

...: Imprimir ...:



**LEI MUNICIPAL Nº 1.238, DE 29/05/2001**

**Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de Itapecerica da Serra.**

*O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, no uso de suas atribuições legais;*

*FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:*

**TÍTULO I - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS E DA ESTRATÉGIA DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção I - Objetivos Gerais da Política de Desenvolvimento Urbano**

**Art. 1º** Ficam instituídos, nos termos da presente Lei, para o Município de Itapecerica da Serra, a política de Desenvolvimento Urbano e seu instrumento básico, o Plano Diretor Estratégico com vigência até o ano 2015.

**§ 1º** A Política de Desenvolvimento Urbano de Itapecerica da Serra é instituída por seus cidadãos, visando orientar o desenvolvimento sócio-econômico e político-ambiental do Município, de acordo com os objetivos e princípios que estabelece como prevalentes, em especial o definido constitucionalmente de "assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e garantir a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes".

**§ 2º** São objetivos gerais prevalentes da Política de Desenvolvimento Urbano:

**I** - promover o desenvolvimento econômico do Município necessário à ampliação do emprego, da renda e da base tributária da Municipalidade, criando condições para maximizar as atividades econômicas possíveis de se desenvolverem no Município, sejam as vinculadas à economia local, sejam as decorrentes da implantação no Município de atividades e empreendimentos de âmbito metropolitano;

**II** - promover o desenvolvimento social, no sentido de criar condições urbanas de vida que atendam aos direitos fundamentais dos cidadãos à vida, à moradia, à educação, à saúde ao lazer, à cultura, à segurança; e propiciar uma vivência comunitária democraticamente gerida, condição necessária para a superação das precariedades e violência dominantes em inúmeros bairros;

**III** - promover a preservação e aproveitamento do meio ambiente e dos recursos naturais, que no Município são particularmente valiosos e frágeis, de forma a assegurar condições permanentes de sustentabilidade ambiental, bem como de preservação mananciais metropolitanos;

**IV** - promover no processo de produção do espaço urbano e de estruturação do território, as alterações necessárias para que os objetivos de desenvolvimento econômico social e ambiental, antes mencionados, sejam harmoniosamente atendidos, utiliza sobretudo da legislação urbanística condutora de empreendimentos imobiliários e das infra-estruturais;

**V** - criar um processo permanente de Planejamento e Gestão urbana que seja em parte centralizado, para promover as transformações estruturais do Município aprovadas como prioritárias no Plano Diretor Estratégico, e em parte descentralizado, visando o desenvolvimento democraticamente planejado de bairros e regiões, onde as iniciativas das comunidades ganhem maior autonomia, legitimidade e eficácia.

**Seção II - Objetivos específicos da Política de Desenvolvimento Urbano**

**Art. 2º** Os objetivos específicos da Política de Desenvolvimento Urbano são referentes aos seguintes aspectos:

- I** - Desenvolvimento Econômico;
- II** - Desenvolvimento Social;
- III** - Meio Ambiente;
- IV** - Reestruturação do Território; e
- V** - Planejamento e Gestão Democrática.

**Subseção I - Objetivos relativos ao desenvolvimento econômico**

**Art. 3º** São objetivos específicos da Política de Desenvolvimento Urbano relativos ao desenvolvimento econômico do Município:

**I** - ampliar a base econômica de Itapecerica da Serra, através de uma estratégia que aproveite as oportunidades geradas pela atual etapa do desenvolvimento da Grande São Paulo, como principal metrópole do continente sul-americano, com papel destacado na economia globalizada, recentemente intensificada;

**II** - promover a instalação no Município de novas atividades e empreendimentos voltados para diferentes segmentos do mercado metropolitano, objeto da listagem constante dos itens a, b, c, d, e e f, deste inciso II, para os quais o Município pode apresentar condições competitivas, sobretudo de acessibilidade, paisagem e boa qualidade ambiental:

**a)** moradias em ambiente campestre de qualidade, no qual se assegure também infra-estrutura, segurança e acesso a serviços urbanos;

**b)** empresas, organizações e profissionais que desenvolvam serviços especializados, terceirizados e adaptados em ambiente sub-urbano de qualidade, usando instalações isoladas teleconectadas;

**c)** serviços e instalações para área de lazer contemplativo, recreação e esporte e hotelaria que aproveitem a paisagem, vegetação e qualidade ambiental do território semi urbanizado do Município;

**d)** serviços de diversão diurna e noturna e atividades culturais e artísticas possíveis de integrar um centro urbano diferenciado, caracterizado por paisagens e atrações peculiares, possivelmente com especialização como centro gastronômico;

**e)** empresas e instituições de grande porte pertencentes ao setor de comércio, serviços diversos, hotelaria, indústrias e serviços industriais, que se beneficiem do acesso direto da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116) e integrem um eixo empresarial metropolitano;

**f)** empreendimentos imobiliários que ocupem o território não urbanizado do Município de forma a atender diferentes segmentos do mercado e garantir condições de saneamento e infra-estrutura compatíveis com requisitos de preservação ambiental, inclusive dos

mananciais.

**III** - promover atividades e empreendimentos voltados ao aproveitamento da capacidade econômica da população e comunidades do Município, particularmente dos segmentos de baixa renda, visando em especial:

**a)** elevar a qualificação profissional e empresarial da população para seu melhor aproveitamento no mercado local e metropolitano ensejando ampliação do nível de emprego e renda;

**b)** desenvolver organizações cooperativas e comunitárias de produção e consumo, serviços de ajuda mútua, visando contribuir inclusive para o desenvolvimento do chamado terceiro setor, pelas quais a população amplie sua ocupação, nível de renda, nível de consumo e possam utilizar os órgãos de fomento, financiamento e assistência técnica para alcançar maior autonomia de iniciativa e empreendimento.

### Subseção II - Objetivos relativos ao Desenvolvimento Social

**Art. 4º** São objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano relativos ao desenvolvimento social:

**I** - superar as carências de serviços públicos que condicionam o atendimento dos direitos básicos dos cidadãos e comunidades sobretudo no relativo à saúde e saneamento básico, à educação e informação, à cultura, ao lazer e esporte, à segurança e assistência aos indivíduos e coletividades carentes e dependentes, com destaque para menores, idosos e excepcionais;

**II** - superar carências mais graves do habitat relativas à qualidade da moradia, à infra-estrutura de saneamento, transportes e comunicações, às condições urbanísticas e ambientais do entorno, incluindo a paisagem;

**III** - priorizar a promoção econômica da população, seja no sentido de sua qualificação para o mercado de trabalho na economia formal, seja no sentido do desenvolvimento de atividades cooperativas de produção, consumo e prestação de serviços comunitários;

**IV** - criar condições para o desenvolvimento e auto organização das comunidades nos bairros e regiões de forma a capacitá-las para:

**a)** a prática da auto gestão e ajuda mútua;

**b)** o aproveitamento dos recursos financeiros e técnicos mobilizáveis nas esferas pública e privada em âmbitos local, metropolitano, nacional e internacional;

**c)** para a participação nas decisões de gestão da Cidade, através de representações junto às instâncias da administração pública municipal, estadual e metropolitana.

### Subseção III - Objetivos específicos relativos ao Meio Ambiente

**Art. 5º** São objetivos específicos da Política de Desenvolvimento Urbano relativos ao Meio Ambiente:

**I** - preservar e aproveitar a excepcional qualidade do Sítio Natural do Município, cujo relevo, matas, paisagem e hidrografia são preciosos para toda a metrópole e de fundamental significado para o futuro econômico e social do Município;

**II** - contribuir decisivamente para a recuperação dos mananciais de água da metrópole, dependente de uma Política metropolitana e municipal carentes de saneamento;

**III** - orientar e controlar o uso do solo do Município para que, além de atender aos interesses de usuários e de produtores imobiliários, seja compatível com a preservação da qualidade ambiental e paisagística;

**IV** - transformar o processo de crescimento e aproveitamento das áreas urbanas populares para que adquiram melhores condições de habitabilidade e passem a se adequar aos objetivos de maior qualidade ambiental e preservação dos mananciais;

**V** - contribuir para a preservação ambiental através de programas estratégicos relativos a: educação ambiental, preservação de matas, provisão de áreas verdes, controle de drenagem, coleta e destinação do lixo.

### Subseção IV - Objetivos específicos relativos à Reestruturação do Território

**Art. 6º** São objetivos específicos da Política de Reestruturação do Território:

**I** - reorientar o processo de produção do espaço urbano e de estruturação do território, de forma a ajustá-lo aos objetivos escolhidos como prevalentes das políticas de desenvolvimento econômico, social, ambiental e de Planejamento e Gestão, instituindo normas e programas que condicionarão os agentes públicos e privados no referido processo;

**II** - consolidar, melhorar e, quando ambientalmente possível, regularizar legalmente as áreas urbanizadas existentes no Município, hoje caracterizadas por grandes carências habitacionais e de serviços básicos em relação aos condicionantes impostos pelo Sítio Urbano e pelos efeitos de poluição dos mananciais metropolitanos, de forma a conter seu espraiamento e sua densificação, e promovendo, na medida dos recursos públicos e privados disponíveis, a substancial melhoria dos padrões de urbanização exigida pelos objetivos econômicos, sociais e ambientais;

**III** - consolidar no território não urbanizado do Município o caráter campestre da paisagem serrana, colocando-a a salvo de processos invasivos e depredadores, tornando-o passível de ser ocupado e equipado com infra-estrutura de forma progressiva e controlada, a fim de que nessas novas condições possa atrair e acolher as novas atividades residenciais e de serviços diversos, notadamente os de lazer e turismo, que busquem localizar-se na orla metropolitana, mas a curta distância do seu centro;

**IV** - alterar estrategicamente o processo de ocupação das áreas não urbanizadas de forma a se conseguir ao mesmo tempo:

**a)** viabilizar a implantação de empreendimentos econômicos e imobiliários que fortaleçam sua base econômica e a integração metropolitana;

**b)** preservar as condições ambientais e urbanas que são fundamentais para elevar o potencial de desenvolvimento de Itapeceira da Serra e para proteção dos mananciais;

**c)** obter a produção da infra-estrutura regional necessária;

**d)** transferir parte da valorização imobiliária gerada com os novos padrões de aproveitamento do solo para programas de recuperação das áreas urbanas carentes.

**V** - destinar parcela significativa do território externo às áreas urbanizadas a um aproveitamento de baixa densidade e alta qualidade ambiental rural, especialmente propício para o mercado metropolitano:

**a)** de residências suburbanas para a classe média e alta, tanto secundárias como permanentes, constituindo alternativas aos bairros de classe média e alta da Região Central ou Centro Expandido da Metrópole Paulista;

**b)** de atividades de lazer e turismo a curta distância do centro metropolitano estressante e com precárias condições ambientais;

**c)** de escritórios, ateliês e microempresas vinculadas à economia metropolitana, passíveis de se instalar de forma territorialmente descentralizada.

**VI** - promover o desenvolvimento sustentado de um eixo metropolitano ao longo do vetor sul da Região Metropolitana de São Paulo, estruturado pela Rodovia Regis Bittencourt (BR-116), cruzando o território municipal, eixo no qual, ao lado de áreas de preservação indispensáveis, possam ser implantadas atividades em instalações de maior porte vinculadas à metrópole e as regiões integradas pela mencionada;

**VII** - dado o caráter estratégico do Centro de Itapeceira da Serra por sua importância econômica, paisagística e simbólica, promover a renovação urbana da Zona Central de Itapeceira da Serra, bem como de seus acessos e entornos, de forma a:

**a)** comportar um Pólo de Lazer e Turismo moderno e dinâmico que resgate funções outrora tradicionais no Município, inclusive como centro gastronômico, de arte e artesanato, de atividades religiosas e culturais;

**b)** revalorizar os elementos da paisagem e do patrimônio arquitetônico e cultural do centro;

**c)** produzir espaços e instalações com qualidade e capacidade requeridas para a acolhida de visitantes numerosos e de nível de

exigência diferenciado.

### Subseção V - Planejamento e Gestão Democrática

**Art. 7º** São objetivos básicos do Sistema de Planejamento Urbano:

I - criar condições institucionais técnicas e administrativas para que, a partir da aprovação do Plano Diretor Estratégico sejam desenvolvidas, de forma articulada, as práticas que levem à concretização dos objetivos, diretrizes e instrumentos nele definidos, bem como ao aperfeiçoamento continuado do processo de planejamento no sentido de sua maior objetividade, operacionalidade e legitimidade;

II - capacitar o Município para participar de um sistema de planejamento administrativo metropolitano mais eficaz e equitativo, no qual o Município possa atuar de forma autônoma e solidária aproveitando seu potencial de desenvolvimento e dispondo de recursos proporcionais a seus encargos e responsabilidades;

III - criar as condições e meios que assegurem aos cidadãos e à sociedade civil organizada a oportunidade de participar de forma democrática dos diferentes órgãos de Planejamento e Gestão de forma a poderem defender tanto as metas estratégicas do Município como as prioridades e recursos devidos às metas sociais e de recuperação dos bairros carentes;

IV - criar condições e meios que ampliem as possibilidades objetivas do setor privado participar dos programas e projetos estratégicos, para os quais são essenciais o aporte de seus recursos, iniciativas e ampliação de parcerias;

V - instituir na administração municipal os órgãos e os procedimentos que tornem possível manter a curto e longo prazos, em sucessivas gestões, a continuidade das diretrizes do Plano Diretor Estratégico e a coerência dos planos e projetos específicos;

VI - instituir um setor de planejamento urbanístico operacional que promova um novo padrão de controle e cooperação entre os setores público e privado que produzem o espaço construído, no qual participem empreendedores, proprietários e auto construtores;

VII - descentralizar o sistema de planejamento no sentido de:

a) assegurar a continuidade a médio e longo prazos das ações executivas estratégicas exigidas pelo Plano Diretor Estratégico e pelos Planos Diretores de Bairro;

b) atrair e incorporar sistematicamente contribuições dos setores não governamentais e de recursos externos à Prefeitura pelos quais as possibilidades de ação municipal sejam multiplicadas.

## CAPÍTULO II - DO CONCEITO E PAPEL DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

**Art. 8º** O Plano Diretor Estratégico, instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano conforme estabelece a [Constituição Federal](#) deve exprimir as exigências fundamentais de ordenação da cidade e definir as condições em que a propriedade urbana cumpre sua função social.

§ 1º A função social da propriedade para fins urbanos, tem por objetivo assegurar para a sociedade um uso produtivo e ambientalmente sustentado, da propriedade imobiliária, seja ela pública ou privada, bem como restringir a apropriação pelos proprietários privados, da valorização imobiliária gerada pelo esforço de terceiros, basicamente os demais agentes produtores do espaço urbano, públicos ou privados;

§ 2º Para os efeitos previstos neste artigo, a função social da propriedade para fins urbanos condiciona o proprietário a um comportamento positivo, pelo qual a propriedade tenha destinação produtiva e sirva para:

I - assegurar acesso à propriedade e à moradia a todos os cidadãos;

II - promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes de processo de urbanização;

III - prevenir e corrigir as distorções da valorização da propriedade;

IV - promover a regularização fundiária e urbanização específica, quando ambientalmente sustentável, de áreas ocupadas por população de baixa renda;

V - subordinar o direito de construir às normas urbanísticas.

**Art. 9º** O Plano Diretor Estratégico institucionaliza, legal e administrativamente, a Política de Desenvolvimento Urbano; subordina a seus objetivos e diretrizes a ação de todos os agentes públicos e privados participantes do processo de produção, apropriação e consumo e da gestão da cidade; e estabelece as normas e procedimentos definidos como obrigatórios ou recomendáveis, que passarão a vigorar de imediato ou mediante legislação complementar.

**Parágrafo único.** Devem subordinar-se ao Plano Diretor Estratégico as normas e ações públicas de influência relevante sobre o desenvolvimento urbano, em especial:

I - as leis municipais de diretrizes orçamentárias, o orçamento anual e o plurianual de investimentos incorporando à prática do orçamento participativo;

II - as leis municipais de uso e parcelamento do solo;

III - os planos locais;

IV - projetos e programas de importância estrutural para o Município referente aos sistemas de infra-estrutura, equipamentos públicos e projetos urbanísticos, sejam eles metropolitanos, estaduais ou federais.

**Art. 10.** O Plano Diretor Estratégico deverá cumprir as seguintes funções específicas:

I - definir os objetivos econômicos, sociais, urbanos e ambientais escolhidos como fundamentais para serem alcançados no período de vigência do Plano Diretor Estratégico, por fora da ação da comunidade e do Poder Público local;

II - em função desses objetivos fundamentais, definir as transformações concretas do espaço urbano e do processo de sua produção e organização a serem realizados por meio da integração planejada dos agentes públicos, privados e comunitários;

III - definir a estratégia global a ser seguida para que a concretização dos objetivos se viabilize dentro do quadro institucional e econômico vigente, considerando recursos efetivamente mobilizáveis tanto no Município, como no âmbito da Metrópole, do Estado, e da economia globalizada;

IV - instituir diretrizes orientadoras das normas de uso e ocupação do solo que permitam a prática de atividades imobiliárias compatíveis com os objetivos de preservação dos mananciais e do meio ambiente natural e construído; com a disponibilidade e capacidade da infra-estrutura e equipamentos coletivos; com a melhoria das condições do habitat, ou seja, oferta de moradia, serviços coletivos e espaço público para todos os segmentos da população;

V - definir um elenco de intervenções urbanas e empreendimentos estratégicos que possam desencadear experimentos e práticas inovadoras, envolvendo novas parcerias e fontes de recursos;

VI - definir instrumentos institucionais que viabilizem as estratégias propostas, inclusive aquelas que permitam uma redistribuição desejável de recursos e atribuições entre as diferentes instâncias públicas e setores privados;

VII - instituir o Sistema de Planejamento, cuja implantação obrigatória e imediata permitirá avançar em relação ao estabelecido no Plano Diretor Estratégico na definição de objetivos, estratégias, instrumentos e programas de ação, inclusive pela incorporação de novos agentes econômicos institucionais, organizações da sociedade civil e comunidade de base e pelo desenvolvimento do planejamento descentralizado a nível de bairros e regiões.

**Art. 11.** O conteúdo básico do Plano Diretor Estratégico de Itapecerica da Serra instituído para o período de 2001 a 2016 deve abranger a definição dos seguintes elementos:

- I - Objetivos Prevalentes e Diretrizes Gerais relativos ao desenvolvimento econômico, ao desenvolvimento social e ao meio ambiente;
- II - Objetivos e Diretrizes relativos à reestruturação da cidade e do território;
- III - Diretrizes específicas e instrumentos de ação estratégica relativos às políticas setoriais específicas;
- IV - Diretrizes e instrumentos relativos a ação normativa no âmbito imobiliário e de uso do solo;
- V - Objetivos e Diretrizes relativos ao Sistema de Planejamento e Gestão.

