de Desenvolvimento Local:

- I. alinhar-se conceitual e metodologicamente ao “Projeto Fluir” e ao “Projeto Transitaim”;
- II. priorizar os parques lineares e o sistema cicloviário às vias de fundo de vale;
- III. reconhecer as linhas de microônibus como vias do Sistema Viário Secundário intrarregionais;
- IV. implantar um sistema cicloviário com capilaridade em todo o território;
- V. implantar ciclovias ou ciclofaixas nos parques lineares, ou nas vias lindeiras aos

- VI. córregos;
implantar ciclovia ou ciclofaixa na Avenida Marechal Tito na faixa de alargamento determinada pelo Decreto 16.708/80;

§ 1º. – Os melhoramentos viários são os delimitados no **Mapa 2** e descritos no Quadro 2 integrante deste livro.

Seção III – Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 24. São objetivos e diretrizes da Rede Estrutural de Transporte Público, para atender ao Programa de Desenvolvimento Local:

- I. alinhar-se conceitual e metodologicamente ao “Projeto Transitaim”;
- II. promover articulação intermodal com as novas estações da linha férrea - Jd. Helena e Jd. Romano;
- III. facilitar e estimular o uso do transporte cicloviário.

Art. 25. A Rede Estrutural de Transporte Público está representada no Mapa 3 e descrita no Quadro 3 integrante deste livro.

Seção IV – Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Art. 26. São objetivos e diretrizes da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade para atender ao Programa de Desenvolvimento Local:

- I. alinhar-se conceitual e metodologicamente ao projeto da Agência de Animação Econômica;
- II. reconhecer a vocação econômica regional e os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos necessários;
- III. reconhecer as centralidades intrarregionais emergentes e latentes;
- IV. regularizar as atividades econômicas instaladas.

Art. 27. A Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade são as delimitadas como zona centralidade polar e linear. Está representada no Mapa 4 e descrita no Quadro 4A integrante deste livro.

Título III – Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I - Da Regularização Edilícia e Fundiária

Seção I - Da Regularização Edilícia

Art. 28. Será passível de regularização toda a edificação que tiver existência conhecida pelas fontes municipais de informação antes da vigência desta lei e que:

- I. Respeite integralmente os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação de uso e ocupação do solo;
- II. Embora não respeite integralmente a referida legislação, promova a devida compensação ambiental pelos parâmetros urbanísticos extrapolados, consoante a Seção II, do Capítulo I, do Título III deste Livro.

Parágrafo único - Não serão passíveis de regularização as edificações que praticarem usos não permitidos na Zona ou que estiverem implantadas em lotes irregulares ou integrantes de loteamentos ou parcelamentos irregulares.

Art. 29. A regularização edilícia implicará:

- I. No pagamento da multa pela execução da obra sem a devida licença;
- II. Na submissão de projeto de aprovação junto à Subprefeitura, segundo os procedimentos

de ofício;

- III. No pagamento dos tributos e das taxas pertinentes ao licenciamento de projeto, execução e conclusão de obra;
- IV. No pagamento de outorga onerosa referente à compensação ambiental, consoante a Seção II, do Capítulo I, do Título III deste Livro.

§ 1º. - Para efeito de emissão da licença, admite-se o parcelamento dos tributos, das multas e do pagamento de outorga onerosa pendentes, mediante acordo da Secretaria Municipal de Finanças.

§ 2º. - O desvirtuamento do Certificado de Regularidade implicará na cassação da licença e nas conseqüentes penalidades pressupostas em lei.

Seção II - Da Compensação Ambiental pela Extrapolação de Parâmetros Construtivos

Art. 30. A compensação ambiental será exigida para as edificações passíveis de regularização edilícia que extrapolem os parâmetros urbanísticos legais e optarem pela não demolição dos excessos construídos.

§ 1º. - A compensação ambiental será exigida para os casos afins alcançados pela Fiscalização que não optarem pela demolição dos excessos construídos, se não requisitarem regularização até cento e oitenta dias após o início da ação fiscal.