**Art. 12.** É papel estratégico do Plano Diretor exprimir a orientação assumida pela comunidade itapecericana a respeito de como alterar as condicionantes que lhe são impostas pelo processo social, econômico e político da Metrópole, no sentido dos objetivos prevalentes escolhidos, orientação essa que deve incluir os pontos fundamentais expressos da seguinte forma:

I - é questão estratégica reconhecida pela coletividade uma contradição que deverá estar sempre atraindo a atenção dos municípios e de seus órgãos governamentais, a qual tem sido inerente e persistente ao crescimento urbano de Itapecerica da Serra. De um lado, a necessidade de se preservar os mananciais de água e para isso a necessidade de se definir parâmetros urbanísticos como limites de ocupação do solo de acordo com metas de qualidade da potabilidade das águas da Represa Guarapiranga, um dos principais mananciais da Metrópole Paulistana. De outro, a atratividade que as mesmas restrições podem produzir, ao reduzir o preço potencial de terrenos onde elas atuam, para os proprietários do solo transgredirem a lei de uso do solo ou permitirem que terceiros o façam como invasores por eles convidados, como tem ocorrido no passado recente, pondo em risco a perda desses mananciais;

II - para encontrar solução para essa contradição definam-se neste Plano Diretor Estratégico diretrizes de ocupação do solo que visam assegurar aos proprietários do solo urbano usos adequados e lucratividade razoável como renda fundiária, assegurando espaço tanto para assentamentos populares nas áreas urbanas como para assentamentos destinados a níveis de renda mais elevados nas áreas não urbanas, permitindo mistura de ambos os tipos de empreendimentos e ao longo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) com uma predominância de empresas produtivas;

III - ao mesmo tempo espera-se que iniciativas do Governo Estadual definam mecanismos concretos, destacadamente de uma política habitacional que possam redirecionar os fluxos migratórios populares, especialmente nas regiões em contigüidade com o Município de São Paulo. Esses fluxos, se não forem controlados, produzirão provavelmente uma superação dos novos limites de ocupação previstos na Lei Municipal. Isso ocorrerá mesmo que a mesma esteja em consonância com os novos limites de ocupação previstos na nova legislação de Proteção aos Mananciais da Sub-bacia do Guarapiranga, que inclui Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental - PDPA e respectiva Lei Específica dependentes de aprovação na Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo;

IV - é preciso que se destaque os perigos produzidos pelo anúncio público de políticas de proteção aos mananciais, que visem evitar a definição de novos limites, fazendo-o em nome de uma flexibilidade que se deveria adotar, em função de previsíveis avanços tecnológicos na sistemática de coleta e tratamento de esgotos. De acordo com diretrizes deste Plano Diretor Estratégico, quando houver significativo avanço nessa tecnologia e daquelas que propiciem importantes reduções de poluição difusa e nos padrões educacionais da população que reduzam a sua ocorrência no ambiente das represas, o que requererá um monitoramento constante da situação ambiental, deverá se rever o Plano Específico o mesmo PDPA - Plano de Diretrizes de Proteção Ambiental, no sentido de se rever as metas - meio definidas para alcançarmos a meta maior de potabilidade das águas da represa Guarapiranga. As metas - meio são os limites da ocupação do solo por tipologia da urbanização ou de tecido urbano ou rurano, como se define neste Plano Diretor Estratégico, e seus diferentes índices de emissão de substâncias poluidoras, a despeito da coleta e tratamento de esgotos e eventual transporte dos efluentes resultantes para fora da bacia;

Uma política pública que escolha o caminho de não se possuir limites claros quanto às metas - meio e metas - fim, ao invés de apontar no sentido de uma legislação mais moderna, porque menos rígida nos faz caminhar para o extremo oposto ao da rigidez excessiva, ou seja, o de uma política pública e privada correspondente a ausência de qualquer limite;

V - o Plano Diretor Estratégico só entrará em pleno vigor uma vez que a Lei Estadual de Proteção aos Mananciais consubstanciada na aprovação do PDPA e sua Lei Específica estiverem também aprovados por Lei e de modo coerente, de forma a que, aquilo que esteja permitido pela Lei Municipal seja também permitido pela Lei Estadual. Enquanto as restrições estaduais forem mais restritivas que as municipais, essa incoerência prejudicará os municípios que não poderão atingir a plena legalidade urbanística para as suas propriedades imobiliárias;

VI - caso haja divergências de concepção ou parâmetros quantitativos entre a Legislação Estadual e a Municipal e isso é possível ocorrer caso esses dois níveis de governo que são constitucionalmente independentes entre si não cheguem a um pleno acordo, prevalecerá sempre a legislação mais restritiva, seja ela estadual ou municipal. Há conveniência que haja plena concordância entre esses dois níveis de governo, sendo que a Lei Estadual deverá estabelecer a condição de a nova Lei de Proteção aos Mananciais só substituir a legislação consubstanciada nas leis ainda em vigor, caso o sistema decisor criado para fazer o Planejamento e Gestão das bacias hidrográficas do Estado de São Paulo, em especial o referente a sub-bacia do Guarapiranga, aprovar a legislação municipal, estando ela de acordo com as citadas diretrizes estaduais aprovadas por lei na Assembléia Legislativa em termos do PDPA - Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental e respectiva Lei Específica para a sub-bacia do Guarapiranga. Esse acordo das Legislações Estaduais e Municipais será a base de uma cooperação estreita nos sistemas de fiscalização da aplicação das novas leis sem a qual a sua inoperância, pouca competência ou insuficiência transformará todo o esforço institucional legal que se fez, em letra morta;

VII - uma política habitacional de tipo popular redirecionadora dos fluxos migratórios será essencial para reduzir a pressão invasora e desrespeitadora da legislação ambiental e sem ela, os órgãos fiscalizadores estaduais e municipais, mesmo que potencializados, provavelmente não terão força institucional enquanto poder de polícia para conter esse processo social perverso que une interesses de proprietários de terras e movimentos sociais dos sem teto e de políticos que queiram obter os votos desses setores sociais;

VIII - esse objetivo habitacional só será alcançado se ao lado dos investimentos na produção habitacional popular com seus equipamentos, houver uma política fundiária que utilize todos os meios urbanísticos, jurídicos e fiscais disponíveis, para reduzir o custo do acesso ao solo urbano para todos, mais especificamente para os mais carentes;

IX - é hoje já reconhecida nos meios políticos e acadêmicos que as anistias estão se transformando em um mecanismo político dos mais perversos, unindo interesses especulativos imobiliários com necessidades sociais verdadeiras mas por intermédio do qual todos perdem ao, os mananciais, serem ocupados predatoriamente. Por isso não podemos produzir agora apenas mais uma anistia, com a qual, mantidas as condições que as geraram, estaremos preparando outra anistia, em prazo de alguns anos para a frente no futuro. Esse objetivo, o de criarmos condições de sustentabilidade ambiental para a utilização do solo é o que se persegue neste Plano Diretor Estratégico;

X - com esse objetivo, deve-se destacar que se não houver um programa de investimentos, que hoje é de iniciativa predominantemente estatal no âmbito da Secretaria Estadual de Recursos Hídricos e da SABESP, que vá produzindo a implantação de sistema de coleta de esgotos nas áreas urbanizadas consideradas regularizáveis e com isso vá reduzindo a contribuição de assentamentos urbanos para a poluição derivada dos esgotos domésticos e de usos comerciais, como a de usos de serviços e indústrias e ao fazê-lo vá permitindo que o crescimento urbano previsto não ultrapasse os novos limites estabelecidos, o que ocorrerá é a superação de tais limites e com isso a poluição dos mananciais;

XI - destaca-se ainda a importância da medição da poluição difusa de origem não no excesso de fosfato, já considerado, mas do excesso de metais pesados e outros poluentes de perigo potencial elevado, que incidem negativamente não apenas na potabilidade das águas dos mananciais mas também na cadeia alimentar a ela associada, para o qual demanda-se as adequadas providências dos órgãos estaduais hoje por isso responsáveis, notadamente a CETESB, de modo a permitir o seu monitoramento pelos órgãos públicos e pelas entidades da sociedade civil, e com isso prevenir a tempo uma eventual evolução perigosa para a saúde pública e para a manutenção almejada dos mananciais;

XII - uma das questões-chaves que o Plano Diretor Estratégico deve considerar refere-se a definição da capacidade, a ser legalmente

estabelecida, de cada um dos Municípios poluir a represa de Guarapiranga em nível que essa poluição não impeça o uso de água para fins próprios de consumo humano em condições de perfeita saudabilidade. Sendo uma questão técnico-política onde de um lado, temos a definição de parâmetros técnicos de saudabilidade de água, em geral admitidos primeiro em determinados países e posteriormente adotados criticamente, isto é, levando-se em conta as peculiaridades locais do Brasil e da região dele especificamente considerada, de outro lado temos os padrões de emissão de poluição por tipo de atividade distinguindo-se a poluição por tipo de uso e a poluição difusa em que não se pode identificar um agente específico mas a combinação de vários;

**XIII** - se os parâmetros a considerar fossem apenas esses não haveria como atribuir a distribuição da capacidade de emitir poluição entre os Municípios pois tal capacidade não poderia ser simplesmente proporcional a sua área pois desse modo trataríamos igualmente duas situações muito distintas: de um lado temos os municípios que pouco contribuem para a produção de água limpa, pois tem a maior parte do seu território ocupado por usos urbanos e temos, por outro lado, que inversamente, aqueles que por terem a ocupação urbana proporcionalmente menor são capazes, por hectare de território, produzirem mais água limpa, seja porque a rede de esgotos não é 100% eficiente, há vazamentos e o território não pode, por razões econômicas, ser totalmente coberto por redes, seja porque a implantação das redes se prolonga no tempo, em função da escassez de recursos públicos em expandi-la;

**XIV** - desse modo, as decisões a serem feitas serão tomadas pelas instâncias competentes assim definidas legalmente, e decorrerão de uma análise técnico-política e decorre daí que em nome de um realismo político, não pode se desconsiderada a capacidade de influência da força relativa de cada Município e do Governo Estadual;

**XV** - entendemos que a fórmula adotada com os critérios definidos os quais finalmente atribuem capacidade poluente a cada Município, deve ser basicamente compreensível pelo cidadão comum, para ele perceber a sua adequação e justiça e por isso defender a sua aplicação como de seu direto interesse, condição básica para o seu sucesso, isto é, para que realmente tenhamos uma conciliação de interesses sociais nessa questão hoje tão conflitante, e que mantido o conflito, a perda dos mananciais será inevitável;

**XVI** - a esse processo social perverso de invasão dos mananciais que vem ocorrendo há algumas dezenas de anos a partir da promulgação da Lei de Proteção dos Mananciais em 1974, pode somar-se uma força nova trazida pela implantação do Rodoanel no interior das áreas protegidas por aquela legislação. Isso porque entendemos que tal implantação teria que ser acompanhada não apenas de restrições legais de parcelamento, uso e ocupação do solo municipais. Não se pode deixar de reconhecer que já existe uma certa tradição dos Municípios, em busca de atender as demandas populares por solo urbano, de atender as demandas do mercado imobiliário por novas áreas de desenvolvimento urbano, e em busca de maiores receitas tributárias, de possibilitar e até fomentar a ocupação ilegal face a Lei Estadual, criando uma meia legalidade com Leis Municipais, contrárias àquela legalidade da legislação de nível estadual ou metropolitano, e ainda apontando razões da autonomia das esferas municipais face as estaduais e até a soberania nova definida na [Constituição Federal de 1988](#), para a sua independência institucional. Face a ausência de uma clara legislação estadual que impeça o uso do solo com atividades urbanas predatórias, para essa questão de fundamental interesse metropolitano, a proteção dos mananciais, para os quais não é demais acentuar, não há substituto, ao contrário dos usos habitacionais e urbanos em geral, que podem se situar em uma variedade muito maior de localizações, não podemos avaliar como de risco admissível e controlável, deixar que tal legislação seja apenas Municipal;

**XVII** - a ausência de um posicionamento claro nesse sentido, pelo Governo Estadual, nos traz preocupações quanto ao sucesso de um desejado fechamento do Rodoanel enquanto acesso aos usos do solo a ele lindeiros, como suficiente para impedir a ocupação urbana das áreas dos mananciais por onde ele passar, tendo em vista o poder indutor tradicional que todas as vias tem exercido, pela acessibilidade potencial e visibilidade oferecida, como é comprovado pelo que já ocorreu em torno de todas as rodovias que partem de São Paulo. Por essas razões expostas, somos contrários a localização do Rodoanel no Município de Itapecerica da Serra e por sermos totalmente favoráveis a existência de um Rodoanel Metropolitano, defendemos diretriz que tenha sua localização mais no interior da malha urbana, fora da área protegida dos mananciais, supondo que os custos de desapropriação superiores que apresentar, serão mais que compensados pela contribuição que será dada aos esforços políticos e institucionais, que terão que ser imensas de anos a fazer reverter o processo em curso de ocupação dos mananciais.

## TÍTULO II - DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

### CAPÍTULO I - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

#### Seção I - Objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico do Município

**Art. 13.** A Política de Desenvolvimento econômico visa, fundamentalmente, ampliar a atualmente reduzida base econômica do Município, seja para superar os problemas de desemprego e renda limitada, condicionantes das carências sociais e econômicas sofridas pela população, seja para aumentar a capacidade econômico-financeira da Prefeitura de prover serviços e equipamentos públicos indispensáveis à população.

**Art. 14.** Como objetivos básicos da Política de Desenvolvimento Econômico, destacam-se:

I - atrair, assistir e apoiar os empreendimentos econômicos e os investidores atuantes no mercado metropolitano, nacional e global, capazes de dinamizar a economia do Município, se nele puderem encontrar vantagens específicas em relação a outras localizações na Região Metropolitana e seu entorno;

II - ampliar continuamente a qualificação econômica da população e do empresariado locais, tanto para participar e apoiar os novos empreendimentos econômicos que chegam ao Município, bem como para fortalecer atividades econômicas locais de interesse da comunidade.

**Art. 15.** Para atrair novas atividades e empreendimentos econômicos no contexto de transição em que o Município se encontra, os diversos setores da população e o Poder Local deverão atuar coerentemente, em diferentes frentes, com os seguintes objetivos estratégicos:

I - maximizar o aproveitamento das vantagens e potencialidades locais apresentadas pelo Município no contexto metropolitano, em especial as que decorrem de:

a) persistência de qualidade ambiental decorrentes do sítio natural e do nível de preservação ambiental alcançado, por fora da legislação até agora vigente de proteção dos mananciais;

b) possibilidade de se superarem a curto prazo muitas das limitações legais ao assentamento de novas atividades econômicas mediante adoção de nova legislação e sistemática de proteção dos mananciais;

c) emergência de um novo padrão de acessibilidade em relação aos centros de negócios e às principais áreas residenciais de renda média e alta, da Região Metropolitana em razão das melhorias viárias e de transportes ora em implantação na região, notadamente o Rodoanel e os sistemas de transporte público de massa no eixo Marginal Pinheiros - Santo Amaro - Capão Redondo;

d) melhorias iminentes da acessibilidade do Município em relação aos estados do Sul do País, aos países do Mercosul, em relação aos eixos e centros de exportação.

II - neutralizar, por meio de políticas municipais e regionais adequadas, duas tendências que ameaçam as vantagens locais do Município:

a) a ocupação desordenada e especulativa do uso do solo possível de ser estimulada pela melhoria previsível da acessibilidade;

b) a continuidade do processo de assentamento precário, sustentado pelo fluxo de população trabalhadora expulsa das áreas mais centrais da metrópole, o que estimula no Município a manutenção de um contexto de miséria, criminalidade e violência, incompatíveis com o bom aproveitamento do potencial de desenvolvimento econômico do Município.

III - compensar os entraves econômicos historicamente sofridos pelo Município em razão da política regional de preservação dos

mananciais, mediante a instituição de uma política metropolitana que compense os municípios cujo território esteja totalmente contido na referida área de preservação, com recursos oriundos destinados a programas de promoção econômica, que utilizem recursos públicos estaduais e federais, inclusive das receitas oriundas do fornecimento da água potável à Metrópole, o que vai permitir ao Município concentrar seus próprios recursos em programas sociais e na promoção de um planejamento urbano-operacional;

**IV** - preparar, definir e divulgar uma nova imagem do Município como uma parcela da Grande São Paulo excepcionalmente promissora e atraente na qual, empresários e investidores possam encontrar além de vantagens ambientais e locais, uma Prefeitura e uma comunidade já atuantes na criação planejada de condições locais exigidas pela empresa contemporânea, sobretudo em termos de infraestrutura urbana, meio ambiente, amenidades e segurança.

## **Seção II - Diretrizes de Política Econômica**

### **Subseção I - Constituir um novo Eixo Metropolitano de atividades econômicas**

**Art. 16.** Criar condições que facilitem, estimulem e viabilizem o assentamento de empresas, instituições e empreendimentos capazes de aproveitar as potencialidades de um novo eixo metropolitano ao longo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), voltado para os Países do Mercosul e Estados do Sul.

§ 1º Dentre as empresas e instituições possíveis de serem atraídas merecerão estratégias específicas: as indústrias designadas por "limpas", encontráveis em diferentes ramos como eletro-eletrônicos, telecomunicações, gráficas e equipamentos de precisão; os serviços industriais ligados a transportes, estocagens, containerização, acondicionamento de mercadorias ou seu subtratamento pré-industrial; dotadas de instalações para transbordo e subtratamento de mercadorias containerizadas, trazidas por rodovia e ferrovia, possivelmente implantadas a partir do projeto de "porto seco" junto a Aldeinha; e ainda empresas de grande porte na área de comércio, tais como hipermercados, shopping centers e serviços, tais como grandes hotéis e centro de convenções; grandes restaurantes e lanchonetes; centro de exposições; de espetáculos e shows; serviços de atendimento aos motoristas e usuário da rodovia.

§ 2º Deverá ser estudado em especial a consolidação de um parque hoteleiro ajustado às potencialidades desse eixo empresarial metropolitano, constituído por hotéis turísticos classificados como de três e quatro estrelas, localizados a uma distância de até um ou dois quilômetros das margens da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) destinados a turistas oriundos da região sul do país e dos países do Mercosul - Argentina e Uruguai - e que se desloquem em direção à São Paulo em automóvel ou ônibus turísticos especiais e que buscam hotéis de qualidade com preços inferiores aos daqueles existentes na Capital.

### **Subseção II - Promover o desenvolvimento do setor de Turismo e Lazer**

**Art. 17.** É diretriz do Plano Diretor Estratégico desenvolver em prioridade o setor da economia voltada ao turismo e ao lazer dadas as amplas possibilidades do Município vir a atender a grande demanda constituída pela população metropolitana interessada em encontrar, em área de fácil acesso, ambientes e serviços que atendam a necessidade de recompor sistematicamente o seu equilíbrio psíquico-físico fortemente prejudicado pelas situações sociais e ambientais fortemente estressantes que ocorrem em seu cotidiano.

**Art. 18.** Promover o desenvolvimento de atividades de comércio e serviços que marquem a transformação do centro da Cidade de Itapeverica da Serra como um pólo metropolitano de lazer e turismo que, valorizando as peculiaridades paisagísticas e históricas do lugar crie ambientes, conjuntos funcionais e eventos culturais e sociais com qualidade e originalidade suficientes para atrair diferentes públicos, inclusive os culturalmente mais sofisticados, e os capazes de contribuir significativamente para a revitalização econômica do Município.

§ 1º Uma transformação funcional da área central a ser estudada e planejada tendo por referência o prestígio já alcançado no passado pelo Município, é o da constituição de um conjunto de restaurantes de qualidade que permita caracterizar a Cidade como "centro gastronômico", eventualmente especializado na cozinha paulista caipira.

§ 2º Até que se defina qual o caráter mais atraente a ser impresso ao centro histórico e seu entorno, o que depende de ação concreta de empresários e animadores culturais e até da evolução de outros centros regionais, como o do Embu das Artes, será importante desenvolver atividades compatíveis com a contemplação da extraordinária paisagem tais como restaurantes, casas de chá e café, galerias de arte, centros de artesanato e comércio ecológico e orientando a implantação de atividades mais agitadas e ruidosas para localizações específicas na mesma área central, nos centros de bairro e no eixo metropolitano ao longo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116).

§ 3º Promover projetos públicos de remodelação de praças assim como planos de renovação urbana em que os empreendimentos privados serão decisivos, tal como proposto neste Plano Diretor Estratégico nas políticas de reestruturação urbana e de uso do solo.

**Art. 19.** Promover o desenvolvimento de atividades e instalações voltadas ao turismo tranqüilizante de fins de semana ou de curta duração em que famílias, crianças e idosos buscam passeios e atividades contemplativas em ambiente campestre, abrindo oportunidade a iniciativa de empresários e moradores e proprietários que possam organizar, entre outros, locais de estar e piqueniques, passeios pedestres e equestres, pesqueiros, pousadas, hotéis-fazendas, chácaras e granjas de demonstração para jardinagem, horticultura, apiários, criação de pequenos animais, centros culturais e religiosos, e visitação a mirantes da paisagem.

**Art. 20.** Promover o desenvolvimento de atividades e instalações voltadas ao Turismo tranqüilizante de fins de semana ou de curta duração, em que o ambiente campestre é procurado por jovens adultos para a prática de atividades energéticas, abrindo oportunidades aos agentes econômicos que possa oferecer instalações para jogos de futebol e voleibol, tênis e outros, equitação, pistas de skate, trilhas de moto cross e bike cross, pistas de kart, canoagem, alpinismo, trilhas, etc.

**Art. 21.** Promover a multiplicação de estabelecimentos para diversão basicamente noturna predominantemente dedicados à juventude e adultos, incluindo locais de grande capacidade destinados a shows e espetáculos de massa ou grandes estabelecimentos de jogos de salão.

**Parágrafo único.** A categoria de estabelecimentos de interesse turístico será desejavelmente localizada, salvo exceções, no eixo empresarial metropolitano, onde poderá caber também parques temáticos, locais de rodeio, espetáculos de tipo circenses e outros que não se enquadram na categoria de diversões noturnas.

**Art. 22.** É diretriz do Plano Diretor Estratégico a formulação e implementação progressiva de um Plano Geral de Desenvolvimento Turístico do Município, coordenado por um Comitê de Promoção do Turismo e Lazer, a ser constituído por representantes da Prefeitura Municipal e de associações da Sociedade Civil e de categorias empresariais interessadas no setor, ao qual caberá:

I - manter contato com as instituições nacionais e estaduais de promoção do turismo e entidades corporativas privadas nacionais e internacionais capazes de prestar assistência técnica e financeira ao plano municipal para o setor;

II - promover e coordenar a implantação de empreendimentos de porte, suficientes para gerar atrações turísticas permanentes do Município, o que implica na mobilização de empresários e grupos econômicos e na implementação de operações urbanas de função estratégica, das quais são de importância chave: a Operação Urbana do Vale de Pedra Lisa, incluindo o complexo central destinado a acolhida e entretenimento dos visitantes; a renovação do distrito histórico abrangendo a Praça da Matriz e o seu entorno; a implantação do Parque Metropolitano da Várzea do Embu-Mirim; o planejamento de apoio aos grandes estabelecimentos de diversão ligados ao eixo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116); os empreendimentos de lazer contemplativo valorizadores dos sítios e paisagens selecionados

do território municipal;

**III** - promover um plano de qualificação e complementação do sistema de estabelecimentos hoteleiros e restaurantes pelo qual além de assegurar o atendimento satisfatório de diferentes faixas e tipos da demanda, a cidade seja caracterizada por um padrão geral de serviços ao visitante e ao turista que a habilite a atender os segmentos mais sofisticados do mercado metropolitano;

**IV** - definir um plano de melhoria paisagística e urbanística do Município adequado para atrair e satisfazer os visitantes que procurem o Município para fins de lazer e turismo, abrangendo:

**a)** programas de remodelação, embelezamento, equipamento e manutenção dos espaços públicos que envolvam as principais atividades de interesse turístico, particularmente na zona central, nos percursos de acesso às atrações turísticas e nas áreas de estar onde além das características excepcionais de ordem, limpeza e segurança, os visitantes encontrem qualidades especiais de ambientação e paisagem que não encontram em seu cotidiano e que condicionarão seu retorno periódico;

**b)** programa de revisão do mobiliário e do equipamento e vias e espaços públicos a fim de que o visitante possa dispor facilmente de serviços de comunicação, de transportes, de higiene e conforto pessoal, bem como de um sistema eficiente de comunicação visual apropriada a orientação do turista.

**V** - promover um programa amplo de preparação dos cidadãos e comunidades locais para a recepção, orientação e atendimento do turista, onde, além do treinamento e organização dos que prestem serviços específicos, impõe-se criar atitudes e comportamentos coletivos que expressem a vontade de toda a comunidade de tornar agradável a permanência dos visitantes;

**VI** - promover e divulgar sistematicamente um calendário de atrações e festividades de interesse turístico, orientado para atrair o público adequado ao perfil turístico pretendido para o Município;

**VII** - desenvolver um sistema de promoção permanente dos serviços turísticos do Município que além das campanhas amplas que sejam viabilizadas por via institucional ou corporativa abranja acordos e negociações com os agentes receptivos do turista na Região Metropolitana e seu entorno, incluindo agentes de viagens e serviços de transporte, rede hoteleira e locais de interesse turístico de São Paulo, bem como com agentes de turismo situados em Buenos Aires, Montevidéu e demais capitais atingidas pelo Mercosul.

### Subseção III - Implantação dispersa de atividades voltadas para mercado metropolitano mais dinâmico

**Art. 23.** Promover o desenvolvimento ordenado na área não urbanizada do Município das atividades econômicas e imobiliárias que atendam a demanda metropolitana por instalações em contexto campestre com boa qualidade ambiental, ora viabilizadas pela substituição da Lei de proteção ambiental, e que gera grandes perspectivas de fortalecimento da base econômica tributária do Município.

**Art. 24.** Incentivar e promover a implantação no território não urbanizado do Município de atividades e serviços especializados que se beneficiem das condições ambientais preservadas, notadamente:

**I** - instituições de serviços de saúde, como centros de reabilitação e hospitais destinados a doentes crônicos, a recuperação de vítima de drogas, doenças mentais paraplégicos, núcleos de tratamentos especializados de longa duração;

**II** - instituições de condicionamento físico e mental incluindo hotéis do tipo Spas, exercícios de ioga e meditação, centros e templos religiosos;

**III** - centros de tratamento de terceira idade incluindo conjuntos habitacionais e casas de repouso, serviços de assistência médica especializada, serviços de terapia ocupacional centros de convivência e atividades representativas em geral de um mercado em grande expansão;

**IV** - micro, pequenas e médias empresas prestadoras de serviços diversos, autônomo: e terceirizados no âmbito metropolitano, capazes de operar em instalações de pequeno porte, eventualmente domésticas, que passaram a poder situar-se de forma dispersa em terrenos de padrão de chácara, desde que servidos por sistema de saneamento básico, adequados.

**Art. 25.** Incentivar e promover a modernização, o desenvolvimento e multiplicação de atividades comerciais, de serviços e pequenas indústrias limpas que prefiram localizar-se em lotes já existentes na área urbanizada do Município, seja nos bairros, que são predominantemente de populares e de classe média, seja nas zonas mais centrais, tanto para atender ao mercado local em expansão e transformação como ao mercado metropolitano.

**Art. 26.** Promover a expansão na área não urbanizada do Município de produção imobiliária de residências que atenda ao mercado metropolitano voltado a casa campestre tirando partido de um contexto de excelência ambiental, segurança, disponibilidade de serviços locais, vizinhança e apoio urbano próximo, o que gerará efeitos econômicos e ambientais a serem administrados em benefício da comunidade.

§ 1º Além de interesse de se gerar empregos e renda decorrente das atividades de contribuição e operação das moradias e serviços locais, a expansão das chácaras e condomínios residenciais possibilitará uma regularização do mercado de terras fortemente atingido pelas reduzidas possibilidades legais de uso vigente nos últimos 20 anos.

§ 2º Visando a regularização valorizadora do mercado de terras, sempre que ambientalmente sustentável, o Poder Público que a viabiliza será provido, em contrapartida, de recursos necessários a sustentar as ações de normalização e fiscalização do uso do solo e de contenção e melhora dos bairros populares, indispensáveis para dar segurança aos novos investimentos de empreendedores imobiliários e moradores.

§ 3º Para que o Poder Público cumpra o papel socialmente distributivo do incremento da renda da terra propiciado por sua ação, serão implementados, de acordo com as Diretrizes de Política Imobiliária constantes do [Capítulo V deste Plano Diretor Estratégico](#), dois mecanismos institucionais pelos quais os empreendimentos imobiliários situados no exterior da área já urbanizada incorporarão custos de extensão da infra-estrutura regional exigidos pelos mesmos e uma contribuição obrigatória ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, objeto da [Subseção III, da Seção IV, do Capítulo V deste Plano Diretor Estratégico](#), destinado a reabilitação bairros populares do Município.

### Subseção IV - Desenvolvimento Econômico das Comunidades Itapecericanas

**Art. 27.** A política de desenvolvimento econômico deve promover e implementar programas que ampliem as oportunidades de progresso econômico para trabalhadores profissionais empresários, e organizações comunitárias estabelecidas no Município, de forma a gerar para todos os segmentos da Sociedade condições adequadas ao atendimento de suas necessidades de emprego e renda e consumo coletivo, para o que se procurará:

**I** - explorar todas as oportunidades da população e agentes econômicos do Município ampliarem e aprofundarem sua inserção na economia metropolitana, cada vez mais globalizada, aproveitando neste sentido o impulso econômico a ser trazido ao Município pelas empresas e agentes sediados fora do mesmo;

**II** - promover o desenvolvimento dos recursos humanos e organizacionais que subsistem sub-aproveitando nas comunidades urbanas do Município, incentivando-se para tanto práticas econômicas alternativas, orientadas para a produção de bens e serviços essenciais ao atendimento das necessidades; capacidades e aspirações presentes na base dessas mesmas comunidades, concorrendo assim para o fortalecimento do chamado terceiro setor, mundialmente identificado como forma de resistência aos efeitos socialmente excludentes da economia globalizada.

**Art. 28.** Deverá ser implementado um programa de divulgação, formação e utilização da força de trabalho nova que abranja:

I - estágios conveniados com instituições especializadas como o SENAC, o SESI e SESC, destinados à formação e aperfeiçoamento do pessoal que queira se qualificar ou requalificar profissionalmente face ao mercado, eventualmente apoiadas por empresários interessados na mão de obra;

II - promoção conjunta, de programa de desenvolvimento social com participação do SEBRAE, que inclua:

a) cursos e treinamentos para formação de empresários, gerentes, e pessoal especializado de pequena ou micro empresas;

b) programa de assessoria e assistência técnica e financeira a abertura de empresas e associações, incluindo a organização de "incubadeiras";

c) organização de bolsas de emprego e oportunidades econômicas que estimule a colocação em operação de força de trabalho disponível no Município, estabelecendo sistema de informações que facilite também a seleção e contratação de pessoal para as empresas e organizações que passem a operar no Município e na Região.

**Art. 29.** Atuação desenvolvida para o estímulo e assistência a empresas que se dispuserem a investir e operar no Município ou nele ampliar suas atividades, sobretudo aquelas do setor de serviços e comércio e especialmente as da área de turismo e lazer, para o que cabe destacar as seguintes diretrizes:

I - desenvolver programa de assistência a projetos de empresas mais adequadas as novas perspectivas de desenvolvimento econômico do Município e da Região, auxiliando os empresários seja na formulação e montagem de projetos e estudos de viabilidade, inclusive através do FINEP, seja na escolha de instalações físicas e equipamentos apropriados, seja para a implementação e financiamento dos empreendimentos junto às agências de desenvolvimento nacionais como o BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento), ou eventualmente internacionais, seja para a implantação física dos projetos envolvendo entendimentos e procedimentos junto à Prefeitura e Governos Estadual e Federal, aprovações junto a órgãos de infra-estrutura urbana e regional e ainda eventuais entendimentos com os proprietários e comunidades do entorno;

II - para as micros e pequenas empresas, a Prefeitura implementará em conjunto com o SEBRAE, um programa de assistência e treinamento voltados ao acompanhamento do processo de abertura e consolidação de novas empresas, inclusive através da organização das chamadas "incubadeiras" pelas quais se possibilite a redução dos custos de instalação inicial das novas empresas e se viabilize a adoção de práticas modernas de organização e gestão das mesmas;

III - tratando-se de empresas do setor de turismo, poderá ser necessário orientar o empresário para a obtenção de vantagens proporcionadas pela legislação vigente nos três níveis de governo, e para o uso dos recursos do Fungetur, administrados pela EMBRATEL, bem como para o aproveitamento de novas possibilidades que tenham surgido em decorrência da Política de Desenvolvimento Turístico ao nível da Região Metropolitana;

IV - no campo de empreendimentos que envolvam interesse da cultura, caberá explorar ao máximo os incentivos fiscais que existirem análogos ou complementares à legislação federal de incentivo à cultura;

V - nos empreendimentos que se integrem em Zona Especiais de Planejamento Urbanístico ou Operações Urbanas é fundamental que os interesses sejam perfeitamente esclarecidos pelas novas possibilidades aí criadas pelos instrumentos da Política Imobiliária e de Uso do Solo, mencionadas no [Capítulo V deste Plano Diretor Estratégico](#).

## CAPÍTULO II - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

### Seção I - Objetivos e Diretrizes Gerais da Política de Desenvolvimento Social

#### Subseção I - Objetivos Gerais da Política de Desenvolvimento Social

**Art. 30.** São objetivos gerais da Política de Desenvolvimento Social:

I - mobilizar os órgãos públicos, o setor privado e as organizações da sociedade civil para uma atuação estratégica que assegure o atendimento progressivo dos direitos básicos dos cidadãos à saúde e à vida, à educação, à informação, à moradia estável e adequada às necessidades das famílias, bem como o direito à livre circulação, aos equipamentos e serviços coletivos essenciais à vida urbana, inclusive dos segmentos populacionais dependentes como são as crianças, adolescentes, idosos e excepcionais;

II - criar condições institucionais e serviços de apoio favoráveis ao desenvolvimento autônomo e democrático de comunidades urbanas, visando em especial:

a) ampliar sua capacidade de gestão do espaço urbano;

b) promover atividades e empreendimentos que potencializem seus recursos econômicos e culturais;

c) ampliar sua capacidade de organização democrática para atuar com autonomia, resistindo aos processos de busca de subordinação comumente exercidos no contexto urbano.

III - conseguir que sejam adotadas a nível metropolitano, com notório comprometimento do estado, políticas que permitam neutralizar os processos de grave precarização das condições de vida, em curso na maioria dos Bairros de Itapeçerica da Serra, notadamente:

a) uma política habitacional que crie alternativas de assentamento habitacional externo à área de proteção dos mananciais, para a população metropolitana de baixa renda, hoje induzida a se instalar no Município em assentamentos precários e ilegais;

b) uma política de previsão de recursos que sejam compensatórios para o Município dos encargos de prejuízos que assume, pelas restrições impostas a sua economia pela lei de proteção dos mananciais, em conter os assentamentos da população metropolitana, necessária à produção de água potável para todos os habitantes da mesma metrópole.

#### Subseção II - Diretrizes Gerais da Política de Desenvolvimento Social

**Art. 31.** Para concretização dos objetivos da Política de Desenvolvimento Social o Poder Executivo promoverá um elenco integrado dos programas complementares, de diferentes âmbitos, a serem por ele conduzidos, apenas pela municipalidade ou em conjunto com outras instâncias de poder, com as comunidades e com o setor privado, abrangendo:

I - programas de desenvolvimento econômico voltados para a potencialização e aproveitamento de recursos humanos e organizacionais presentes nas comunidades, que permitira multiplicar as oportunidades de produção e consumo voltadas para as populações de menor renda, bem como desenvolver um setor público não estatal orientado para o atendimento das necessidades sociais;

II - programas específicos dos setores de Educação, Saúde, Cultura e Lazer e Promoção Social cujas diretrizes constam do presente Capítulo;

III - programas relativos a transformações das condições do habitat da população, abrangendo duas categorias:

a) normas e intervenções urbanísticas relativas ao processo de uso e ocupação do solo que condicionem diretamente o cotidiano da população e que deverão ser fixadas com precisão nos Planos Diretores de Bairro, mencionados na [Seção III do Capítulo VII deste Plano Diretor Estratégico](#);

b) ação pública executiva correspondente aos programas setoriais de Transportes e Vias, Saneamento Básico e Habitação Popular constantes do [Capítulo VI deste Plano Diretor Estratégico](#).

IV - programas de Planejamento e Gestão democrática relativos ao Planejamento de Bairros e das Unidades Territoriais de Planejamento, nos quais as práticas de orçamento participativo deverão ter lugar, conforme mencionados no [Capítulo VII deste Plano Diretor Estratégico](#).

**Art. 32.** São diretrizes para a provisão de recursos necessários à implementação dos programas abrangidos pela Política Social:

I - consolidar e desenvolver o processo de orçamento-programa destinado a assegurar parcelas dos recursos orçamentários do Município a serem destinados a programas de natureza social identificados em cada Unidade Territorial de Planejamento, conforme disposto na [Seção III do Capítulo IV](#);

II - constituir e gerir o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, objeto da [Subseção IV, da Seção IV, do Capítulo V deste Plano Diretor Estratégico](#), que será predominantemente dedicado a financiar e subsidiar programas de interesse social com os quais a comunidade, por seus órgãos representativos e organizações, tenha se comprometido, alocando esforços e recursos próprios.

## Seção II - Da Política de Saúde Pública

### Subseção I - Objetivos da Política de Saúde Pública

**Art. 33.** Sendo a saúde um direito intransferível e inalienável do cidadão, deve o Sistema Municipal de Saúde trabalhar pelo acesso socialmente igualitário aos serviços a ela relativos.

**Art. 34.** A direção do setor de saúde, exercida a nível municipal pela Secretaria Municipal de Saúde, deve atuar na promoção, proteção e recuperação da saúde e redução do risco de doença como também no estudo da cidade como um complexo de forças e agentes que interferem diretamente nas condições de saúde da população.

**Art. 35.** A assistência à saúde é aberta à iniciativa privada que deverá observar, no seu funcionamento, os princípios éticos e as normas expedidas pela Secretaria Municipal de Saúde.

**Art. 36.** O Sistema Único de Saúde no Município será financiado através do Fundo Municipal de Saúde, constituído de recursos próprios do Município, do Estado, e da União, no Orçamento da Seguridade Social.

**Parágrafo único.** O Fundo Municipal de Saúde será administrado pela Secretaria Municipal de Saúde.

**Art. 37.** Em cumprimento aos dispositivos constitucionais, a [Lei Orgânica do Município de Itapecerica da Serra](#) disporá sobre a organização e gerenciamento do Sistema Único de Saúde no Município, formado pelo conjunto de ações e serviços de saúde, prestados por órgãos, instituições públicas federais, estaduais e municipais da administração direta e indireta, inclusive fundações mantidas pelo Poder Público, localizadas em seu território.

**Art. 38.** O Sistema Único de Saúde no Município, a que se refere o artigo anterior, deverá executar, diretamente ou mediante participação complementar da iniciativa privada, as ações e serviços de proteção e recuperação da saúde, em todos os níveis de complexidade.

**Parágrafo único.** A participação do setor privado far-se-á mediante contrato de direito público ou convênio, com preferência para as entidades filantrópicas e aquelas sem fins lucrativos.

**Art. 39.** É objetivo prioritário do Município reduzir os coeficientes de morbi-mortalidade materna, infantil e geral, interferindo sobre os fatores determinantes e previsíveis da mesma.

### Subseção II - Diretrizes da Política Municipal de Saúde Pública

**Art. 40.** A Secretaria Municipal de Saúde deverá coordenar uma rede descentralizada de serviços integrantes do Sistema de Saúde do Município, que por sua vez integre uma rede regionalizada de âmbito metropolitano, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - a Secretaria Municipal de Saúde, articulada com a gestão estadual e outros setores que envolvam o meio-ambiente, o saneamento básico e a própria comunidade, deverá:

**a)** garantir uma assistência integral, entendida como um conjunto articulado e contínuo de ações e serviços de caráter preventivo e curativo, individual e coletivo que interfira de maneira resoluta no processo saúde-doença;

**b)** dar continuidade ao registro e arquivamento dos casos buscando eficiência no recebimento e ordenação da informação sobre os casos de morbi-mortalidade paralelo ao esforço de informatizar o conjunto das Unidades de Saúde.

II - a participação comunitária será estimulada de maneira a:

**a)** possibilitar a descoberta de fatores genéricos muitas vezes pertencentes à situação urbana e que interferem na saúde do cidadão;

**b)** promover um permanente contato com a realidade a ser trabalhada pelos profissionais de saúde e, ao mesmo tempo, proporcionar a discussão de conceitos básicos no processo de prevenção e tratando com a comunidade que vise o alcance de um vocabulário comum entre cidadão e profissional;

**c)** estimular as práticas coletivas de educação em saúde fazendo um trabalho de conscientização para aprimorar a ação inter-setorial com Escolas, Conselhos de Saúde e Comunidade;

**d)** conseguir participação direta, através dos Conselhos de Saúde onde se discute o Orçamento, a programação de investimentos, diretrizes e estratégias.

III - reestruturar o modelo assistencial, mantendo-o vinculado tanto às experiências que já foram iniciadas e lograram êxito como às diretrizes construídas a partir do processo interativo a ser estabelecido com a comunidade;

IV - implantar Programas da Reestruturação Assistencial com destaque para:

**a)** programa "médicos de família", que:

**1** - associado ao programa de "assistência domiciliar", possa estimular a participação da comunidade interagente à inserção do profissional na realidade social abrangida pela respectiva unidade;

**2** - consiste na eleição da família e seu espaço social como núcleo básico de abordagem, sendo cada equipe responsável por 800 famílias com implantação de agentes na proporção de 1 para cada 150 famílias, vinculando sua atuação às Unidades de Saúde.

**b)** programa de "assistência domiciliar" que crie mecanismos para atender o paciente em caso de doenças crônicas e/ou com deficiências, com limitações de mobilidade em ambiente domiciliar e que também incentive a responsabilidade e capacitação dos familiares e/ou responsáveis nos cuidados com o paciente;

**c)** as "práticas corporais", que devem continuar sendo trabalhadas nas Unidades Básicas de Saúde para que a comunidade identifique hábitos prejudiciais a saúde de maneira preventiva, devendo as questões que se referem a distúrbios emocionais e desenvolvimento da percepção corporal também ser consideradas como justificativa ao desenvolvimento desta atividade.

V - ampliar a "rede física" a Secretaria mediante a adição de algumas unidades respectivas e especialização maior das que já existem, sugerindo atividades de relevância dentre as quais se pode ressaltar:

**a)** a implantação de uma Unidade Básica de Saúde - UBS para cada de 10.000 habitantes, aproximadamente, garantindo o acesso da população, fato que deverá ser considerado nos Planos Diretores de Bairro;

**b)** reorganizar as Unidades Básicas de Saúde - UBS em Unidades de Saúde Familiar;

**c)** garantir o controle da população sobre a gestão hospitalar por meio do funcionamento do Conselho de Saúde.

VI - buscar que seja priorizado o setor na alocação de recursos do orçamento público estadual e municipal, com vistas ao acréscimo gradual do percentual de recursos no total dos orçamentos;

VII - observar os padrões mínimos fixados pelo Ministério da Saúde, para construção e instalação de serviços de saúde, inclusive os

parâmetros urbanísticos dos lotes e das edificações que serão definidos na Lei Complementar de Regulação Urbanística.

### Seção III - Da Política de Educação Pública

**Art. 41.** Tendo em vista que o princípio constitucional da universalização de ensino, garantindo o acesso e permanência de educandos nas escolas, vem sofrendo por parte do Poder Público intervenções tímidas e, considerando os crescentes índices de analfabetismo e marginalização social além do acúmulo do déficit educacional, com reflexos negativos sobre a educação básica, especialmente nos níveis fundamental e pré-escolar, o Município, mediante o adequado emprego de suas receitas, atenderá a demanda escolar, através da construção das unidades educacionais necessárias, e buscará a redução dos índices de evasão e repetência, assim como procurará ampliar para 6 (seis) horas, o tempo de permanência do educando na escola, dando garantias da qualidade de ensino nesse novo regime.

**Parágrafo único.** A [Emenda Constitucional nº 14/96](#) que entrou em vigor em 1º de janeiro de 1997, que obriga o Município a destinar 15% (quinze por cento) da sua receita ao ensino fundamental, sendo que desses recursos 60% (sessenta por cento) serão obrigatoriamente empregados em salários de professores, necessariamente levará o poder municipal a revisar suas prioridades de alocação de recursos orçamentários.

**Art. 42.** A Educação, direito inalienável de todos, abrange os processos educativos que se efetivam na convivência humana, na família, nas instituições de ensino, no trabalho, no esporte, no lazer, nas manifestações culturais, nos movimentos sociais e organizações da sociedade civil e no contato com os meios de comunicação social.