§ 2º. - Aos casos alcançados pela Fiscalização que não forem passíveis de regularização caberão as penalidades de ofício.

Art. 31. A compensação ambiental dar-se-á por meio do pagamento de outorga onerosa referente a cada um dos parâmetros urbanísticos extrapolados, cumulativamente: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, invasão de recuos obrigatórios e taxa de permeabilidade, segundo as seguintes fórmulas:

$$O_o = F_s \times (E_{ca} + E_{ta} + E_{ro} + E_{tp}), \text{ onde:}$$

O_o: outorga onerosa, valor a pagar como compensação ambiental pela extrapolação dos parâmetros construtivos

F_s: fator social de dedução, segundo a categoria de uso da edificação, conforme especificado no artigo 33º. deste Livro.

E_{ca}: extrapolação do coeficiente de aproveitamento

E_{to}: extrapolação da taxa de ocupação

E_{ro}: extrapolação da construção sobre os recuos obrigatórios

E_{tp}: extrapolação da taxa de permeabilidade

I. Extrapolação do coeficiente de aproveitamento

$$E_{ca} = (A_{cae} - A_{cal}) \times V_c, \text{ onde:}$$

E_{ca}: extrapolação do coeficiente de aproveitamento

A_{cal}: área equivalente ao coeficiente de aproveitamento legalmente determinado para o lote (unidade m²)

A_{cae}: área equivalente ao coeficiente de aproveitamento efetivamente construído no lote (unidade m²)

V_c: valor venal do m² construído no lote, segundo a Planta Genérica de Valores do município (unidade R\$)

Se E_{ca} < 0, considerar-se-á E_{ca} = 0

II. Extrapolação da taxa de ocupação

$$E_{to} = (A_{toe} - A_{tol}) \times V_v, \text{ onde:}$$

E_{to}: extrapolação da taxa de ocupação

A_{tol}: área equivalente à taxa de ocupação legalmente determinada para o lote (unidade m²)

A_{toe}: área equivalente à taxa de ocupação efetivamente construída no lote (unidade m²)

V_v: valor venal do m² do lote, segundo a Planta Genérica de Valores do município (unidade R\$)

Se E_{to} < 0, considerar-se-á E_{to} = 0

III. Extrapolação da construção sobre os recuos obrigatórios

$$E_{ro} = (A_{rol} - A_{roe}) \times V_v, \text{ onde:}$$

E_{ro} : extrapolação da construção sobre os recuos obrigatórios

A_{rol} : área equivalente aos recuos obrigatórios legalmente determinados para o lote (unidade m²)

A_{roe} : área equivalente aos recuos obrigatórios efetivamente respeitados no lote (unidade m²)

V_v : valor venal do m² do terreno, segundo a Planta Genérica de Valores do município (unidade R\$)

Se $E_{ro} < 0$, considerar-se-á $E_{ro} = 0$

IV. Extrapolação da taxa de permeabilidade

$$E_{tp} = (A_{tpl} - A_{tpe}) \times V_v, \text{ onde:}$$

E_{tp} : extrapolação da taxa de permeabilidade

A_{tpl} : área equivalente à taxa de permeabilidade legalmente determinada para o lote (unidade m²)

A_{tpe} : área equivalente à taxa de permeabilidade efetivamente respeitada no lote (unidade m²)

V_v : valor venal do m² do terreno, segundo a Planta Genérica de Valores do município (unidade R\$)

Se $E_{tp} < 0$, considerar-se-á $E_{tp} = 0$

Art. 32. O Fator Social de dedução incidirá sobre o cálculo do pagamento da outorga onerosa para efeito de compensação ambiental, com o objetivo de tratar com equidade os diversos requerentes da regularização edilícia exposta nesta lei, segundo suas categorias de uso:

Fator social de dedução	Categorias de uso
0	HIS
0,25	HMP e usos institucionais
0,50	Usos residenciais e usos NR1, em geral
0,75	Usos NR2, em geral

Art. 33. Os recursos oriundos da outorga onerosa para compensação ambiental serão destinados exclusivamente para a execução de melhoramentos socioambientais na jurisdição, com prioridade ao “Projeto Fluir” especificado na Seção IV, do Capítulo I, do Título I deste Livro.