**Art. 43.** O Poder Público no desenvolvimento de sua política de educação deverá:

I - atuar em todos os níveis de ensino fundamental e da educação infantil, compreendendo todos os níveis de 1º e 2º Graus, atendendo plenamente em quantidade e qualidade, a demanda escolar;

II - obedecer ao seguinte conjunto de princípios e diretrizes:

a) garantir a educação básica em condições de igualdade, de gratuidade, de obrigatoriedade, de oportunidade de acesso e aproveitamento escolar;

b) melhorar a qualidade de ensino e fortalecer a participação de todos os envolvidos no processo educacional conjuntamente a melhoria da utilização dos recursos disponíveis;

c) garantir o ensino especializado para os portadores de deficiências manifestas, tanto físicas quanto sensoriais e mentais, e aos superdotados, preferencialmente na rede regular de ensino com espaços físicos, material adequado e recursos humanos especializados;

d) garantir a construção, adequação e ampliação de prédios escolares compatíveis às condições ambientais da região;

e) garantir atendimento conforme padrões adequados de qualidade do ensino, através da fixação de conteúdos mínimos para todas as etapas de aprendizagem, assegurador de formação essencial comum associada ao respeito aos valores culturais e artísticos nacionais, regionais e municipais, à educação ecológica, à prevenção ao uso indevido de drogas, à educação para o trânsito, à educação sanitária, ao ensino do cooperativismo e à história do município, desenvolvendo a capacitação do cidadão na compreensão de sua realidade de vida; e mais especificamente no Planejamento e Gestão de sua cidade e de seu bairro de moradia;

f) garantir a gestão democrática dos sistemas de ensino no Município, através da participação de representantes dos educadores e da sociedade civil, em todos os níveis, nos conselhos de caráter deliberativo e fiscalizador;

g) buscar a valorização dos profissionais de educação mediante adequadas condições de trabalho, aprimoramento profissional e remuneração condigna;

h) garantir o pluralismo de idéias e concepções pedagógicas nas instituições de ensino no Município, desde que condizentes aos demais princípios desse artigo;

i) garantir a viabilização da interação contínua entre as ações de estudos, de pesquisa e de informações gerais com a prática pedagógica;

j) valorizar a pesquisa científica e tecnológica além das demais iniciativas educacionais, que viabilizem a criação do saber;

k) garantir a integração no ambiente escolar do esporte-educação nos programas de educação física, com respeito às peculiaridades regionais e culturais;

l) buscar a boa qualidade e efetiva utilização dos recursos disponíveis, compatíveis com os anseios da população escolar;

m) incentivar o comprometimento de todos, direção, professores, servidores em geral, pais e alunos, no processo educativo;

n) fortalecer o acompanhamento do trabalho escolar, capaz de avaliar os resultados da Escola e identificar as providências administrativas e pedagógicas a serem tomadas;

o) valorizar o Conselho da Escola e das Instituições Auxiliares (Associação de Pais e Mestres) como canais de comunicação entre escola e comunidade, e sempre que possível, ampliar essa interrelação de modo ao método pedagógico abranger uma avaliação constante das condições de vida prevalentes nos bairros onde a escola está inserida e onde habitam seus estudantes de modo a conduzir para uma contribuição efetiva da comunidade escolar para a elaboração e revisão periódicas de um Plano Diretor de Bairro do bairro em questão;

p) criar condições para o desenvolvimento de projetos específicos e experiências pedagógicas;

q) implementar mecanismos de auto avaliação constantes e permanentes;

r) consolidar a escola como espaço destinado ao crescimento intelectual, cultural, ético e profissional de seus alunos;

s) fomentar o Projeto Educativo Escolar que consiste no desenvolvimento por cada Unidade Escolar de um Plano Diretor Estratégico com indicação clara dos pressupostos que fundamentam a sua proposta educativa, os agentes do processo e das ações necessárias a sua realização, contendo tanto uma descrição a nível burocrático de todas as atividades previstas como uma explicação das ligações entre essas atividades e a relação escola/sociedade pretendida como das relações internas que nela ocorrem.

### Seção IV - Da Política de Cultura e Lazer

#### Subseção I - Objetivos da Política de Cultura e Lazer

**Art. 44.** O desenvolvimento humano, no sentido de resgatar a cidadania, valorizar a cultura local e a identidade das comunidades, configura o objetivo fundamental das orientações da política cultural a ser implantada em prol do desenvolvimento social.

§ 1º Como objetivo mais específico, a política cultural pretende contribuir para efetiva diminuição da exclusão social, da violência, do consumo e comercialização de drogas, da criminalização das comunidades, interferindo assim em favor da humanização dessas populações.

§ 2º A oportunidade da manifestação cultural deverá ser estendida a toda população de Itapecerica da Serra.

§ 3º A política cultural deve colaborar para a formação do caráter e do conhecimento dos indivíduos e das comunidades.

#### Subseção II - Diretrizes da Política de Cultura e Lazer

**Art. 45.** As diretrizes gerais para efetivação dos objetivos propostos são as seguintes:

I - implantar atividades artísticas e culturais em parcerias com a comunidade e Prefeitura, principalmente por meio da organização de oficinas culturais descentralizadas e gratuitas;

II - ampliar o programa "Barracões Culturais da Cidadania" que consiste na construção de barracões nos diversos bairros da cidade em parceria com a comunidade e que tem por objetivo a organização de um espaço transdisciplinar com atividades artísticas e culturais que atendam às necessidades da comunidade;

III - promover atividades artísticas e culturais que busquem, além de entretenimento, ampliar os referenciais culturais da comunidade.

**Art. 46.** O valor histórico e cultural do centro de Itapecerica da Serra deverá ser resgatado por meio de projeto de valorização do seu patrimônio ambiental, urbanístico e arquitetônico, incluindo a identificação e recuperação de edifícios de interesse cultural cuja preservação será objetivo do plano de reurbanização da zona central.

**Art. 47.** Deverá ser planejada a implantação de edifício público capaz de oferecer instalações adequadas ao seu uso como sala de exibição de filmes cinematográficos, vídeos, apresentações musicais, de dança e teatro.

### Seção V - Da Política de Promoção Social

**Art. 48.** O Plano Diretor Estratégico tem como objetivo fundamental a promoção do social, que pressupõe a seguinte diretriz estabelecida pela [Lei Orgânica](#): "a comunidade por meio de suas organizações representativas (...) participarão na formulação das políticas e no controle das ações em todos os níveis" ([Lei Orgânica do Município de Itapecerica da Serra, Capítulo V, Seção III, Subseção III: Da Assistência Social](#)).

#### Subseção I - Objetivos de Política de Promoção Social

**Art. 49.** Os objetivos principais da Promoção Social podem ser resumidos da seguinte forma:

I - desenvolver a democracia na gestão da cidade e ampliar a noção de cidadania, sendo que essa noção implica na defesa de direitos e interesses de cada segmento da população;

II - desenvolver o senso de responsabilidade pública de formular metas, definir ações e projetos necessários e lutar por sua execução;

III - estimular a comunidade a assumir tarefas, compartilhando-as com os poderes públicos e outros agentes da sociedade civil;

IV - buscar a maximização dos recursos locais para a resolução dos problemas sociais através da valorização das potencialidades locais, tendo-se sempre como pressuposto a supremacia das necessidades sociais, sobre as exigências econômicas e a universalidade dos direitos sociais;

V - contribuir para a proteção à família e ao ser humano de maneira geral, criando infra-estrutura para o amparo à criança, ao adolescente e ao idoso, habilitando ou reabilitando pessoas com deficiências físicas, para o mercado de trabalho e garantindo alternativa de reinserção profissional aos indivíduos desempregados da população.

#### Subseção II - Diretrizes da Política de Promoção Social

**Art. 50.** As diretrizes gerais para a realização dos objetivos expostos no artigo anterior são:

I - promover a organização necessária para aplicar o princípio de cidadania para o conjunto da cidade e nos bairros, por meio de iniciativas das diversas instâncias da Administração Pública Municipal;

II - contribuir com a organização da própria comunidade que vise a sua participação com liberdade e responsabilidade no planejamento da cidade, por meio da coordenação do Núcleo de Participação Popular;

III - promover discussões sobre os problemas e necessidades constatados como mais importantes da cidade e dos bairros, referentes principalmente a infra-estrutura, serviços de interesse social ou ao uso e ocupação do solo, especialmente no âmbito da realização dos Planos Diretores de Bairro e do processo participativo de elaboração do orçamento;

IV - organizar reuniões de discussão coletiva sobre a formulação das orientações a serem seguidas pelos Conselhos Municipais que serão responsáveis pela análise e colocação em prática dos planos e programas das diversas políticas setoriais, tais como, promoção social, saúde, educação, turismo e meio ambiente, garantindo apoio ao Conselho Municipal que derivem desse processo de discussão e salientando-se que o Desenvolvimento Social decorre de um trabalho interdisciplinar entre os diversos setores da Administração Municipal, e não exclusivamente da Secretaria Municipal de Promoção Social;

V - os Conselhos resultantes das discussões coletivas devem possuir representantes de diversas categorias com intuito de estabelecerem uma malha conceitual de compreensão e de atividades coordenadas entre si, auxiliando dessa forma o alcance dos objetivos propostos;

VI - promover a descentralização político-administrativa associada a participação da população, por meio de conselhos municipais e de organizações representativas que atuam na formulação das políticas setoriais e no controle das ações em todos os níveis, pretendendo-se a partir desse processo:

a) implementar e ampliar a equipe técnica e administrativa para dar suporte ao atendimento à comunidade e efetivar plano com avaliação periódica dos programas e projetos relativos a todos os conselhos legalmente constituídos;

b) promover a criação de fóruns de debate, treinamentos e cursos para membros de instituições governamentais e não governamentais, a fim de garantir a capacitação de lideranças e equipes administrativas, ampliando o espaço da participação da comunidade e seu engajamento ao processo de descentralização.

VII - garantir a implementação e construção de equipamentos sociais associados a um trabalho de qualificação e requalificação profissional.

**Art. 51.** A implantação efetiva das Diretrizes Gerais da Política de Promoção Social deverá demandar novas estruturas baseadas no Núcleo de Participação Popular, além das organizações e programas já existentes sob coordenação da Secretaria Municipal de Promoção Social, com destaque para:

I - o Conselho Municipal de Assistência Social - C.M.A.S., que tem por objetivo traçar as diretrizes dos programas na área da assistência social do Município em parceria com o Governo Estadual e Federal - e o Fundo Municipal de Assistência Social - F.U.M.A.S que administra recursos financeiros disponíveis para atingir os objetivos do Conselho Municipal de Assistência Social - C.M.A.S.;

II - o Posto de Atendimento ao Trabalhador - PAT, que busca atender o trabalhador desempregado oferecendo serviço de intermediação e informações relativas à demanda de mão de obra, por meio de cadastro de desempregados, captação de informação quanto a vagas nas empresas, oferecimento de informações sobre seguro desemprego, emissão de carteira profissional, além de formação de grupos para orientação de educação para o trabalho;

III - o programa Cesta Básica que garante uma cesta básica mensal por tempo indeterminado aos idosos, portadores de deficiência física e por três meses ao desempregado;

IV - os programas de atendimento à família, os quais pretendem atender as famílias de baixa renda através de subsídio financeiro com orientação sócio-educativa, através, de reuniões em grupo e atendimento individual, além de fortalecer as famílias que estejam inseridas em cursos profissionalizantes ou em trabalho formal e informal, com material visando a sua informação, buscando a geração de renda.

## CAPÍTULO III - DA POLÍTICA AMBIENTAL

### Seção I - A Política Ambiental e seus objetivos

**Art. 52.** A Política Ambiental expressa no Plano Diretor Estratégico tem como principal finalidade promover as transformações estruturais do território e do processo de sua ocupação, que são essenciais à realização dos objetivos da política ambiental do Município, notadamente a preservação e aproveitamento das excepcionais qualidades do sítio natural, em que a paisagem e os recursos hídricos são preciosos para o desenvolvimento metropolitano e local.

§ 1º Paralelamente ao Plano Diretor Estratégico, o Código Ambiental do Município, deve abranger o conjunto de normas e programas da área ambiental, não necessariamente pertinentes ao Plano Diretor Estratégico, inclusive no referente a aspectos específicos e operacionais relativos às práticas construtivas e as atividades extrativas e agropecuárias, pelas quais os agentes privados e públicos influem sobre a preservação do solo, das águas e das matas, sobre os complexos ecológicos e a bio-diversidade, bem como sobre as condicionantes ambientais do quadro de vida das comunidades.

**Art. 53.** São objetivos básicos da política ambiental do Município:

I - reverter os processos atuais e emergentes que vem prejudicando a qualidade ambiental e patrimônio natural do Município, necessários ao equilíbrio ecológico da Região Metropolitana e de valor estratégico para uma reestruturação dinamizadora econômica municipal, que visará:

a) requalificar em termos paisagísticos e ambientais, além de urbanísticos e funcionais, as áreas urbanas centrais, de grande potencial como pólo turístico e elemento referencial de identidade da comunidade e o caráter do Município no contexto metropolitano;

b) requalificar o padrão urbano e ambiental dos bairros populares, cujas precárias condições de urbanização e saneamento são inaceitáveis não apenas quanto a qualidade de vida dos cidadãos e comunidades como dos efeitos gerados sobre a poluição dos mananciais;

c) reorientar os processos de ocupação e aproveitamento dos territórios não urbanizados de forma a neutralizar os efeitos de deterioração ambiental, induzido pela multiplicação de loteamentos clandestinos ou irregulares e de áreas invadidas e instituindo uma sistemática de recuperação dos bairros e capaz de garantir a sustentabilidade do Município e sua atratividade para abrigar novas funções metropolitanas;

d) promover um planejamento ambiental específico que preserve o vale do Rio Embú-Mirim distinguindo-se nele: de um lado, o longo trecho que, abrigando a Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), deve oferecer condições ambientais especiais para um futuro eixo empresarial de escala metropolitana e de outro lado, o trecho final do vale, onde se fazem necessárias condições especiais de proteção da várzea, no sentido de preparar, viabilizar e implantar um parque capaz de abrigar instalações para depuração do rio e servir de anteparo a pressões imobiliárias favoráveis a ampliação das áreas urbanas que as novas obras viárias e de transportes metropolitanos poderão produzir.

II - condicionar todo o processo de desenvolvimento municipal e de ocupação e organização do território a um sistema de planejamento rigoroso que assegure a proteção dos mananciais metropolitanos, para o que se objetivará principalmente:

a) consolidar e dar eficiência ao sistema regional de preservação e aproveitamento dos recursos hídricos estabelecido para a Sub-bacia do Guarapiranga, pelo qual as cargas metas de poluição do reservatório terão de ser atingidos até o ano meta de 2015, sob pena de perda dos mananciais;

b) condicionar o desenvolvimento e utilização das áreas urbanizadas do Município a limites rigorosos de assentamento populacional e de atividades econômicas, à implantação de sistema coletor e exportador de esgotos e a eliminação de padrões precários de urbanização, de grave efeito poluidor;

c) condicionar a ocupação e aproveitamento dos territórios não urbanizadas à adoção de empreendimentos que sistematicamente viabilizem o aproveitamento econômico dos terrenos para funções de interesse metropolitano e assegurem a implantação de sistemas de esgotos capazes de reduzir a poluição gerada a padrões compatíveis com as cargas meta;

d) instituir um sistema de controle compartilhado entre o Estado e o Município pelo qual limites quantitativos de poluição por sub-bacias, estabelecidos no âmbito da Legislação Estadual e das Unidades Territoriais de Planejamento - UTP estabelecidas pelo Sistema de Planejamento e Gestão Urbana do Município, que possibilite um monitoramento periódico da situação.

**Art. 54.** Fica estabelecida como diretriz geral da Política Ambiental, expressa no Plano Diretor Estratégico, que a municipalidade de Itapeceira da Serra atue em três sentidos principais, objeto das seções subsequentes:

I - aperfeiçoar a articulação da ação municipal com a política regional de defesa dos mananciais;

II - implantar uma política imobiliária e de uso do solo ajustadas aos objetivos ambientalistas diferenciados próprios para as áreas urbanizadas e para os territórios não urbanizados;

III - implementar políticas setoriais, relativas a saneamento básico, habitação popular, transportes, bem como a programas locais específicos do setor ambiental.

## **Seção II - Diretrizes relativas à articulação entre o Plano Diretor Estratégico do Município e o Sistema Regional de Preservação dos Mananciais ao nível do conjunto da Sub-bacia do Guarapiranga**

**Art. 55.** Para a articulação entre os sistemas de Planejamento na Gestão do Município e da Região da Sub-bacia do Guarapiranga são definidas as seguintes diretrizes:

I - a municipalidade de Itapeceira da Serra deve contribuir eficazmente, de forma solidária e autônoma, na formulação e implementação da política regional de preservação dos mananciais metropolitanos desenvolvidos na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Sub-bacia Hidrográfica do Guarapiranga - APRM-G situada na Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Alto Tietê na qual se define o "Sistema de Planejamento e Gestão" integrado por órgãos consultivos e deliberativos colegiados, dos quais a Prefeitura do Município de Itapeceira da Serra participa;

II - o Sistema de Planejamento e Gestão Urbana instituído pelo Plano Diretor Estratégico, deverá estabelecer relações sistemáticas de cooperação com o Sistema de Planejamento e Gestão dos recursos hídricos da Sub-bacia do Guarapiranga, cujo processo de definição, institucionalização, implementação e aperfeiçoamento está em desenvolvimento e do qual deverão resultar tarefas interdependentes de responsabilidade do Estado e do Município, relativas a temas diversos como:

a) o aperfeiçoamento do sistema de informações necessárias ao monitoramento e planejamento da política regional de proteção dos mananciais de Guarapiranga;

b) o aperfeiçoamento e uso dos modelos de simulação da qualidade de água e uso do solo como o Mqual, ou seja um programa de análise matemática com auxílio de computação eletrônica, desenvolvido pelas entidades de planejamento da Bacia do Alto Tietê para avaliação e monitoramento da ocupação do solo e a emissão de poluentes por ele gerado capaz de poluir os mananciais de água, e com parâmetros urbanísticos e de emissão poluidora a eles relativos previstos em lei específica estadual para a Sub-bacia do Guarapiranga;

c) a utilização e revisão dos Planos de Desenvolvimento e Proteção Ambiental e conseqüentes Plano Específicos e sua relação com os Planos Diretores Municipais;

d) a legislação específica da Sub-Bacia de Guarapiranga visando a preservação e aproveitamento dos recursos hídricos e da qualidade ambiental;

e) a montagem e operação de sistemas municipais e estaduais interdependentes destinados à fiscalização e licenciamento de projetos de uso de ocupação do solo e a programação e controle de programas executivos de obras e serviços;

f) o sistema de participação e representação das Comunidades e da Sociedade Civil no sistema de preservação e aproveitamento das macrozonas na Sub-bacia do Guarapiranga, no qual diferentes níveis de poder se fazem representar.

III - o Município envidará esforços para que os processos de planejamento em curso sejam progressivamente aperfeiçoados, visando:

a) promover a montagem, institucionalização e implantação de uma sistemática de aprovação e regularização pelo Município de edificações e desmembramentos localizados nas áreas já urbanizadas que serão sempre dependentes da implantação do sistema integrado exportador dos esgotos para fora da Sub-bacia do Guarapiranga e eventualmente de sistemas locais e individuais nos termos deste Plano Diretor Estratégico;

b) a implantação de uma sistemática integrada, que possibilite a avaliação pelo Estado do licenciamento municipal de projetos construtivos e imobiliários situados nas áreas não urbanizadas do Município que obedecerem normas de uso e ocupação do solo fixadas no Plano Diretor Estratégico e sua legislação complementar e tiverem aprovados pelos órgãos técnicos do estado, o sistema de esgotos proposto em cada projeto.

IV - promover a capacitação técnica e econômica do Município para o controle dos fatores determinantes da poluição dos mananciais, notadamente no relativo a:

a) sistema municipal de planejamento, controle e promoção do uso do solo que seja adequado à competência legal e técnica do Município e estabeleça clara relação com o sistema regional de planejamento e controle com o qual reparta tarefas técnicas e jurídicas aproveitando os sistemas de informações e modelos de simulação desenvolvidos no quadro da legislação;

b) sistema de assistência e apoio do Município ao setor empresarial privado visando viabilizar empreendimentos urbanos sustentáveis e ampliar o potencial econômico do Município;

c) sistema de assistência e apoio às comunidades urbanas estabelecidas através de Planos Diretores de Bairro e programas descentralizados regionais que propiciem a consolidação e melhorias das condições de vida dos bairros e a adesão das comunidades aos objetivos metas e programas de desenvolvimento urbano essenciais à obtenção das melhorias ambientais objetivadas.

### Seção III - Diretrizes ambientais influentes sobre a Política Imobiliária e de Uso do Solo

**Art. 56.** São diretrizes da política ambiental influentes sobre a Política Imobiliária e de Uso do Solo:

I - instituir normas municipais de uso e ocupação do solo que impeçam assentamentos residenciais e funcionais em localizações, dimensões e condições capazes de gerar poluição hídrica do reservatório acima da carga meta estabelecida no PDPA e na Lei Específica da Bacia Hidrográfica da Sub-bacia do Guarapiranga;

II - instituir nas áreas já urbanizadas do Município normas específicas de uso e ocupação do solo e programas operacionais que sejam eficazes para:

a) coibir a continuidade da ampliação das áreas urbanizadas pelo combate aos loteamentos clandestinos que sustentam as migrações geradoras de maior poluição da Sub-bacia;

b) coibir a continuidade do processo de adensamento realizado por desmembramentos e desdobros de lotes coabitados que permitem ampliar a população instalada dentro dos limites das áreas urbanizadas;

c) instituir nas áreas urbanizadas de forma irregular ou ocupadas por favelas, normas e programas de regularização que permitam obter padrões ambientais e infra-estrutura de saneamento necessários à redução da poluição dos mananciais, bem como obter a adesão dos moradores beneficiados com a possível regularização de seus imóveis e com a melhoria dos padrões ambientais e urbanos do entorno;

d) instituir zonas especiais de planejamento urbanístico em áreas centrais de grande potencial para que se viabilizem operações de urbanização ou reurbanização que permitam implantar por parcerias adequadas, projetos paisagísticos e urbanos capazes de gerar padrões ambientais superiores.

III - instituir nas áreas não urbanizadas do Município normas de uso do solo adequadas para:

a) consagrar como padrão de uso do solo a adotar de imediato, uma categoria de empreendimento imobiliário objeto do [artigo 95](#), caracterizado por sua sustentabilidade, que deverá incorporar obrigatoriamente os sistemas de tratamento de efluentes que controlem os efeitos negativos gerados sobre a poluição dos mananciais e que deverão obedecer a parâmetros urbanísticos a serem definidos em Lei Complementar de Regulação Urbanística os quais minimizem os impactos ambientais sobre a conservação do solo e da cobertura vegetal e a paisagem;

b) desestimular a ocupação por usos urbanos não efetivados pelos empreendimentos urbanos sustentáveis, referidos na [Subseção II, da Seção III, do Capítulo V, Título II deste Plano Diretor Estratégico](#) e estimulando usos rurais e turísticos compatíveis com a preservação da paisagem e do meio ambiente.