Seção III - Da Regularização Fundiária

Art. 34. Será passível de regularização todo lote objeto de desdobro, desmembramento, remembramento ou parcelamento de solo que tiver existência conhecida pelas fontes municipais de informação antes da vigência desta lei, desde que respeite integralmente os parâmetros fundiários legalmente determinados.

§ 1º. - Não serão passíveis de regularização os lotes integrantes de loteamentos ou parcelamentos irregulares;

§ 2º. - A regularização do lote independe da regularidade edilícia, com exceção dos casos mencionados no parágrafo anterior;

§ 3º. - Se o desdobro, desmembramento, remembramento ou parcelamento do solo não for conhecido pelas fontes municipais de informação, serão admitidas outras formas de comprovação de anterioridade a esta lei, desde que os documentos tenham fé pública;

§ 4º. - A regularização fundiária implicará na submissão de projeto de aprovação junto à Subprefeitura, segundo os procedimentos de ofício.

Capítulo I – Das Macrozonas

Seção I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 35. A Subprefeitura Itaim Paulista esta contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e compreende os Distritos Itaim Paulista e Vila Curuçá.

Capítulo III –Do Zoneamento

Art. 36. São objetivos, diretrizes do Zoneamento, para atender ao com o Programa de Desenvolvimento Local:

- I. Alinhar-se conceitual e metodologicamente aos projetos estratégicos integrantes do Programa de Desenvolvimento Local, com primazia ao projeto da Agência de Animação Econômica;
- II. Ampliar as Zonas Centralidades, segundo a vocação econômica regional;
- III. Promover a convivência entre usos residenciais e não residenciais;
- IV. Controlar o adensamento construtivo;
- V. Promover a regularização edilícia e fundiária, porém com responsabilidade socioambiental, conforme exposto na Seção II, do Capítulo I, do Título III deste Livro;
- VI. Priorizar os objetivos, as diretrizes e as estratégias das Áreas de Intervenção Urbana (AIU) sobre o Zoneamento de fundo;
- VII. Promover as atividades econômicas nas Zonas Especiais de Interesse Social, inclusive, com parâmetros referenciados pelas AIU;
- VIII. Viabilizar as atividades de reciclagem de resíduos sólidos em determinados Espaços Livres Públicos e nos equipamentos institucionais públicos para estes fins - a rede de “ecopontos” e Centrais de Triagem e Comercialização.

Art. 37 – Ficam mantidos em vigor os perímetros das zonas de uso delimitadas no Quadro 4A, e no Mapa 04, Anexo ao Livro XXIV da Parte II da Lei 13.885/2004, com as alterações estabelecidas neste capítulo.

Seção I – Da Zona Mista - ZM

Art. 38 – As Zonas Mistas- ZM, que são aquelas constituídas pelo restante do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as Zonas Centralidades, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial. São classificadas como:

- I. Zona Mista - ZM 1 ;
- II. Zona Mista - ZM 2 -;
- III. Zona Mista - ZM 3a ;
- IV. Zona Mista -ZM-3b .

Parágrafo único - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das zonas mistas são as constantes do Quadro 04, com perímetros descritos no Quadro 04A e demarcadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção II – Das Zonas Centralidade – ZC

Art. 39 - No território desta Subprefeitura ficam definidos os seguintes tipos de Zonas Centralidades – ZC :

- zonas centralidade polar - ZCP: as porções do território da zona mistas destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais classificadas como:
 - a-) Zona Centralidade Polar de média densidade –ZCP -a;
 - b-) Zona Centralidade Polar de alta densidade –ZCP -b;
- zonas centralidade linear - ZCL: lotes com frente para trechos de vias, excluídas as ZER, destinados à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residencial classificada como:
 - a-) Zona Centralidade Linear de média densidade –ZCL-a.

Parágrafo único - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das zonas centralidades são as constantes do Quadro 04, com perímetros descritos no Quadro 04 A e demarcadas no Mapa 04, integrantes deste Livro.