IV - instituir na faixa territorial situada ao longo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e do vale do Rio Embu-Mirim normas de uso do solo adequadas para viabilizar a implantação de um eixo empresarial metropolitano, cujos padrões ambientais sejam superiores por tirar partido das condições do vale do Rio Embu-Mirim e do Parque Regional que o deve ocupar em parte;

V - criar em todo o Município zonas de preservação ambiental exigidas e pela necessidade de viabilizar a manutenção de áreas de especial interesse paisagístico ou necessária a Parques Ecológicos;

VI - instituir em todo o território normas de uso e ocupação do solo que protejam a permeabilidade do solo e zelem pela conservação das matas, encostas, várzeas, nascentes e corpos d'água e sítios de valor paisagístico.

### Seção IV - Diretrizes de Política Ambiental relativas a programas e projetos setoriais nas áreas de saneamento, habitação e projetos de melhoramentos urbanos.

**Art. 57.** Será dada ênfase à implantação coordenada de programas e projetos específicos que visam a recuperação do padrão de urbanização da grande parte das áreas urbanizadas do Município, visando sobretudo eliminar o padrão designado no modelo de correlação do uso do solo e da qualidade da água - MQual - como urbanização "inferior", avaliado como aproximadamente quatro vezes mais pernicioso para a poluição da Sub-bacia de que a urbanização "superior".

§ 1º Os programas e projetos referidos neste artigo deverão ser objeto de uma programação geral envolvendo, além do Município, os órgãos de gestão dos recursos hídricos da Bacia Guarapiranga, os órgãos especializados do Estado e os representantes da sociedade civil organizada.

§ 2º Caberá ao Município mobilizar as comunidades envolvidas para que participem das decisões relativas a esses programas e da implementação dos mesmos, devendo as intervenções previstas harmonizarem-se com o disposto nos Planos Diretores de Bairro elaborados com a participação das comunidades locais.

§ 3º Nos programas e projetos específicos e no delineamento da programação geral, contendo cronogramas gerais, e a repartição das responsabilidades técnico - administrativas e financeiras, entre os governos e agentes envolvidos, a participação do Município deverá ser previamente negociada de forma a que as tarefas a ele atribuídas sejam viabilizadas por um aporte adequado de recursos técnicos e financeiros providos mediante financiamentos competentes pelos órgãos envolvidos na produção da água para abastecimento da metrópole.

**Art. 58.** Dos programas e projetos setoriais de saneamento, urbanização e habitação relevantes para a política ambiental deverão ser destacados:

I - os projetos e programas de saneamento básico, notadamente os relativos ao sistema de esgotos que deverão atender necessariamente a toda a área já urbanizada e prover a exportação dos dejetos para o exterior da Sub-bacia do Guarapiranga;

II - programas e projetos de melhoria do sistema de drenagem, visando inclusive a sua completa separação do sistema de esgotos e a minimização quando possível do transporte da poluição difusa para os córregos e para a represa;

III - programa de limpeza urbana e de coleta de lixo envolvendo também obras viárias e instalações intermediárias condicionantes do programa e eliminação de áreas de deposição de detritos a serem em princípio reaproveitadas com espaços e equipamentos públicos;

IV - programa de deposição final e aproveitamento do lixo conforme especificado no Programa de Saneamento, mencionado na [Seção II, do Capítulo VI, Título II deste Plano Diretor Estratégico](#);

V - promover operações de eliminação de áreas precariamente urbanizadas que invadam áreas de várzeas, margens da represa e calhas de córregos e rios com efeitos desastrosos para a poluição dos mananciais o que exigirá programas operacionais, habitacionais de relocação de moradias, eventualmente, inseridos em operações urbanas;

VI - promover programas de reurbanização de favelas cujo padrão visa eliminar padrões de assentamento com efeitos comprovadamente perniciosos para a poluição dos mananciais, conforme mencionado na [Seção III, do Capítulo VI, Título II deste Plano Diretor Estratégico](#);

VII - elaborar projetos de ocupação planejada de áreas destinadas pelo Plano Diretor Estratégico ou Planos Diretores de Bairros ao assentamento de habitação popular e de equipamentos coletivos de interesse da comunidade o que permitirá liberar áreas de preservação ambiental;

VIII - criar programa de implantação de áreas de preservação, inadequadas para a urbanização, cuja reserva deve constar do plano de zoneamento e cuja implantação poderá depender de recursos públicos orçamentários ou do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Social.

## CAPÍTULO IV - DIRETRIZES DA POLÍTICA DE REESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

### Seção I - Objetivos e Diretrizes Gerais

**Art. 59.** É objetivo maior da Política de Estruturação do Território e da Cidade orientar o processo pelo qual o território do Município é ocupado, organizado e equipado com infra-estrutura de forma a servir aos objetivos aprovados pela coletividade e estabelecidos no Plano Diretor Estratégico como prioridade a alcançar até o ano de 2016, relativas à qualidade de vida, ao Exercício da cidadania, ao desenvolvimento econômico e à preservação do meio ambiente e dos recursos naturais.

**Parágrafo único.** As diretrizes de estruturação do território fixadas no Plano Diretor Estratégico deverão condicionar a ação de todos os agentes públicos e privados influentes sobre a produção, apropriação e uso do espaço urbano assim como, de sua infra-estrutura.

**Art. 60.** São objetivos da política de estruturação do território:

I - conter a expansão desordenada dos vetores metropolitanos de urbanização precária que invadem a Área de Proteção dos Mananciais no Município e promover a consolidação, melhoria e equipamento dos bairros populares;

II - fortalecer no Município o vetor metropolitano de expansão urbana originado a sudoeste do Centro Metropolitano, polarizador de atividades econômicas capazes de alargar e modernizar a base econômica do Município;

III - fazer da Zona Central do Município um pólo urbano dinâmico e atraente, capaz de desempenhar um papel simbólico integrador da coletividade itapecericana e que valorize aspectos pelos quais o Município se requalifique no contexto da metrópole;

IV - constituir um eixo de desenvolvimento metropolitano ao longo da rodovia Régis Bittencourt (BR-116), capaz de abrigar empresas de importância metropolitana que se beneficiem de uma qualidade ambiental superior e das novas condições de acessibilidade trazidas pelo Rodoanel e pelo sistema de transportes metropolitanos;

V - promover o desenvolvimento de macrozonas exteriores aos aglomerados urbanos do Município nas quais possa surgir um novo padrão de ocupação territorial de baixa densidade e boa qualidade ambiental, designado por "rururbano", onde se compatibilizem os objetivos de preservação dos mananciais e de desenvolvimento de atividades metropolitanas descentralizadas, tanto residenciais como de serviços, notadamente as voltadas ao turismo;

VI - promover a preservação rigorosa e a utilização adequada de dois grandes compartimentos do Sítio Natural destacadas por seu valor ambiental, a saber: a várzea definida como planície aluvial, do Rio Embú-Mirim e o compartimento central do Município, abrangendo maciço montanhoso com elevadas altitudes quase atingindo mil metros, dotado de condições excepcionais de paisagem e vegetação;

VII - instaurar um sistema principal de vias e transportes que assegure acessibilidade e articulação dos núcleos e áreas de papel estruturador do território, que possa ser implantado por cooperação com os órgãos estaduais e federais do setor e com empreendedores privados que promovam a ocupação ordenada do território.

**Art. 61.** As principais Diretrizes de Estruturação Territorial de Itapecerica da Serra, a serem adotadas no período 2001 a 2016 são sintetizadas no [Mapa 1E - "Diretrizes de Estruturação Urbana", Anexo III desta Lei](#).

**Art. 62.** Como Diretrizes de Estruturação Urbana, propõem-se que o território do Município seja organizado segundo quatro elementos básicos:

I - um sistema de cinco macrozonas caracterizadas por um perfil funcional e um padrão de ocupação diferenciado, conforme dispõe a [Seção II deste Capítulo](#):

a) Macrozona Urbana que conterà em princípio todas as áreas mais urbanizadas do Município, mesmo que situadas em descontinuidade com a mancha urbana principal, contendo o centro de Itapecerica da Serra;

b) Macrozona Rururbana 1 destinada a assentamentos de baixa densidade, principalmente, residenciais e de interesse turístico;

c) Macrozona Rururbana 2 destinada a assentamentos de baixa densidade com atividades diversificadas, privilegiando as de interesse turístico;

d) Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano destinada especialmente a empreendimentos econômicos de maior porte;

e) Macrozona de Preservação visando a conservação ambiental, permitindo atividades de manejo e de interesse turístico.

II - um sistema viário ajustado às necessidades de articulação regional de integração dos compartimentos urbanos do Município, bem como ajustadas ao processo flexível de ocupação do restante do território a ser promovida em conjunto com o setor privado e órgãos governamentais dos setores de infra-estruturas, conforme constante da [Seção I do Capítulo VI, do Título II deste Plano Diretor Estratégico](#), relativo à política de transportes e representado no [Mapa 9E - "Estrutura Viária Proposta", Anexo XII desta Lei](#);

III - Elementos Estruturais Especiais a saber:

a) Zonas Especiais de Planejamento Urbanístico - ZEPUs, notadamente as situadas no centro de Itapecerica da Serra e respectivos acessos, de importância estratégica para a renovação do espaço urbano do Município;

b) Parque da Várzea do Embu-Mirim com função chave para a preservação dos mananciais e para neutralizar a tendência de urbanização sobre o espaço rururbano.

IV - o Sistema de Unidades Territoriais de Planejamento, representado no [Mapa 3E - "Unidades Territoriais de Planejamento" Anexo V desta Lei](#), objeto da [Seção III do presente Capítulo](#).

### Seção II - Diretrizes referentes às Macrozonas

#### Subseção I - Diretrizes para a consolidação e desenvolvimento da Macrozona Urbana

**Art. 63.** Os objetivos prioritários de desenvolvimento da Macrozona Urbana abrangendo todas as áreas mais urbanizadas do Município, são os seguintes:

I - consolidar, melhorar e regularizar o padrão da urbanização das áreas urbanizadas do Município, a fim de que a grande maioria da

população municipal aí instalada possa ser atendida em suas necessidades básicas de habitação, serviços urbanos essenciais e espaços públicos, desde que compatíveis com os objetivos de proteção aos mananciais e de obtenção da qualidade ambiental desejada;

II - alterar as tendências históricas de crescimento desordenado das áreas urbanizadas e de seu adensamento populacional, ambas incompatíveis com as metas de controle da poluição dos mananciais e de melhoria da qualidade de vida;

III - submeter o uso e ocupação do solo produzido pelo setor privado a um sistema de planejamento democrático que utilize os instrumentos normativos e programáticos previstos no Plano Diretor Estratégico e nos Planos Diretores de Bairro.

**Art. 64.** São diretrizes gerais para se obter a consolidação e desenvolvimento das áreas urbanas contidas na Macrozona Urbana:

I - implantar normas de uso do solo e organização administrativa de fiscalização capaz de evitar a ampliação de loteamentos e urbanizações clandestinas existentes ou novas ao mesmo tempo que se promove equipamento básico e regularização possível dos assentamentos irregulares;

II - restringir a ampliação das áreas urbanizadas a zonas especiais definidas como Zonas de Interesse Coletivo, a serem objeto do [inciso I do artigo 85 deste Plano Diretor Estratégico](#), destinadas a atender as carências atuais e futuras das comunidades, notadamente as relativas ao assentamento de habitações populares, ao assentamento de organizações e empresas que ampliem emprego e renda ou a espaços necessários à preservação ambiental;

III - promover as melhorias urbanas e habitacionais que permitam mudar a qualificação da maior parte das áreas urbanizadas para que deixem de ser classificadas como "categoria inferior" e passem a ser de "categoria superior", cujo potencial poluidor é aproximadamente quatro vezes menor de acordo com o MQual - modelo de simulação que relaciona o uso do solo à produção de poluição da água, adotado pelo Governo Estadual nas avaliações de alternativas de ocupação da Sub-bacia do Guarapiranga;

IV - desenvolver, prioritariamente programas de regularização de áreas ocupadas por assentamentos, loteamentos, desmembramentos, desdobros e imóveis irregulares de modo compatível com os objetivos de preservação dos mananciais e de qualificação ambiental, dos quais resultem a provisão de titulação adequada aos proprietários ocupantes e a responsabilização dos agentes promotores dos loteamentos clandestinos;

V - desenvolver programas de ampliação e melhorias de equipamentos coletivos e infra-estrutura local que atendam ao mesmo tempo às necessidades de:

a) interligação urgente dos imóveis que assim optarem nos termos deste Plano Diretor Estratégico à rede de esgotos que os exporte para fora da bacia efluentes que estejam sempre que possível previamente tratados, e aqueles que puderem optar por fossas sépticas ou sistemas autônomos de tratamento de efluentes, manterão sua individualidade com sistema de tratamento de resíduos líquidos;

b) atendimento da população por serviços essenciais notadamente nas áreas de Educação, Saúde, Cultura, Lazer e Segurança;

c) ampliação de espaços e áreas públicas, sobretudo os exigidos pelos programas de regularização de loteamentos irregulares e reurbanização de favelas;

d) implantação de obras e programas especificamente voltados para a requalificação do padrão de urbanização, tais como obras de drenagem e pavimentação, contenção de taludes, sistemas inovadores de varreção, coleta, seleção, tratamento e deposição final de lixo, e melhoria no sistema de áreas verdes, considerado em cenários de situação atual e futura no qual já mencionado.

VI - desenvolver planos e projetos de requalificação urbanística de parcelas do território especialmente na forma dos Planos Diretores de Bairro e Operações Urbanas, incluindo, conforme o caso, reparcelamento, padrões urbanísticos definidores de tecido urbano, projetos urbanísticos de equipamento e mobiliário urbano de interesse coletivo;

VII - atender às necessidades habitacionais da população de baixa renda que decorrem do seu crescimento vegetativo, da necessidade de relocação de moradias em situação de risco ou atingidas por projetos e obras de interesse coletivo, desenvolvendo programas habitacionais que abranjam:

a) projetos de reurbanização de favelas;

b) implantação de conjuntos habitacionais de pequeno porte em terrenos vazios incluídos na Macrozona Urbana;

c) organização de programas de assistência e estímulo à compra de lotes e à auto construção que viabilizem a ocupação, sem desdobro, de lotes existentes, exceto os casos de desmembramentos previstos em Lei Complementar;

VIII - promover a elaboração sistemática de Planos Diretores de Bairro, democraticamente concebidos que integrem as diretrizes urbanísticas e programáticas acima expostas e que dêem oportunidades às comunidades e cidadãos de reverem e completarem os dispositivos do Plano Diretor Estratégico, propondo-lhes forma legal e operacional adequada.

### Subseção II - Diretrizes de desenvolvimento da Zona Central da Macrozona Urbana

**Art. 65.** São objetivos de desenvolvimento da Zona Central:

I - qualificar a Zona Central como pólo de atividades cívicas e culturais de todo o Município;

II - transformar o centro de Itapecerica da Serra em um pólo de lazer e turismo referencial para toda a metrópole, possivelmente caracterizado como centro de arte e gastronomia;

III - elevar o padrão ambiental e urbano da Zona Central recuperando espaços públicos e paisagens que estimulem e apoiem empreendimentos diversificados culturais e recreativos conduzidos pelo setor privado.

**Art. 66.** São diretrizes para o desenvolvimento da Zona Central:

I - implantar um projeto de remodelação da Praça da Matriz de forma a revalorizar o sítio histórico e o espaço público e a sinalizar o início do processo de revitalização e modernização da área central;

II - desenvolver a Operação Urbana do Vale da Pedra Lisa a ser implementada pela ação compartilhada entre os setores público e privado e pela comunidade, através da qual se revalorize o sítio histórico da Pedra Lisa, Itapecerica em Tupi-guarani, junto à Praça da Matriz e promover a recuperação e equipamento do extenso vale que une esse sítio ao Parque da Pedra Lisa, como poderá ser denominado o empreendimento, situado onde atualmente localiza-se o Ginásio de Esportes, habilitando-o para a recepção, entretenimento e circulação de um grande número de visitantes;

III - estimular empreendimentos imobiliários e operações urbanas que conduzam à implantação de melhorias paisagísticas e funcionais da zona comercial vizinha a Praça da Matriz e sua extensão ao longo da Rua XV de Novembro, multiplicando oportunidades de parcerias entre a Prefeitura, comerciantes e empresários do setor imobiliário;

IV - projeto e implantação do Anel Viário de Itapecerica da Serra, necessário para o descongestionamento e reaproveitamento das vias centrais, bem como para articular o centro urbano ao conjunto do Município e ao Eixo Empresarial Metropolitano a ser objeto da [Seção IV do presente Capítulo](#), ganhando através deste um novo padrão de acessibilidade em relação a Metrópole.

### Subseção III - Diretrizes de Ocupação das Macrozonas Rururbanas 1 e 2

**Art. 67.** São objetivos gerais de referência para o Planejamento das Macrozonas Rururbanas 1 e 2:

I - promover transformações no processo de utilização e equipamento de áreas não urbanizadas do Município, de forma a habilitá-las a abrigar usos e atividades de interesse metropolitano que demandam localizações de boa qualidade ambiental e fácil acessibilidade;

II - gerar novas alternativas viáveis para proprietários e empreendedores desenvolverem o uso econômico das propriedades que abram oportunidades para empreendimentos econômicos e imobiliários, inibidos nas últimas décadas pela rigidez da antiga política de proteção dos mananciais em processo de substituição do qual faz parte este Plano Diretor Estratégico, e pelo risco de invasões;

III - criar condições legais para a multiplicação de empreendimentos de ação compartilhada entre os setores público e privado pelo qual se consiga produzir uma ocupação infra-estruturada de baixa densidade e transferir recursos para as áreas carentes da Macrozona Urbana.

**Art. 68.** São diretrizes estratégicas para a ocupação e uso das Macrozonas Rururbanas 1 e 2:

I - estabelecer neste Plano Diretor Estratégico, normas de uso e ocupação do solo capazes de estimular a multiplicação de empreendimentos imobiliários e, ao mesmo tempo, assegurar compatibilidade com os requisitos ambientais e de preservação dos mananciais;

II - instituir como padrão dominante de ocupação das Macrozonas Rururbanas 1 e 2 os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS, a serem objeto do [artigo 95 deste Plano Diretor Estratégico](#), que permitam aos proprietários e empreendedores se beneficiarem do potencial do mercado imobiliário metropolitano e atenderem aos requisitos impostos pelo Poder Público para preservar os recursos hídricos e a qualidade de vida, tais como:

a) obrigatoriedade de implantação de sistemas de saneamento, principalmente de tratamento de efluentes, com eficácia compatível com o potencial de ocupação e a intensidade de aproveitamento do solo admitidos no projeto do empreendimento;

b) cumprimento rigoroso de normas de política ambiental relativas à preservação de matas e várzeas, mantendo um mínimo de 20% da área permanentemente florestada;

c) incorporação no projeto dos encargos relativos à interligação dos sistemas locais de infra-estrutura às redes municipais ou regionais, seja sanitárias, viária, energéticas ou de comunicações, caso as concessionárias não assumam os custos de extensão, evitando que estes recaiam na administração direta do Poder Público Municipal;

d) contribuição ao Fundo Social de Desenvolvimento Urbano a ser utilizado para o financiamento de habitação e serviços de interesse social.

III - instituir como norma de uso do solo dessas Macrozonas que o assentamento de novas atividades somente será permitido nos seguintes casos:

a) em decorrência da implantação de "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS", objeto do [artigo 95](#), avaliados e aprovados caso a caso;

b) em decorrência de parcelamento exclusivamente por desmembramento e desdobro de glebas que produzam lotes que obedçam as restrições estabelecidas nas [Subseções II e III, da Seção III do Capítulo V, Título II deste Plano Diretor Estratégico](#);

c) em decorrência da ocupação de lotes legais, devidamente registrados em cartório na data deste Plano Diretor Estratégico, nos termos do estabelecido na [Subseção III, da Seção III, do Capítulo V, Título II deste mesmo Plano Diretor Estratégico](#).

#### Subseção IV - Diretrizes de Estruturação da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano

**Art. 69.** São objetivos do desenvolvimento deste Eixo Empresarial Metropolitano:

a) constituir ao longo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) um complexo empresarial de características especiais, capaz de abrigar, em um contexto ambiental e paisagístico de qualidade, grandes empresas comerciais, de serviço e indústrias atraídas pelo desenvolvimento da metrópole paulistana e do Mercosul;

b) constituir um complexo de serviços especializados e hoteleiros complementares à Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e adequados ao papel regional da mesma.

**Art. 70.** São diretrizes estratégicas para a implantação do Eixo Empresarial Metropolitano:

I - promover a mobilização e articulação das diversas categorias de agentes capazes de ações cooperativas para o desenvolvimento do Eixo Empresarial Metropolitano, notadamente:

a) órgãos públicos e concessionárias de que dependem projetos e obras infra-estruturais, sobretudo as relativas ao sistema viário e de transportes, sistemas de saneamento básico e ao sistema energético e de comunicação e a preservação ambiental;

b) empresas e corporações de porte regional, nacional ou internacional, capazes de conduzir empreendimentos econômicos que qualifiquem e dinamizem o Eixo Empresarial Metropolitano;

c) proprietários de glebas e empreendedores imobiliários que possam desempenhar papel central nos empreendimentos do Eixo Empresarial Metropolitano, a portanto recursos e disponibilizando terras;

II - promover um planejamento integrado e flexível do Eixo Empresarial Metropolitano, compreendendo:

a) planejamento de sucessivos segmentos do Eixo Empresarial Metropolitano para os quais se definam interesses de diferentes agentes capazes de viabilizar a ocupação de sítios selecionados;

b) projeto e implantação de obras e sistemas de infra-estrutura regional e local, notadamente a energética, a de saneamento, de telecomunicação e a de circulação, inclusive a instalação de acesso adequado à Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e à sua retroterra;

c) instituição das áreas de preservação ambiental abrangendo a de várzea e do Rio Embu-Mirim e as encostas íngremes e com matas escolhidas em função da qualidade ambiental e de composição paisagística.

**Parágrafo único.** As indicações contidas no Plano Diretor Estratégico, nos [Mapas 1E - "Diretrizes de Estruturação Urbana", Anexo III e 8E - "Zoneamento Eixo Metropolitano", Anexo X desta Lei](#), devem ser levadas em conta para a escolha dos segmentos do eixo cuja ocupação se mostrar mais promissora e oportuna dada a manifestação efetiva de empreendedores interessados, o surgimento de condições propícias para financiamento e promoção de empreendimentos ou a ocorrência, na área governamental, da oportunidade de implementação de projetos de infra-estrutura.

#### Subseção V - Diretrizes de Desenvolvimento para a Macrozona de Preservação

**Art. 71.** São objetivos prevalentes na Macrozona de Preservação:

I - garantir a integridade do território a ser predominantemente dedicado a conservação de recursos naturais e ao turismo privilegiando atividades de lazer contemplativo, onde a ação antrópica deve ocorrer com baixa intensidade e de forma controlada, compatível com a preservação ambiental;

II - prover acesso e acolhida de visitantes que desejem desfrutar do território preservado, no qual serão mantidas vias estruturais de caráter turístico, ao longo das quais instalações e serviços serão admitidos em localizações devidamente selecionadas e regulamentadas.

**Art. 72.** São diretrizes para a "Macrozona de Preservação":

I - permitir tipos de uso do solo de baixa densidade, disciplinados de forma a se preservarem matas, encostas, cursos d'água, várzeas e paisagens notáveis, especialmente com vegetação do tipo primitiva;

II - proibir o parcelamento do solo de propriedades sempre que as parcelas resultantes não atenderem a unidade fundiária mínima de 20.000m<sup>2</sup> de área;

III - incentivar o manejo sustentável da vegetação do tipo primitiva e as atividades agro-pecuárias compatíveis com o alto nível de preservação ambiental pretendido, incluindo-se as atividades de manejo, conservação e reconstituição de matas e várzeas, através da prática de reflorestamento, atividades extrativas controladas, produção de plantas e sementes, atividades agrícolas em áreas restritas e criação de pequenos animais, conforme regras específicas do Código Ambiental;

IV - permitir a implantação de instalações isoladas destinadas a atividades e serviços culturais e de recreação, vinculadas a

contemplanção, preservação e recuperação da natureza, cuja localização é definida em normas de uso do solo especiais para a Macrozona de Preservação, escolhidas em função da paisagem, orientação solar, matas, solo, águas, fauna e flora, bem como da facilidade de acesso ao sistema principal de vias e transportes definido no Plano Diretor Estratégico;

**V** - definir, no interior da "Macrozona de Preservação", áreas destinadas à configuração de Parques Metropolitanos, a serem objeto de decreto de utilidade pública e de processos de desapropriação decididos em comum acordo entre o Município de Itapecerica da Serra e órgãos do Governo Estadual, como a Secretaria de Recursos Hídricos, a Secretaria do Meio Ambiente, a Secretaria de Transportes e respectivas empresas concessionárias.

### Seção III - Diretrizes de Estruturação Territorial relativas à compartimentação do território em regiões

**Art. 73.** O território do Município será também estruturado através de um sistema de unidades territoriais que atenda a dois objetivos básicos:

**I** - a instituição de um sistema integrado de Planejamento e Gestão pelo qual órgãos centrais possam atingir a todo o território, mantendo controle sobre o uso e ocupação do solo, os equipamentos públicos e infra-estruturas e os projetos e programas públicos;

**II** - o desenvolvimento de um sistema descentralizado de Planejamento e Gestão, organizado de baixo para cima, a partir de comunidades de base territorial e de bairros que as integram, nas quais os cidadãos e organizações possam desenvolver a capacidade de enfrentar coletivamente os problemas locais com ações e propostas objetivas, possíveis de serem conduzidas e viabilizadas ao nível do Município ou de instâncias superiores.

**Art. 74.** Como diretriz decorrente dos objetivos fixados, o território do Município é dividido em unidades territoriais com as seguintes características:

**I** - que sejam reconhecidas pela população como correspondendo a um certo nível de vida coletiva, ainda que, no interior de cada unidade, possam ser identificados bairros e vizinhanças de menor porte, também significativos como comunidades de relações e interesses;

**II** - que, por seu número, dimensão e conteúdo, possam ser adotadas, por diferentes setores da Administração Pública como instância de planejamento e ação descentralizados, compatível com a disponibilidade possível de pessoal e de recursos públicos;

**III** - que possam ser utilizadas como unidades de Planejamento e Gestão Democrática para a elaboração sistemática de diferentes categorias de produtos partilhados entre o setor público e a sociedade civil organizada, tais como o orçamento participativo municipal e os Planos Diretores de Bairros;

**IV** - que componham um sistema de unidades territoriais polarizadas por centros de serviços facilmente acessíveis à população da unidade, articulados entre si ao centro do Município, por sistemas de vias, transportes e comunicações passíveis de serem progressivamente melhorados.

**Art. 75.** Considerando-se os objetivos e critérios fixados, fica estabelecido o Sistema de Unidades Territoriais de Planejamento inicialmente composto de 15 (quinze) unidades representadas no [Mapa 3E - "Unidades Territoriais de Planejamento"](#), [Anexo V](#) e caracterizadas pelos indicadores apresentados no [Quadro 2 - "Unidades Territoriais de Planejamento"](#), [Anexo II](#) desta Lei.

**§ 1º** As Unidades Territoriais de Planejamento poderão ser subdivididas em bairros, conjunto de bairros e unidades de vizinhança à medida que seja necessário para a elaboração de Planos Diretores de Bairros e para o avanço do Sistema de Planejamento do Município.

**§ 2º** A cada Unidade Territorial de Planejamento deve corresponder:

- a)** um conjunto organizado de Planos Diretores de Bairros que forem ao longo do tempo sendo feitos naquela parcela do território;
- b)** uma proposta do orçamento participativo encaminhada por uma Plenária Regional.

## CAPÍTULO V - DA POLÍTICA IMOBILIÁRIA E DO USO DO SOLO

### Seção I - Objetivos e Diretrizes Gerais da Política Imobiliária e de Uso do Solo

#### Subseção I - Objetivos Gerais

**Art. 76.** A Política Imobiliária e de Uso do Solo tem como finalidade precípua, condicionar a ação de proprietários, empreendedores e agentes imobiliários e auto construtores às normas e procedimentos compatíveis com os objetivos e princípios de interesse coletivo consagrados no Plano Diretor Estratégico, notadamente nas políticas de Desenvolvimento Econômico, Social, Ambiental e de Reestruturação do Território definidas no [Título II nos Capítulos I, II, III e IV](#), anteriores, bem como nas diretrizes do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana, apresentada no [Capítulo VII do Título II](#) constituindo este Plano Diretor Estratégico.

**Art. 77.** É objetivo da Política Imobiliária e de Uso do Solo criar condições legais e administrativas capazes de fazer que o processo de produção, apropriação e consumo do espaço construído sofra transformações no sentido de:

**I** - viabilizar ao máximo a implantação de instalações e empreendimentos imobiliários destinados ao mercado local e regional, sobretudo as que ampliem a atratividade do Município para novos investimentos e iniciativas empresariais geradoras de empregos, renda e recursos públicos;

**II** - condicionar o uso e ocupação do solo à preservação dos recursos do meio ambiente notadamente a preservação dos mananciais de água necessários ao abastecimento da metrópole, à preservação e recuperação do potencial cênico;

**III** - reorientar o desenvolvimento das áreas já urbanizadas do Município de forma a que se consiga:

**a)** impedir a reprodução e promover a recuperação das áreas urbanizadas de forma ilegal e precária, incompatível com condições dignas de vida da população trabalhadora;

**b)** promover melhorias continuadas nas condições urbanas e habitacionais de áreas populares, estimulando seu equipamento e regularização responsáveis prevenindo seu adensamento descontrolado e promovendo a democratização da gestão local;

**c)** promover operações urbanas capazes de recuperar e revitalizar as áreas centrais do Município suscetíveis de abrigar novas funções como pólo metropolitano de lazer e cultura.

**IV** - fazer com que a ocupação e uso no território externo às áreas já urbanizadas seja promovido em condições tais que a implantação de novas atividades e funções do Município se faça com a implantação obrigatória de sistemas de saneamento capazes de conter a poluição dos mananciais com os padrões superiores de preservação ambiental e da paisagem, com a menor demanda possível de recursos públicos na criação de infra-estrutura, e com a geração concomitante de recursos suscetíveis de serem aplicados em programas sociais e de melhoria de bairros populares.

#### Subseção II - Diretrizes Gerais da Política Imobiliária e de Uso do Solo

**Art. 78.** São Diretrizes Gerais da Política Imobiliária e de Uso do Solo:

**I** - o uso do solo no Município de Itapecerica da Serra será sujeito a normas legais municipais que, obedecendo às diretrizes contidas na Lei do Plano Diretor Estratégico, são institucionalizadas pela Lei Complementar de Regulação Urbanística a ser revista periodicamente incorporando as definições constantes dos Planos Diretores de Bairro que forem elaborados;

**II** - o Município instituirá um sistema de normas e controles de uso do solo pelo qual o licenciamento municipal de empreendimentos, edificações e atividades, além de atender à política municipal de desenvolvimento urbano expressa no Plano Diretor Estratégico, já

possa proceder ao controle da legislação especial definida na política regional de proteção dos mananciais com a qual o Município pretenda colaborar;

III - considerando que os objetivos e instrumentos da política imobiliária e de uso do solo devem ser diferenciados conforme a parcela do território a que se aplique, o Plano Diretor Estratégico institui um sistema de zonas de uso e ocupação do solo referido a cada uma das Macrozonas já descritas no [Capítulo IV, deste Título II](#);

IV - o Município desenvolvera uma política de uso do solo diferenciada para dois contextos distintos:

a) a área já urbanizada, onde a ocupação não mais poderá se espraiar ao adensar como até agora, mas ao contrário, deve ser recuperada, contida e condicionada à implantação do sistema de saneamento;

b) para a área não urbanizada, onde novos padrões de urbanização e meio ambiente devem ser planejados de forma flexível, dependentes de parcerias empresariais e comunitárias, pela qual se torne possível controlar efeitos sobre a poluição dos mananciais, favorecer a implantação de novas atividades econômicas bem como gerar recursos financeiros para a recuperação dos bairros populares.

## **Seção II - Da Política Imobiliária e de Uso do Solo na Macrozona Urbana**

### **Subseção I - Diretrizes Gerais de Uso do Solo relativos a Macrozona Urbana**

**Art. 79.** Em função de objetivos e diretrizes expostos nos artigos anteriores o uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana deverá obedecer Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo segundo normas e incentivos referidos às zonas ordinárias e especiais caracterizadas nos artigos subsequentes.

§ 1º Ficam instituídos dois tipos básicos de zonas para a regulação do solo: as zonas ordinárias que apenas definem regras para parcelamento, uso e ocupação do solo, e as zonas especiais que, além de definir essas, vinculam-se a programas de intervenções urbanas cuja implementação dependera do setor público e de sua associação ao setor privado e às comunidades.

§ 2º Não obstante as diretrizes de uso do solo constantes neste Plano Diretor Estratégico para as diferentes zonas tenham caráter obrigatório como orientarão para todos os instrumentos de controle do uso do solo, a serem adotados a seguir, os parâmetros numéricos urbanísticos definidos neste Plano Diretor Estratégico tem caráter apenas indicativo para a elaboração da Lei Complementar de Regulação Urbanística, a ser formulada com a precisão necessária para sua plena operacionalidade.

§ 3º A delimitação das zonas ordinárias e especiais constantes no [Mapa 4E - "Zoneamento", Anexo VI](#) e nos [Mapas 5E - "Zoneamento - Centro", Anexo VII](#), [6E - "Zoneamento - Valo Velho", Anexo VIII](#) e [7E - "Zoneamento - Jacira/Crispim", Anexo IX desta Lei](#), deverão ser seguidas pela Lei Complementar de Regulação Urbanística a menos de casos especiais em que a análise de fatores específicos, provavelmente os supervenientes a análises do uso do solo, justifiquem as alterações de detalhe nos parâmetros das zonas, a serem realizadas sempre por Lei aprovada na Câmara Municipal.

§ 4º Os Planos Diretores de Bairros, definidos no [Capítulo VII deste Plano Diretor Estratégico](#), poderão propor alterações à presente Lei.

§ 5º A Lei Complementar de Regulação Urbanística que deverá definir os parâmetros exatos de parcelamento, uso e ocupação do solo exigíveis em cada zona, deverá permitir o controle público e a fiscalização por toda a comunidade da adequação à legislação urbanística fixada das edificações e instalações de cada projeto aprovado, evitando-se tanto quanto possível o condicionamento desses projetos a parâmetros que não possam ser aferidos fácil e permanentemente.

**Art. 80.** As normas para os novos parcelamentos de interesse social assim como as normas para regularização dos parcelamentos ou seja loteamentos, desmembramentos e desdobros comprovadamente existentes antes da data de aprovado deste Plano Diretor Estratégico, serão definidas pela Lei Complementar de Regulação Urbanística.

**Parágrafo único.** A comprovação da existência de gleba, lote e edificação e sistema viário que identifiquem os parcelamentos referidos no *caput* deste artigo será feita mediante análise de aerofoto realizada em data anterior a aprovação deste Plano Diretor Estratégico que seja oficialmente adotada pela Prefeitura como base tecnicamente confiável da informação, nos termos da Lei Complementar de Regulação Urbanística e, em qualquer caso, deverá ter resolução suficiente para a leitura de objetos com dimensões horizontais iguais ou inferiores a 1 (hum) metro.

**Art. 81.** A aplicação das normas de parcelamento uso e ocupação do solo definidas para as zonas ordinárias será condicionada ao caráter legal do parcelamento e dos imóveis que o integram.

§ 1º Para os loteamentos atestados como legais face à legislação federal, estadual e municipal, a aplicação das normas será imediata.

§ 2º Os terrenos pertencentes ou não a parcelamentos do solo cuja situação jurídica não puder ser atestada como legal pela Prefeitura, deverão ser objeto de um programa de regularização, conforme diretrizes definidas por este Plano Diretor Estratégico e regras definidoras constantes da Lei Complementar de Regulação Urbanística e para não agravar a situação existente, as normas de uso e ocupação do solo não serão aplicáveis enquanto a regularidade não for obtida, período em que não poderá ocorrer nos imóveis qualquer edificação, obra ou uso novo.

§ 3º Uma vez realizado o processo de regularização de uma área, e expedido o competente certificado de regularidade do parcelamento ou lote isolado, os imóveis abrangidos que forem por sua vez considerados regulares na respectiva categoria e tituladas como tal, terão reconhecido seu potencial de aproveitamento e uso nos termos da Lei Complementar de Regulação Urbanística.

### **Subseção II - Zonas ordinárias de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana**

**Art. 82.** As diretrizes principais que devem orientar a instituição de zonas ordinárias de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana são as seguintes:

I - dado o objetivo de contenção do adensamento e do espraiamento das áreas urbanizadas na Macrozona Urbana não serão permitidos:

a) novos parcelamentos a menos os de interesse social, assim definidos pela Lei Complementar de Regulação Urbanística, a se localizarem nas Zonas de Interesse Coletivo - ZIC, a ser tratada no [artigo 87, inciso I](#), sendo que a proibição de qualquer parcelamento adicional aos já comprovadamente existentes nos termos do [artigo 80, em seu parágrafo único](#), e a penalização civil e criminal dos proprietários e demais agentes envolvidos nos processos clandestinos de loteamento, dar-se-á conforme estabelecido em Legislação Federal;

b) novos parcelamentos a menos os que por regularização de parcelamento comprovadamente existentes nos termos do [artigo 80, em seu parágrafo único](#), vierem a ser aprovados nos termos da mesma Lei e da Lei Complementar de Controle Urbanístico;

c) desmembramentos e desdobros que possam gerar lotes menores que 250m<sup>2</sup>;

d) lotes comprovadamente existentes nos termos do [artigo 80, em seu parágrafo único](#), de área igual a 125m<sup>2</sup> ou mais, poderão ser regularizados nos termos desta Lei e de sua Lei Complementar de Controle Urbanístico;

e) lotes comprovadamente existentes nos termos do [artigo 80, em seu parágrafo único](#), e com área inferior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) poderão ser regularizados ou não conforme a zona em que se situem.

II - dado o objetivo de consolidar assentamentos populares recuperáveis e reduzir desalojamentos, poderão ser regularizadas moradias comprovadamente existentes nos termos do [artigo 80, em seu parágrafo único](#), em lotes menores que 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que se situem em parcelamentos regulares desde sua implantação ou regularizados, consideradas as

restrições das zonas em que se localizem;

**III** - dado o objetivo de preservar o caráter dominante de casario baixo e torná-lo ajustado ao relevo e a paisagem, bem como o objetivo de reduzir o adensamento tendencial da área urbanizada do Município, já excessiva face à política de proteção dos mananciais, as edificações serão limitadas em sua altura em função da paisagem desejada e das características das zonas a adotar;

**IV** - dados os objetivos de facilitar a instalação de atividades econômicas e serviços nas áreas residenciais e de preservar nestas áreas as condições de tranqüilidade e segurança das moradias e das vias e espaços públicos, os usos não residenciais que forem admitidos em vias locais terão porte, características e localização limitados de forma a se evitar a ocorrência de vibrações, poluição ambiental e tráfego excessivo;

**V** - atividades não residenciais de virtual interesse para a comunidade como equipamento coletivo, serviços e fonte de emprego, deverão ter suas instalações permitidas, mesmo que causem impacto ambiental mediano, desde que localizados ao longo de vias principais coletoras e arteriais, o que justifica a criação de Zonas Diversificadas Locais;

**VI** - o caráter estritamente residencial pode ser legalmente instituído em zonas cujos moradores o solicitem nos termos dos Planos Diretores de Bairro ou já o tenham obtido em Lei anterior, observadas as exigências relativas à localização nucleada ou linear de comércio e serviços.

**Parágrafo único.** Excluem-se do disposto na alínea "c" do inciso I deste artigo aqueles lotes existentes em loteamentos populares aprovados antes de 19 de dezembro de 1979, devidamente registrados, localizados na Macrozona Urbana cujo desdobro não resulte em mais de duas frações, ambas com área maior ou igual a 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados.

**Art. 83.** De acordo com as diretrizes definidas nesta seção são criadas nas áreas já urbanizadas da Macrozona Urbana, três tipos de zonas ordinárias:

**I** - Zona Predominantemente Residencial - ZPR;

**II** - Zona Diversificada Local - ZDL;

**III** - Zona Exclusivamente Residencial - ZER.

**Parágrafo único.** São parâmetros urbanísticos básicos válidos para as zonas ordinárias da Macrozona Urbana, a menos de parâmetros mais restritivos fixados para usos e imóveis específicos tendo em vista as restrições da política ambiental e de proteção dos mananciais, os seguintes:

**I** - coeficiente de aproveitamento 1 (100%);

**II** - taxa de ocupação de 0,7 (70%);

**III** - taxa de impermeabilização a 0,8 (80%).

**Art. 84.** Fica instituída a "Zona Predominantemente Residencial - ZPR" que abrangerá a maior parte do território da Macrozona Urbana regular ou irregularmente loteado, conforme mapa na qual serão permitidos os usos residenciais a que a zona se destina prioritariamente, os demais usos urbanos que não tragam prejuízo à qualidade ambiental e funcional da zona e não atinjam os legítimos direitos de moradores, proprietários e usuários.

**§ 1º** Os usos residenciais poderão se implantar em toda a Zona Predominantemente Residencial - ZPR com diferentes padrões edifícios compatíveis com os padrões urbanísticos fixados, quando os lotes forem comprovadamente nos termos deste § 1º e forem iguais ou maiores que 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, vedando-se porem permissão para o uso residencial em lotes comprovadamente existentes nos termos do [artigo 80, em seu parágrafo único](#), quando menores que 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), e situados em parcelamentos regulares desde sua implantação ou regularizados.

**§ 2º** Moradias comprovadamente existentes nos termos do [artigo 80, parágrafo único](#), em lotes menores que 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) poderão ser regularizados, em condições especiais, nos termos desta Lei e da Lei Complementar de Regulação Urbanística, desde que situados em parcelamentos regulares desde sua implantação ou regularizados.

**§ 3º** É permitido o uso misto de habitação e comércio ou serviços desde que a habitação seja unifamiliar, e o outro uso obedeça a parâmetros estabelecidos em conjunto com a comunidade nos Planos Diretores de Bairro.

**§ 4º** Usos de comércio e serviços de atendimento local são permitidos em lotes de área igual ou superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.

**§ 5º** Não são permitidos serviços de reparação e serviços diversos de lazer, classificados como incômodos em termos de ruído e geração de tráfego.

**Art. 85.** Fica instituída a "Zona Diversificada Local - ZDL" com o objetivo de abrigar os usos de comércio, serviços e institucionais que servem aos bairros e à cidade e que, ao se implantarem junto ao sistema viário principal, concentrador do transporte coletivo e do tráfego de passagem, ganham maior acessibilidade e complementaridade e permitem preservar a tranqüilidade e segurança das zonas residenciais circundantes.

**§ 1º** As normas urbanísticas de desenho urbano das Zonas Diversificadas Locais - ZDL devem ser definidas pela Lei Complementar de Regulação Urbanística e pelas Leis decorrentes de Planos Diretores de Bairro, de forma a atender as necessidades ambientais e funcionais de corredores normalmente geradores de ruído e tráfego de pessoas, veículos e cargas mas que deverão também comportar espaços e equipamentos públicos que contribuam para a integração da comunidade.

**§ 2º** As Zonas Diversificadas Locais - ZDL propostas pelo Plano Diretor Estratégico abrangem lotes e glebas lindeiras às vias principais e áreas complementares, delimitadas nos [Mapas 4E, 5E, 6E e 7E, de "Zoneamento", Anexos VI, VII, VIII e IX desta Lei](#).