Seção III – Das Zonas Especiais

Art. 40– As Zonas Especiais pertencentes à Subprefeitura Itaim Paulista são aquelas que ocupam porções do território, com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, compreendendo :

I - as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 41 – Este Plano Regional Estratégico, tendo por referência as disposições estabelecidas no PDE Parte I e Parte III desta Lei e em função das necessidades de cada distrito da Subprefeitura Itaim Paulista, demarca dois tipos de Zonas Especiais de Interesse Social a saber, ZEIS – 1 e ZEIS – 2, para as quais são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. implantar tipologias arquitetônicas de melhor inserção urbanística no entorno;
- II. criar incentivos regionais para a produção de Habitações do Mercado Popular;
- III. respeitar as faixas inundáveis tecnicamente especificadas para cada curso d'água existente;
- IV. promover a remoção da ocupação existente em áreas de risco e em áreas com solo erosivo cuja declividade seja superior a 25%;
- V. executar obras de saneamento básico e de infra-estrutura urbana em áreas críticas;
- VI. promover a organização e a mobilização da comunidade, visando à gestão dos planos de urbanização.

§ 1º - O Plano de Urbanização das ZEIS 1 deverá respeitar as diretrizes apontadas no “caput” deste artigo e na remoção de unidades habitacionais inseridas nas áreas atingidas por melhoramentos urbanos, as quais não possam ser remanejadas dentro do próprio perímetro da ZEIS 1, deverá ser atendida por outro tipo de programa habitacional.

§ 2º O Plano de Urbanização das ZEIS 2 deverá respeitar as diretrizes fixadas no “caput” deste artigo e localizar as áreas institucionais nas praças internas dos novos conjuntos, de modo a estimular a vivência comunitária e facilitar seu controle como tal.

Art. 42 - Na implantação de Planos Urbanísticos das Zonas Especiais de Interesse Social adotar-se-ão os seguintes critérios de hierarquização:

- I. viabilidade de regularização fundiária, nos casos que independem de investimento público em infra-estrutura urbana;
- II. operação casada com obra de infra-estrutura em andamento;
- III. perímetros de ZEIS com maior incidência de áreas de risco de encosta;
- IV. perímetros de ZEIS com os mais graves problemas de saneamento e saúde pública;
- V. perímetros de ZEIS com maior incidência de áreas de risco de enchente.

Parágrafo único – As ZEIS 1 e ZEIS 2 são as delimitadas no Mapa 04A integrantes deste Livro.

Capítulo IV – Dos Instrumentos de Gestão Urbana Ambiental

Seção I – Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 43.– Este Plano Regional Estratégico para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano ambiental do território da Subprefeitura Itaim Paulista, estabelece a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no PDE Parte I desta Lei e daqueles constantes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, observadas as diretrizes contidas na Política Nacional do meio Ambiente, quando for o caso.

Art. 44– São aplicáveis na Subprefeitura Itaim Paulista, por este Plano Regional Estratégico, os seguintes instrumentos:

- I. parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II. direito de preempção;
- III. outorga onerosa do direito de construir;
- IV. transferência do direito de construir.

Subseção II – Do Direito de Preempção

Art. 45. A aplicação do Direito de Preempção tem por objetivo central constituir reserva fundiária para a implementação das políticas públicas subordinadas ao Programa de Desenvolvimento Local, para as seguintes finalidades gerais:

- I. Habitação de Interesse Social;
- II. Atividades fomentadas pela Agência de Animação Econômica;
- III. Implantação de “ecopontos”;
- IV. Incorporação ao patrimônio público da Central de Triagem e Comercialização do Distrito Vila Curuçá;
- V. Implantação de pequenos parques;
- VI. Implantação de reservatórios sazonais de retenção de águas pluviais - “piscinões”.

Art. 46. Para efeito da aplicação do instrumento urbanístico do Direito de Preempção, ficam definidos os imóveis mencionados no Quadro 6 em anexo deste Livro.

Art. 47. Os imóveis em que se aplica o Direito de Preempção constam no Mapa 6, descritos no Quadro 6, integrantes deste Livro..

Subseção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 48. Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir às:

- I. Edificações requerentes de regularização que extrapolem os parâmetros construtivos, em conformidade a Seção II, do Capítulo I, do Título III deste Livro;
- II. Zonas de Centralidades com coeficiente de aproveitamento máximo maior do que o básico estabelecido para cada zona de uso;

Art. 49. Os perímetros passíveis da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir mencionado no inciso II, do artigo. 48 deste Livro constam no Mapa 4 e descrições perimétricas no Quadro 4A, integrantes deste Livro.

Subseção IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 50 – Aplica se a Transferência do Direito de Construir, conforme as disposições dos PDE Parte I desta Lei aos terrenos particulares localizados em:

- I. lotes e glebas para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. ZEIS 1 e ZEIS 2 – Zonas Especiais de Interesse social, visando à regularização fundiária e à implantação dos planos urbanísticos;
- III. imóveis resultantes de alargamentos de vias objeto de melhoramento viário, que estiverem abaixo das características mínimas estabelecidas para a zona de uso ou impossibilitados de construção, segundo as exigências do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo e a presente Lei;
- IV. Aplica-se a Transferência do Direito de Construir aos lotes inseridos nos perímetros de Áreas de Intervenção Urbana

Parágrafo único - Os imóveis a que se refere o inciso III deste artigo poderão ser indenizados ou desapropriados pelo valor da área total do imóvel.

Art. 51. Admite-se a Transferência do Direito de Construir para qualquer lote inserido em Zona de Centralidade na jurisdição, com área equivalente ao disposto nos termos do disposto na Parte I e Parte III desta Lei

Subseção V – Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 52. São objetivos, diretrizes e estratégias para as Áreas de Intervenção Urbana, delimitadas no Mapa 05 e descritas no Quadro 05 integrantes deste Livro, em consonância com o Programa de Desenvolvimento Local:

- I. Alinhar-se conceitual e metodologicamente ao “Projeto Fluir” e seus projetos setoriais;
- II. Viabilizar a implantação dos parques lineares;
- III. Promover o desadensamento das áreas lindeiras aos córregos, com responsabilidade social;
- IV. Promover intervenções urbanas e ações intersetoriais de caráter socioambiental;
- V. Estimular as atividades econômicas de interesse socioambiental;
- VI. Sobrepor seus parâmetros específicos ao zoneamento de fundo a fim de atingir os objetivos socioambientais perseguidos, inclusive sobre as Zonas Especiais de Interesse Social;
- VII. Receber prioritariamente os recursos da outorga onerosa oriunda de compensação ambiental pela extrapolação dos parâmetros construtivos das edificações passíveis de regularização, nos termos da Seção II, do Capítulo I, do Título III deste Livro.

Art. 53. Inserem-se em perímetros de Áreas de Intervenção Urbana:

- I. Os parques lineares;
- II. As favelas localizadas dentro dos perímetros inundáveis, a serem removidas;
- III. As favelas localizadas dentro das áreas não edificantes junto aos córregos, a serem removidas;
- IV. Os conjuntos habitacionais a serem adensados com a finalidade de incorporar as moradias removidas;
- V. A rede de “ecopontos”, conforme conceito disposto no artigo 51º. deste Livro;
- VI. As Centrais de Triagem e Comercialização dos Distritos Itaim Paulista e Vila Curuçá;
- VII. Os lotes situados nos perímetros inundáveis, sujeitos a Transferência do Direito de Construir;
- VIII. Parte dos lotes sujeitos ao Direito de Preempção definidos neste Livro.

Art. 54. Cada Área de Intervenção Urbana terá seu Projeto Urbanístico Específico, o qual prescindirá de aprovação no Legislativo municipal, desde que respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo pressupostos na Lei, ou nas especificidades dispostas neste Livro.