**§ 3º** A Lei Complementar de Regulação Urbanística e os Planos Diretores de Bairro devem fixar parâmetros urbanísticos específicos que regulam recuos obrigatórios e gabaritos volumétricos das edificações de forma a atender a preferência dos comerciantes, à necessidade de áreas de estacionamento de veículos e à amplitude desejada para ruas e praças com função de lugar de encontro e circulação de pedestres.

**§ 4º** Moradias comprovadamente existentes nos termos do [artigo 80, parágrafo único](#), em lotes menores que 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) poderão ser regularizadas, em condições especiais, nos termos desta Lei e da Lei Complementar de Regulação Urbanística, em parcelamentos regulares desde sua implantação ou regularizados.

**Art. 86.** Fica instituída a "Zona Exclusivamente Residencial Urbana - ZER" com o objetivo de reconhecer e garantir as condições de uso e ocupação do solo estabelecidas para as zonas estritamente residenciais, definidas na [Lei Municipal nº 779](#) de 13/09/1993, além das condições estabelecidas pela [Lei Municipal nº 683](#), de 08/04/1992, e pela [Lei Municipal Complementar nº 9](#), de 09/07/1992, naquilo que não conflitam os parâmetros e condições estabelecidos na presente Lei.

### Subseção III - Zonas especiais de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana

**Art. 87.** São instituídas pelo Plano Diretor Estratégico na Macrozona Urbana categorias de Zonas Especiais destinadas a facilitar e complementar programa de ação orientadas para objetivos sociais, econômicos, ambientais e urbanísticos de acordo com as seguintes diretrizes:

**I** - tendo em vista a carência generalizada de áreas destinadas a usos coletivos nas zonas originadas de parcelamentos e ocupações clandestinas ou irregulares e nas zonas em que tais áreas foram invadidas e utilizadas para outros fins, são instituídas Zonas de Interesse Coletivo - ZIC, em terrenos não urbanizados, cuja ocupação para fins urbanos for aprovada nos termos deste Plano Diretor Estratégico e da Lei Complementar de Regulação Urbanística, depois de ouvida a comunidade, para implantação de serviços e

equipamentos coletivos de interesse social e excepcionalmente de habitação popular;

II - tendo em vista a necessidade de melhorar urgentemente o nível de moradia e condições urbanas de numerosas comunidades consolidadas assentadas em áreas invadidas e favelizadas cuja regularização exigir condições muito especiais, são instituídas "Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS-1";

III - tendo em vista a necessidade de se poder dispor, a curto e longo prazos, de terrenos não ocupados e bem situados nos Bairros para abrigar conjuntos de moradia popular de baixo custo, é criada a Categoria "Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS-2" que deverá viabilizar a obtenção de terrenos destinados a relocação habitacional de populações em condições de risco e atender a demanda correspondente ao crescimento vegetativo da população, utilizando em princípio parte das Zonas de Interesse Coletivo - ZIC que a comunidade definirá no contexto do Plano Diretor de Bairro;

IV - tendo em vista a ocorrência de terrenos situados junto às áreas urbanizadas, cuja vegetação, declividades, águas, solo e paisagem precisam ser preservadas como patrimônio ambiental de recursos de lazer da comunidade, fica criada a Categoria "Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA", a ser instituída com funções e escalas variáveis nos perímetros indicados por este Plano Diretor Estratégico ou pelos Planos Diretores de Bairro;

V - tendo em vista a necessidade de introduzir alterações substanciais nos padrões urbanísticos vigentes em parcelas da área urbanizada a fim de habilitá-la a desempenhar novas funções de interesse da coletividade itapevericana fica criada a Categoria de "Zona Especial de Planejamento Urbanístico - ZEPU", a ser aplicada desde logo nos perímetros demarcados nas áreas centrais da cidade nos [Mapas de "Zoneamento" 4E e 5E, Anexos VI e VII desta Lei](#), para as quais é necessário um planejamento de conjunto e normas especiais dele decorrentes, para projetos de impacto de iniciativa pública e privada.

### Seção III - Diretrizes Relativas às Macrozonas Externas à Macrozona Urbana

#### Subseção I - Objetivos e Diretrizes Gerais quanto ao uso do solo nas Macrozonas Externas à Macrozona Urbana

**Art. 88.** A política de uso e ocupação do solo nas Macrozonas Externas a Macrozona Urbana deverá atender em especial aos seguintes objetivos:

I - manter a qualidade superior do meio ambiente e da paisagem permitida pelo Sítio Natural, bem como a dominância de áreas florestadas e os usos rurais de baixa densidade; proporcionando porém a implantação no território por usos e empreendimentos privados que, minimizando o investimento público, viabilize o desempenho de novas funções pelo Município e multiplique possibilidades de aproveitamento econômico dos terrenos;

II - promover e controlar a implantação de novos usos de forma a assegurar sua compatibilidade com as metas de preservação dos mananciais, o que obriga a exigir, de cada empreendimento, a obediência a parâmetros urbanísticos próprios associados a equipamento de saneamento e padrões de proteção ambiental e, do conjunto dos empreendimentos de usos do solo de cada sub-bacia, a obediência a potenciais construtivos pré-definidos;

III - viabilizar, mediante dispositivos adequados de controle do uso do solo, a preservação de áreas especiais de proteção ambiental, inclusive aqueles que viabilizem e facilitem a criação e implantação de equipamentos e parques públicos.

**Art. 89.** São diretrizes gerais para a realização dos objetivos de uso e ocupação do solo nas Macrozonas Externas à Macrozona Urbana:

I - no território em questão, o parcelamento, ocupação e uso do solo, passará a ser orientado por normas e programas cujas características e parâmetros são definidos em termos gerais e indicativos neste Plano Diretor Estratégico e em termos específicos e operacionais na Lei Complementar de Regulação Urbanística, sendo ainda passíveis de alteração por Leis decorrentes de Planos Diretores de Bairro ou de Planos Urbanísticos formulados de forma compatível com o disposto neste Plano Diretor Estratégico;

II - no território em questão, o uso e ocupação do solo passa a ser feito preferencialmente através de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS, definidos na [Subseção II, da Seção III do presente Capítulo](#), pelo qual se visa basicamente:

a) consolidar um padrão de empreendimento que por sua escala e natureza permita ao Poder Público controlar os aspectos ambientais básicos para a preservação dos mananciais e da qualidade ambiental e paisagística, tais como obter o grau elevado de permeabilidade, obtenção de preservação de vegetação de tipo original ou primitiva, e de continuidade paisagística, além de viabilizar a produção internalizada da infra-estrutura de saneamento e vias, indispensáveis à compensação dos usos do solo mais densos;

b) constituir um modelo de referência para que, sobre os terrenos existentes, legal ou ilegalmente parcelados e ocupados, possam ser definidas as condições e processos de regularização do parcelamento e ocupação existentes que, em princípio, deverão reconstituir as condições exigidas para os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS, definidas na [Subseção II, da Seção III do presente Capítulo](#).

III - as normas de uso do solo variarão segundo as Macrozonas definidas no [Capítulo IV deste Plano Diretor Estratégico](#) e segundo as Zonas Especiais que respectivamente a compõem, de acordo com o representado nos [Mapas de "Zoneamento" 4E, 5E, 6E, 7E, 8E-a e 8E-b, Anexos VI, VII, VIII, IX, X e XI desta Lei](#), com a seguinte relação:

a) Zonas da Macrozona Rururbana 1:

- 1 - Zona de Fundo da Macrozona Rururbana 1;
- 2 - Zona Exclusivamente Residencial - ZER;
- 3 - Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA Parque da Várzea do Embú-Mirim;
- 4 - Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA Jacira Crispim;
- 5 - Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA Córrego Mombaça.

b) Zonas da Macrozona Rururbana 2:

- 1 - Zona de Fundo da Macrozona Rururbana 2;
- 2 - Zona Exclusivamente Residencial - ZER;
- 3 - Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA Alto do Potuverá.

c) Zonas da Macrozona Eixo Empresarial Metropolitano:

- 1 - Zona de Fundo da Macrozona Eixo Empresarial Metropolitano;
- 2 - Zona de Usos Diversificados - ZUD;
- 3 - Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA Local;
- 4 - Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA Parque da Várzea do Embú-Mirim;
- 5 - Zona Especial de Planejamento Urbanístico - ZEPU Aldeinha.

d) Zonas da Macrozonas de Preservação:

- 1 - Zona de Fundo da Macrozona de Preservação;
- 2 - Zona Exclusivamente Residencial - ZER.

**Art. 90.** Nas Macrozonas Externas a Macrozona Urbana serão criadas as seguintes Zonas de Fundo, com as mesmas características básicas da sua Macrozona, da qual ocupam a quase totalidade do território, excetuando-se as zonas específicas por ventura existentes:

I - "Zona de Fundo das Macrozonas Rururbanas 1 e 2", cuja característica principal é a mistura do caráter urbano com o rural, gerando uma paisagem "rururbana" de baixa densidade obtida com um uso do solo orientado pelas normas e condições estabelecidas no presente Capítulo;

II - "Zona de Fundo da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano", cuja característica principal é comportar uma maior proporção de usos industriais e terciários em instalações de grande porte capazes de integrar um eixo metropolitano apoiado na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) que demanda os países do Mercosul;

III - "Zona de Fundo da Macrozona de Preservação", cuja característica principal é a qualidade da paisagem montanhosa recoberta de grandes extensões de vegetação constituindo compartimento natural a preservar inclusive pelo interesse turístico que apresenta.

**Art. 91.** Fica instituída a "Zona de Usos Diversificados - ZUD", na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitan como zonas de usos cujo objetivo central é o de delimitar e conter o crescimento das únicas áreas urbanas do Município que existem externamente à Macrozona Urbana caracterizadas pela diversidade de seus usos, sendo que os usos urbanos nela legalmente existentes ou a serem instalados fora das ZUD porque permitidos nos termos deste Plano Diretor Estratégico deverão, para fins fiscais, serem considerados como pertencentes a Zona Urbana.

**Art. 92.** Fica instituída a "Zona Exclusivamente Residencial- ZER" com o objetivo de reconhecer e garantir as condições de uso e ocupação do solo estabelecidas para as zonas estritamente residenciais, definidas na Lei Municipal nº 779 de 13/09/1993, além das condições estabelecidas pela Lei Municipal nº 683, de 08/04/1992, e pela Lei Municipal Complementar nº 9, de 09/07/1992, naquilo que não conflitam os parâmetros e condições estabelecidos na presente Lei, localizando-se nas Macrozona Rururbanas 1 e 2 e em recortes da Macrozona de Preservação.

**Art. 93.** Fica instituída a "Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA" a existir em áreas em que a ocorrência de matas, nascentes, cursos d'água ou alta declividade, em locais suscetíveis de serem ocupados por usos urbanos, exigindo medidas protetoras dos recursos naturais e do meio ambiente, permitindo-se as atividades de reconstituição e manejo de matas, bem como atividades de lazer contemplativo ou ativo, implantadas de forma compatível com a preservação da paisagem, da vegetação, do sistema de drenagem natural, do cursos d'água e da estabilidade do solo, Zona essa que se aplica aos seguintes casos:

I - ZEPA - Local, ocorrentes em diversos locais da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitan, constitui-se basicamente de áreas de várzea ao longo do Rio Embú-Mirim nas proximidades da BR-116, e sua criação possa evitar a invasão de usos urbanos inadequados, e a constituição de elemento paisagístico peculiar valorizador do Eixo Empresarial Metropolitan;

II - ZEPA - Parque da Várzea do Embú-Mirim, criada com o objetivo de assegurar a preservação e manutenção dessas áreas pela função que terá na depuração das águas nos trechos finais do Rio Embú-Mirim e neutralização das tendências de urbanização induzida pela maior acessibilidade gerada pelos projetos em curso das linhas de transporte de massa, possuindo potencial para a constituição de uma unidade de conservação ambiental, reserva ou parque estadual, na qual se permitirá usos de lazer não poluentes;

III - ZEPA - Jacira Crispim, criada com o objetivo de assegurar preservação e manutenção de áreas, com cobertura vegetal, de importância paisagística cuja preservação, promovida por eventual instituição que se instale na área, será estratégica para a contenção do crescimento urbano precário e desordenado em suas proximidades;

IV - ZEPA - Córrego Mombaça, criada com o objetivo de assegurar preservação e manutenção de áreas de especial importância paisagística para o Município por sua localização junto à represa, e necessidade de conter o crescimento urbano precário e desordenado em suas proximidades;

V - ZEPA - Alto Potuverá, criada com o objetivo de assegurar a preservação e manutenção de áreas cujo relevo, cobertura vegetal, e atrativos naturais as recomendam ao turístico e à prática de esportes e que dependem da preservação de recursos paisagísticos cuja integridade não deve ser comprometida por empreendimentos imobiliários, instalações ou atividades agro-pecuárias extensas, permitindo-se atividades ligadas ao uso turístico.

**Art. 94.** Fica instituída a Zona Especial de Planejamento Urbanístico - ZEPU Aldeinha, com o objetivo de estimular os processos de transformação urbana gerados tendo-se em vista sua posição estratégica na intersecção da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) com o Ramal Ferroviário Mairinque-Santos, bem como pelo seu potencial turístico justificado pela antiguidade do núcleo urbano da Aldeinha, pela proximidade com as reservas da Mata Atlântica, e pela possibilidade de comunicação ferroviária com o litoral, sendo metas operacionais da referida Zona:

I - estimular a criação de um entreposto intermodal no ponto em que a Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) em seu trecho duplicado, transpõe o Ramal Mairinque-Santos da Fepasa, possibilitando a comunicação desta região com o Porto de Santos, o interior de São Paulo e os demais países do Mercosul, integrando a região no eixo de transportes do oeste do estado, e contribuindo estrategicamente para o desenvolvimento sócio-econômico regional;

II - explorar o potencial turístico não só do centenário núcleo urbano da Aldeinha, mas também de sua interligação ferroviária com a estação de Embu-Guaçu a qual reativou seus vagões turísticos para a descida da Serra do Mar nos fins de semanas, atravessando região de exuberante fauna e flora, correspondente a vegetação original da Mata Atlântica.

#### Subseção II - Tipos e Diretrizes de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS.

**Art. 95.** Deverá ser instituída legalmente a figura do "Empreendimento Urbano Sustentável - EUS" como categoria de uso do solo urbano, para fins urbanísticos e fiscais, orientadora de projeto pelo qual a iniciativa privada pode promover sistematicamente à ocupação do solo no exterior das áreas urbanas existentes, de forma a aproveitá-lo de maneira adequada às potencialidades do mercado, submetida porem às normas e controle público que assegurem:

I - a perfeita compatibilidade do empreendimento face aos planos estabelecidos de qualidade ambiental e preservação dos mananciais;

II - a absorção pelo empreendimento dos encargos públicos que induzir, em termos de ampliação de infra-estrutura e equipamentos regionais;

III - a aplicação compulsória de parcela dos resultados do empreendimento em programas de recuperação dos bairros populares integrantes da Macrozona Urbana.

**Art. 96.** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS deverão obedecer a normas de uso e ocupação do solo variáveis nas quatro macrozonas não urbanas a saber: Macrozona Rururbana 1, Macrozona Rururbana 2, Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitan e Macrozona de Preservação no interior das mesmas, segundo se localize em sua Zona de Fundo ou nas Zonas Especiais, designadas como Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPA, e Zonas Especiais de Planejamento Urbanístico - ZEPU, respectivamente destinadas à preservação ambiental e ao planejamento urbanístico pormenorizado, ou Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

§ 1º As normas específicas a serem obedecidas nos projetos e na implantação dos Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS e dos demais empreendimentos que alterem a repartição, uso e ocupação do solo serão definidas com a precisão adequada a sua operacionalização pela Lei Complementar de Regulação Urbanística, cuja revisão far-se-á sistematicamente, incorporando definições e parâmetros resultantes dos Planos Diretores de Bairros.

§ 2º As normas específicas de uso do solo a serem obedecidas pelos projetos propositores de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS e de demais empreendimentos de natureza imobiliária deverão se subordinar aos seguintes objetivos:

I - fazer com que a autorização e licenciamento de todo o uso urbano feito fora da Macrozona Urbana se restrinja às condições estabelecidas para os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS, a não ser nos casos em que o uso de terreno regular ou regularizado com restrições equivalentes às tradicionalmente vigentes na área de proteção de mananciais;

II - assegurar a preservação de matas, especialmente as de vegetação primitiva, assim como demais tipos originais de vegetação e também nascentes, cursos d'água e Áreas de fragilidade e demais elementos constantes das diretrizes de política ambiental, objeto do

**Capítulo III do Título II deste Plano Diretor Estratégico;**

**III** - assegurar que o aumento do uso e ocupação do solo e dos respectivos sistemas de esgotamento sanitário providos pelos Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS e demais projetos imobiliários obedecerão a parâmetros urbanísticos, para cada empreendimento, compatíveis com a Legislação de Proteção dos Mananciais, bem como limites quantitativos do potencial construtivo estabelecidos com o mesmo propósito para sucessivos períodos;

**IV** - assegurar a adequação do uso do solo de cada Empreendimento Urbano Sustentável - EUS à necessidade de provisão de áreas de uso comuns e equipamentos públicos destinados às comunidades da vizinhança e da região;

**V** - assegurar a provisão de recursos financeiros ou de terras destinadas a programas, obras e equipamentos de interesse social das comunidades carentes instaladas em princípio na Macrozona Urbana.

**§ 3º** São as seguintes as modalidades básicas de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS e seus subtipos a serem adotadas no Planejamento e Gestão do parcelamento uso e ocupação do solo no exterior das Macrozonas Urbanas:

**I** - Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Residenciais e seus subtipos;

**II** - Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de comércio e Serviços Diversificados e seus subtipos;

**III** - Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Serviços Especializados e seus subtipos;

**IV** - Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Serviços Industriais, Atacadistas e Industriais e seus subtipos.

**§ 4º** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS a serem implantados terão um limite máximo de densidade populacional a ser definido na Lei Complementar de Regulação Urbanística, o qual variará de acordo com o seu tipo, valendo para este limite regra de bonificação similar a estabelecida na vigente Lei de Proteção aos Mananciais, a qual regula a possibilidade de aumento da densidade máxima desde que proporcional ao aumento da área de vegetação primitiva preservada dentro do terreno do empreendimento.

**Art. 97.** "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Residenciais" (ER), que são empreendimentos destinados ao assentamento de residências e do equipamento de comércio e serviços proporcional à população instalada, podendo incluir duas categorias de modalidade principais:

**I** - "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Residencial de Baixa Densidade" (ERbd), que são empreendimentos com densidade bruta suficientemente baixa e unidades residenciais suficientemente esparsas para dispensar sistemas coletivos de coleta e tratamento de esgotos, o que representa níveis de exigência semelhante ao da Lei de Proteção aos Mananciais da década de 70 compatível com a meta de redução da poluição derivada de esgotos domésticos;

**II** - "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Residencial de Média Densidade" (ERmd), que são empreendimentos que podem ter densidade bruta superior a do Empreendimento Urbano Sustentável - EUS Residencial de Baixa Densidade, visando obter melhores condições de viabilidade econômica do empreendimento, contanto que disponham obrigatoriamente de sistema coletivo de saneamento capaz de neutralizar os impactos adicionais sobre a poluição dos mananciais, e possam ser implantadas com flexibilidade capaz de propiciar soluções de maior interesse funcional e ambiental.

**Art. 98.** "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de comércio e Serviço Diversificados" (ED) são destinados a comportar conjuntos de unidades de comércio e serviços diversificados ou estabelecimentos únicos com a mesma função que constituam ou integrem centros locais de apoio a moradores e empresas instaladas nas macrozonas rururbanas e cujos requisitos de localização e dimensões sejam compatíveis com o caráter da macrozona em que se situe, particularmente a manutenção da paisagem campestre a consolidar nas macrozonas rururbanas.

**I** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Núcleo de Bairro" (EDNb) são empreendimentos voltados ao assentamento de conjuntos de lojas e escritórios de pequeno porte que atendam às necessidades habituais de comércio e serviços nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 através de estabelecimentos diversificados do tipo habitualmente encontrado em centro de bairros, o que permitirá:

**a)** beneficiar-se da aglutinação desses usos que de outra forma estariam prejudicando o caráter rururbano da paisagem ao se dispersarem indiscriminadamente ao longo das vias;

**b)** gerar alternativas para o pequeno comerciante que não mais poderá instalar-se em qualquer terreno das macrozonas rururbanas uma vez que em suas respectivas Zonas de Fundo o imóvel mínimo será de porte grande;

**c)** servir para compor "centros de bairro" cujo crescimento responde às necessidades do mercado, sem atingir no entanto a escala que compromete o caráter rururbano.

**II** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Núcleos de apoio ao turismo" (EDNt), são empreendimentos destinados a abrigarem atividades de apoio ao turista, principalmente os que visitam as áreas de reserva florestal do Município, e poderão localizar-se na Macrozona de Preservação e na Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA Alto Potuverá para oferecer aos turistas condições de repouso, restauração e fruição da natureza em pontos escolhidos junto às rotas turísticas organizadas, vedando-se porem por uma norma adequada de localização, a instalação desses serviços na forma excessiva e desordenada que possa prejudicar a qualidade ambiental e a atratividade da macrozona;

**III** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Núcleos Diversificados de tipo Rodoviário" (EDNr) são empreendimentos destinados a abrigarem usos de apoio aos usuários da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116), que poderão situar-se na macrozona Eixo Empresarial Metropolitano em condições de localização a serem propostas pelo Escritório de Planejamento em acordo com o DNER e Concessionárias observadas as diretrizes de Planejamento contidas em Planos Diretores de Bairro do Eixo Empresarial Metropolitano e em eventuais Planos Urbanísticos Específicos e Operações Urbanas em que aquele se desdobre ou outra norma legal instituída por lei que se decida instituir para essa finalidade;

**IV** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de comércio e Serviços Diversificados de escala centro urbano" (EDC), são empreendimentos contendo estabelecimentos de escalão semelhante aos do Centro da Cidade, que poderão situar-se nos terrenos não urbanizados junto aos eixos de acesso ou de contorno da zona central, notadamente ao longo do novo anel viário municipal proposto;

**V** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS para comércio e Serviços Diversificados de escala metropolitana" (EDM), são empreendimentos orientados para a demanda regional e metropolitana, e apresentam porte e funcionamento apenas adequado à Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano, em vias coletoras ou estruturais.