Art. 55. São objetivos, diretrizes e estratégias para os conjuntos habitacionais inseridos nos perímetros de Área de Intervenção Urbana:

- I. Alinhar-se conceitual e metodologicamente ao “Projeto Habitat Cidadão”;
- II. Destinar cotas de unidades aos moradores da jurisdição;
- III. Destinar cotas de unidades de Habitação de Interesse Social para incorporar as moradias removidas das favelas de áreas de risco de solapamento devido a enchentes.

§ 1º. - Para a finalidade disposta no inciso III, admitir-se-á a implantação de Habitação de Interesse Social nos Espaços Livres Públicos dos conjuntos habitacionais, sob excepcional justificativa, mediante compensação ambiental comprovada em Projeto Urbanístico Específico.

§ 2º. - Para efeito da compensação ambiental disposta no §1º., considerar-se-á a seguinte equivalência de áreas:

$$A_{app} = A_{ei}, \text{ onde:}$$

A_{app} = área de favela subtraída da Área de Preservação Permanente, conforme definição do artigo 21º. deste Livro;

A_{ei} = área de moradias acrescidas aos Espaços Livres Públicos dos conjuntos habitacionais, sob as condicionantes dispostas neste Livro.

Art. 56. Define-se “ecoponto” como o Espaço Livre Público destinado à atividade de coleta e triagem primária de resíduos sólidos recicláveis, em consonância com o Programa de Desenvolvimento Local, segundo os objetivos, as diretrizes e as estratégias de:

- I. Alinhar-se conceitual e metodologicamente a Agência de Animação Econômica e ao Projeto Fluir;
- II. Reduzir o volume regional de resíduos sólidos descartados nos aterros sanitários, subtraindo-se os recicláveis;
- III. Erradicar os pontos viciados de lixo e entulho dispersos no território;
- IV. Constituir-se em equipamento socioambiental;
- V. Constituir-se em posto de entrega voluntária de resíduos recicláveis;
- VI. Constituir-se em posto de recebimento de resíduos de construção civil - entulho, desde que sejam inertes e entregues em volumes inferiores a 1 m³;
- VII. Constituir-se em posto de descarte de móveis, eletrodomésticos e objetos afins;
- VIII. Deve-se constituir uma rede de ecopontos, a fim de garantir a cobertura integral da coleta seletiva no território.

§ 1º. - Os Espaços Livres Públicos poderão destinar-se a ecopontos, a qualquer tempo, a critério do Executivo, desde que inseridos em perímetros de Área de Intervenção Urbana e respeitados os pressupostos estabelecidos no PDE - LM 13.430/02, no PRE - LM 13.885/04 e neste Livro;

§ 2º. - Os ecopontos deverão respeitar os parâmetros de implantação e controle de incomodidades definidos pelo PDE, LM 13.430/02 e pelo PRE, LM 13.885/04;

§ 3º. - A área mínima do ecoponto será de 1500 m².

§ 4º. - A permissão de uso do ecoponto será destinada às cooperativas locais de catadores, conforme pressuposto no artigo 67 da LM 13.478 de 30/12/2002.

§ 5º. - À cooperativa permissionária do ecoponto caberá a coleta seletiva domiciliar de sua respectiva área de abrangência.

§ 6º. - A rede de ecopontos relacionar-se-á com as Centrais de Triagem e Comercialização da jurisdição, segundo os distritos a que pertencem.

§ 7º. - As cooperativas permissionárias de ecoponto serão incubadas pela Agência de Animação Econômica.

§ 8º. - Disposições específicas serão discriminadas em estatuto e regimento definidos pelo Departamento de Limpeza Urbana, em parceria com a subprefeitura.

Título IV - Das Disposições Finais

Art. 57. Ficam revogadas as disposições em contrário que constam no Livro XXIV da Lei Municipal 13.885 de 24/08/2004.

Art. 58. Ficam integralmente revogados os artigos 17, 18, 22, 30 e 39 do Livro XXIV da Lei Municipal 13.885 de 24/08/2004.

Art. 59. Ficam alterados os Capítulos I, II e III do Título I, o Capítulo II do Título II e o Capítulo I do Título III do Livro XXIV da Lei Municipal 13.885 de 24/08/2004.