**Art. 99.** "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Serviços Especializados" (ESE), são empreendimentos destinados a abrigar, com requisitos de proteção ambiental equivalente aos Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Residencial, atividades especializadas de diferentes naturezas, tais como:

**a)** atividades técnicas e administrativas voltadas para o mercado local e metropolitano em que a terceirização se amplia com instalações, vinculadas ao sistema de comunicação eletrônica e que poderão ocorrer externamente a área já urbanizada na forma de instalações isoladas ou formando pequenos conjuntos, uni ou multifuncionais, compatíveis com o ambiente campestre pretendido para as macrozonas rururbanas ou, com desenho especial exigido pela Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano;

**b)** atividades de serviços culturais, sociais, assistenciais, de recreação e de interesse turístico que possam tirar partido da qualidade ambiental, da paisagem e do clima serrano, através de instalações diversas, desde as que ocupam grandes terrenos, com os hotéis fazenda, organizações esportivas, instituição de recuperação física e psíquica, e de lazer contemplativo, até os centros de atividade esportiva e de diversão abrangendo casas de espetáculos e locais de exposição e convenções, parques temáticos e outros grandes empreendimentos possíveis de se instalarem na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano;

**c)** os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Serviços especializados em Geral" (ESE) poderão localizar-se nas Zonas de Fundo das Macrozonas Rururbanas 1 e 2 em vias principais adequadas ao tráfego gerado, desde que em terrenos suficientemente grandes e providos de vegetação para não prejudicar o caráter "campestre" da paisagem e absorver os impactos de vizinhança

gerados.

**I** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Impacto Urbano Baixo" (ESE - IB) que sejam pouco geradores de tráfego e exigentes de condições ambientais amenas como nos casos de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS destinados a: casa de repouso, SPAs, asilos, centros geriátricos, poderão instalar-se em qualquer tipo de via, inclusive locais;

**II** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Impacto Urbano Médio" (ESE - IM), são empreendimentos medianamente geradores de tráfego e de baixo impacto de vizinhança, que se localizam apenas nas vias coletoras e estruturais da Macrozona Rururbana 2 e vias estruturais e regionais da Macrozona Rururbana 1, observados limites de dimensão e contigüidade, sendo exemplares os casos de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS destinados a escritórios de tamanho médio, conjuntos de escritórios pequenos, serviços técnicos e administrativos, instituições de saúde, centros de pesquisas e ensino de pequeno porte;

**III** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Impacto Urbano Grande" (ESE - IG), são empreendimentos com alto impacto de vizinhança, que poderão localizar-se normalmente na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano e a título excepcional nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2, em terrenos limítrofes às vias estruturais, desde que demonstrada a absorção dos impactos de vizinhança;

**IV** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Turismo e Diversões" (ESE - TD), são empreendimentos de interesse metropolitano de grande geração de tráfego, tais como centros de convenções, hotéis de grande porte, centros de exposições, centros empresariais, restaurantes, churrascarias, lanchonetes de grande porte, hotéis, motéis, casas e espaços de espetáculos e shows, que poderão localizar-se na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano e na Macrozona Rururbana 2 junto às vias estruturais, ou em acessos às rodovias planejados em conjunto com o DNER e concessionárias;

**V** - os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Lazer Contemplativo" (ESE - LC), são empreendimentos exemplificados por centros de meditação e oração, mirantes da paisagem, espaços de criação artística, centro de terapia psico-física ou cultivo de plantas terapêuticas e ornamentais, os quais poderão localizar-se nas Macrozonas de Preservação e nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2, em qualquer tipo de via, desde que assegure acesso proporcional ao tráfego a ser gerado.

**Art. 100.** "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Serviços Industriais, Atacadistas e Industriais" (ES e EI), destinados a abrigar em condições ambientalmente satisfatórias, dadas as exigências de preservação dos mananciais, as atividades econômicas que implicam em movimentação e processamento de cargas, atividades industriais não poluentes, serviços de reparação, estocagem, transbordo e embalagem de materiais em trânsito nacional e internacional e cuja presença no Município deve ser cuidadosamente orientada por critérios especiais tais como:

**a)** a necessidade de preservação da qualidade de áreas urbanas consolidadas e do centro de Itapecerica da Serra já vitimado pelo congestionamento das vias principais, o que recomenda um aproveitamento adequado das faixas contíguas às vias de acesso regional existentes e em planejamento;

**b)** a instalação na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano de novos empreendimentos do gênero, que aproveitem as potencialidades da "via de entrada" do Mercosul e de sua possível articulação com o sistema ferroviário de exportação, eventualmente através de um porto seco junto à estação da Aldeinha.

**I** - Os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Serviços Industriais de Reparação e Artesanato" (ESI - IM), que são empreendimentos constituídos por empresas únicas de porte médio ou conjunto de unidades pequenas, poderão localizar-se na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano, junto às vias estruturais e coletoras da Macrozona Rururbana 2, bem como nas vias de interligação regional da Macrozona Rururbana I que circundarão a zona central, notadamente junto aoanel viário municipal previsto;

**II** - Os "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Atacadistas" (ESI-AC), são empreendimentos que abrigarão centros de comércio atacadista, que poderão localizar-se na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano e, em casos específicos, na Macrozona Rururbana 2 em via especialmente selecionada;

**III** - "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS de Manipulação e Transbordo de Cargas" (ESI), são empreendimentos que podem ser constituídos por empresa única de porte médio ou conjunto de unidades pequenas de armazenagem, manipulação e transbordo, embalagem, manipulação e redistribuição de cargas entre diferentes meios de transporte, que poderão instalar-se na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano em localização estratégica para o uso a que se destina;

**IV** - "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Distrito Industrial" (EID), abrigará atividades industriais de pequeno porte, as quais, para não se dispersarem no território, serão concentradas nestes distritos, que poderão localizar-se na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano ou em casos especiais na Macrozona Rururbana 2, em via especialmente selecionada;

**V** - "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Indústria Média" (EIM), são empreendimentos destinados a abrigar uma indústria de porte médio, que poderão localizar-se na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano ou em casos especiais na Macrozona Rururbana 2 em via especialmente selecionada;

**VI** - "Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Indústria Grande" (EIG), são empreendimentos destinados a abrigar uma indústria de grande porte, podendo estabelecer-se somente na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano.

**Art. 101.** O Quadro 2 - Categorias e Tipos de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS, anexo a esta Lei, resume as principais diretrizes mencionadas nesta Subsessão e acrescenta parâmetros urbanísticos a serem utilizados como referenciais para a elaboração da Lei Complementar de Regulação Urbanística.

**Parágrafo único.** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS, poderão ser combinados entre si gerando Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Mistos que obedeçam, de acordo com os parâmetros e proporções estabelecidas na Lei Complementar de Regulação Urbanística, as restrições relativas aos Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS permitidos na macrozona em que se situem.

### **Subseção III - Diretrizes de uso do solo em lotes e glebas não objeto de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS existentes nas Macrozonas não Urbanas.**

**Art. 102.** Nas macrozonas não urbanas os lotes e glebas legalmente existentes na data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico, que não forem objeto de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS terão possibilidade de comportar diferentes usos, mediante projetos imobiliários a serem regulados por legislação específica, especialmente a Lei Complementar de Regulação Urbanística coerente com as diretrizes gerais e parâmetros definidos no Plano Diretor Estratégico.

**Parágrafo único.** São considerados legais imóveis dotados de edifícios, instalações e usos urbanos cujos proprietários possam comprovar essa condição mediante apresentação de certidão de escritura registrada em cartório imobiliário, com data anterior a data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico e que não sejam passíveis de contestação por irregularidades face as leis de parcelamento, de uso e ocupação do solo do Município, do Estado e Federais.

**Art. 103.** Os lotes e glebas legalmente existentes à data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico, nas macrozonas não-urbanas não poderão ser objeto de desmembramento ou desdobro após a aprovação do Plano Diretor Estratégico se resultarem em lotes ou glebas de área inferior a 5.000m<sup>2</sup>, a menos dos internos aos Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS que não sejam constituídos na forma jurídica de condomínios.

**Art. 104.** Os lotes e glebas ocupadas com usos e edificações legalmente aprovados segundo a legislação anteriormente vigente a data da aprovação deste Plano Diretor Estratégico somente poderão ter ampliadas as áreas construídas edificadas ou impermeabilizadas

caso as condições de saneamento do imóvel não infrinjam as novas condições e regras estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico e sua Lei Complementar de Regulação Urbanística para lotes isolados ou para Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS, dependendo em cada caso da aprovação de respectivo projeto de ocupação do terreno.

**Art. 105.** Os usos residenciais poderão instalar-se nas macrozonas não urbanas através de projeto que não sejam Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS, nos casos e condições definidas a seguir, a serem regulamentadas na Lei Complementar de Regulação Urbanística:

**Parágrafo único.** Nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 os usos residenciais que não se situem no interior de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS com até duas unidades residenciais unifamiliares, poderão instalar-se em glebas ou lotes em cada um desde que sejam legais, assim entendidos os nessa situação jurídica em na data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - em terrenos regulares de área igual ou maior que o módulo rururbano de 1.750m<sup>2</sup> até 5.000m<sup>2</sup>, usos residenciais poderão ser instalados, desde que obedecendo as seguintes condições:

a) no caso do terreno estar integrado em conjunto de terrenos de tamanho semelhantes, pertencentes ou não a loteamento, com escala mínima definida na Lei Complementar de Regulação Urbanística, é exigida para a edificação de residências a prévia implantação de sistema coletivo de coleta e tratamento de esgotos aprovado pelo órgão competente; "

b) no caso de terreno isolado ou integrado em conjuntos de até três lotes de tamanho semelhante que estiver cercado de lotes iguais ou maiores que o módulo rururbano, a construção de residência poderá ser autorizada, sem a exigência do sistema coletivo de coleta e tratamento de esgotos conforme regulamentação definida em lei específica.

II - em terrenos de área menor que 1.750m<sup>2</sup> cuja regularidade na data da aprovação deste Plano Diretor Estratégico consiga ser provada, a edificação de residência dependerá da prévia integração do lote em eventual Empreendimento Urbano Sustentável - EUS ou em projeto regularizador cujos requisitos e características são objeto de Lei Complementar de Regulação Urbanística;

III - em terrenos legais na data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico com área superior a 5.000 (cinco mil) metros quadrados e inferior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados que derem acesso direto a uma via oficial existente na mesma data poderão ser instalados usos residenciais mediante aprovação de projeto individual que atenda a parâmetros urbanísticos definidos na Lei Complementar de Regulação Urbanística - LCRU, pela qual será obrigatório:

a) observar limites de área construída de forma compatível com a densidade bruta da macrozona, o qual não poderá ultrapassar 16 hab/ha;

b) a preservação da área permeável em quantidade adotada no Plano Diretor Estratégico compatível com o disposto na política ambiental não inferior a 60% do total da área do empreendimento;

c) definir parâmetros para o volume construído e de terraplanagem compatíveis com a continuidade da paisagem, que também poderão exigir, conforme o caso, reconstrução da vegetação.

IV - em terrenos com área igual ou superior a 20.000m em loteamentos, desmembramentos e desdobros legalmente na data da aprovação deste Plano Diretor Estratégico e aos que vierem a ser implantados, o uso residencial unifamiliar, que sempre poderá ser implantado, poderá igualmente integrar Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Residenciais os quais poderão ser tanto do tipo de Baixa Densidade, compatível com a densidade de 16 hab/ha, como tipo de Média Densidade, compatível com a densidade de 48 hab/ha.

**Art. 106.** Usos residenciais de tipo urbano ocupando lote de área inferior a 500m somente poderão instalar-se em lotes e glebas legalmente na data da aprovação deste Plano Diretor Estratégico nas Zonas Urbanas Diversificadas - ZUD da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano.

§ 1º Na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano não se permitirá em geral empreendimentos imobiliários destinados à moradia, porém:

I - admite-se a implantação de uso residencial unifamiliar em terrenos legalmente existentes na data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico, ocorrentes de forma residual em terrenos de tamanho superior ao do módulo rururbano de 1.750m<sup>2</sup> admitido dois terços da área construída permitida para terreno de igual tamanho nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2;

II - admitem-se usos residenciais em terrenos legalmente existentes na data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico no interior das Zonas de Uso Diversificado - ZUD em dois casos:

a) no caso de lotes e glebas maiores que o módulo urbano de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) resultantes de parcelamento anterior ao Plano Diretor Estratégico;

b) no caso de lotes com área contida entre 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade e existência legal na data de vigência do Plano Diretor Estratégico possa ser comprovada.

§ 2º Na Macrozona de Preservação, o uso residencial será admitido, somente em duas circunstâncias:

I - nos terrenos maiores que o módulo fundiário definido como mínimo para a Macrozona de Preservação como 20.000m<sup>2</sup>, legalmente existente na data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico, ou a ser obtido por desmembramento ou desdobra posterior a essa data;

II - em terrenos comprovadamente existentes nos termos do [artigo 82, § único](#), e legais na data da aprovação deste Plano Diretor Estratégico, cuja área seja maior que o módulo rururbano para desmembramento de 5.000m<sup>2</sup> e cujo acesso direto a rua pública oficial; nas quais os projetos permitam o uso residencial contendo que projetos que preservem integralmente as áreas de Mata Atlântica ou outro tipo de vegetação do tipo primitiva e alta declividade e obedeçam a índices de ocupação, aproveitamento e elevação que garantam a preservação do sítio natural e da paisagem.

**Art. 107.** Os usos de comércio e serviços diversificados poderão instalar-se nas diversas macrozonas não-urbanas através de projetos que não sejam Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS observadas as seguintes diretrizes orientadoras da Lei Complementar de Regulação Urbanística - LCRU.

I - nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 os usos de comércio e serviços diversificados poderão instalar-se em terrenos legais existentes na data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico que venham a atender as seguintes condições:

a) passem a ser localizados em "Centros Rururbanos de Comércio e Serviço" identificado na seqüência do processo de planejamento;

b) ou mediante inserção em um Empreendimento Urbano Sustentável - EUS Núcleo de Bairro (EUS-NB), embrião de "Centro Rururbano de comércio e Serviço".

II - na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano, os usos de comércio e serviços diversificados poderão instalar-se quando da categoria de Empreendimento Urbano Sustentável - EUS Núcleo de Bairro em terrenos legais existentes na data da aprovação deste Plano Diretor Estratégico com acesso direto a via pública se tiverem área de no mínimo de 250m<sup>2</sup> e estiverem localizados nas Zonas Urbanas Diversificadas - ZUD, criadas pelo Plano Diretor Estratégico ou por Planos Diretores de Bairro, ficando as outras categorias de comércio e serviços diversificados de escala de centro urbano e escala metropolitana condicionadas a implantação de projetos de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS que os comporte;

III - na Macrozona de Preservação, os usos de comércio e serviços diversificados só poderão instalar-se em terrenos legais existentes na data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico, na medida em que passem a integrar parcial ou completamente Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS Núcleo de Apoio ao Turismo situados ao longo das estradas principais seguindo regras de localização constantes do [artigo 98, inciso II](#) e no [Quadro 2, Anexo II desta Lei](#).

**Art. 108.** A Lei Complementar de Regulação Urbanística estabelecerá condições específicas de regulamentação para agrupamento de lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e desdobros e lotes isolados irregulares comprovadamente existentes nos termos do [artigo 80, parágrafo único](#), quando ambientalmente sustentável.

#### Seção IV - Dos instrumentos especiais de Política Imobiliária e de Uso do Solo

##### Subseção I - Programas de regularização de assentamentos urbanos no interior da Macrozona Urbana.

**Art. 109.** Fica instituído o Programa de Regularização dos Assentamentos Urbanos pelo qual no interior da Macrozona Urbana se procederá, sempre que possível, à regularização Urbanística e jurídica dos parcelamentos e ocupações ilegais, mediante estudos prévios que incluem a identificação dos imóveis existentes de uso privado e uso comum visando a reconstituição possível dos padrões urbanísticos legalmente exigíveis dos assentamentos, conforme padrões a serem definidos pela Lei Complementar de Regularização Urbanística à luz das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico, sendo que condição básica é a implantação de sistema adequado de captação e destinação de esgotos, preferencialmente tratados, para fora da Sub-bacia do Guarapiranga.

**Parágrafo único.** A regularização em termos de lotes ou de parcelas ideais de uso privativo em condomínio, poderá se dar em diferentes regimes de uso e propriedade do imóvel.

**Art. 110.** As atividades a serem desenvolvidas em cada área de regularização compreenderão:

I - elaboração de levantamentos básicos;

II - formulação de proposta do Programa de Regularização;

III - inserção do Programa de Regularização no Plano Diretor de Bairro, ouvida a Comissão de Bairro e o Escritório Central de Planejamento definidos no [Capítulo VII, deste Título II](#);

IV - implementação do programa executivo necessário à regularização das áreas em questão;

V - medidas complementares.

**§ 1º** Os levantamentos básicos deverão permitir identificar:

I - os assentamentos sejam eles constituídos por loteamentos, desmembramentos ou desdobros, de fato existentes no território e áreas ocupadas envolvidas em cada caso;

II - os proprietários originais enquanto de uso rural ou de lazer e os loteadores desmembradores e desdobradores;

III - os proprietários remanescentes do assentamento implantado;

IV - os atuais ocupantes da área e respectivos imóveis;

V - as irregularidades havidas quanto à previsão de terras públicas e institucionais;

VI - as irregularidades relativas a equipamentos de infra-estrutura urbana de responsabilidade dos loteadores, particularmente o sistema viário e outras irregularidades relevantes para o programa de regularização.

**§ 2º** O programa de regularizado deverá conter:

I - a indicação justificada das áreas específicas que possam ser regularizadas por processo sumário, sem risco de haver prejuízo inaceitável por sua gravidade para a comunidade conforme os padrões a serem definidos na Lei Complementar de Regulação Urbanística e a prévia existência do sistema de tratamento de esgotos, e sem risco de impunidade para os contraventores em termos dos agentes patrocinadores do assentamento;

II - indicação justificada das áreas específicas que já possam ser definidas como não passíveis de regularização, acompanhadas de caracterização preliminar dos programas recomendados para remoção e relocação de moradores;

III - indicação de áreas de regularização especialmente condicionada cuja possível regularização dependerá da obediência aos padrões urbanísticos definidos na Lei Complementar de Regulação Urbanística e de regras específicas especialmente definidas por lei e de um programa executivo, parcialmente ou totalmente executado conforme o caso previsto em lei, abrangendo procedimentos jurídicos, serviços, obras e operações urbanas;

IV - definição técnica e operacional do programa executivo, condicionador da regularização dessa terceira categoria de área, abrangendo os seguintes elementos essenciais para a apreciação da comunidade:

a) obras e operações imobiliárias consideradas indispensáveis nos termos da lei para a regularização dos loteamentos e seus respectivos custos;

b) encargos nos termos da lei correspondentes à produção de áreas públicas, recuperação e complementação de vias e sistemas de infra-estrutura;

c) proposta nos termos da lei de repartição dos encargos correspondentes ao programa de regularização entre os agentes envolvidos, distinguindo-se proprietários dos terrenos originais, empreendedores dos loteamentos, moradores atuais ou associação comunitária local que os congrega, Prefeitura Municipal e outros agentes públicos tais como SABESP, CDHU, etc;

d) definição de recursos adicionais passíveis de serem aportados ao projeto por fundos de desenvolvimento e instituições financeiras de sustentação a programas sociais e urbanos.

**§ 3º** São medidas complementares a serem tomadas pela Prefeitura Municipal após a regularização urbanística de cada área de regularização:

I - o cadastramento adequado dos imóveis regularizados; com a expedição de um atestado de regularização de loteamento desmembramento ou desdobro e dos lotes e áreas em Condomínio regularizáveis;

II - e seu envio a todas as agências federais e estaduais responsáveis por setores da infra-estrutura urbana como a Sabesp e a Eletropaulo, bem como aos cartórios de registro de imóveis responsáveis pelo registro e expedição de escrituras de propriedade ou de posse de imóveis urbanos.

#### Subseção II - Dos Planos Urbanísticos

##### Item I - O Conceito e conteúdo básico do Plano Urbanístico

**Art. 111.** Fica instituída a figura do Plano Urbanístico a ser aplicado nos perímetros de Zonas Especiais de Planejamento Urbanístico - ZEPUs situadas na Macrozona Urbana e Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano nos quais se pretenda gerar transformações substanciais de urbanização ou reurbanização que dependam de um planejamento urbanístico operacional pormenorizado, bem como da realização de programas e projetos concretos, cuja promoção e realização deva ser em princípio compartilhada entre os setores públicos e privado.

**§ 1º** O Plano Urbanístico pressupõe a mobilização e consulta aos agentes públicos, privados e comunitários, internos e externos ao Município, que, em cada caso, possam ratificar os objetivos propostos para o Plano Urbanístico e orientar eficazmente sua implementação.

**Art. 112.** O Plano Urbanístico compreenderá necessariamente:

I - a formulação dos objetivos específicos que definam o sentido, porte e natureza das transformações econômicas, urbanísticas e funcionais pretendidas para a área;

II - traçado detalhado de Plano Urbanístico da área contendo definição das alterações do sistema de vias e praças, e demais espaços de uso público, as alterações do sistema de zoneamento condicionador das características funcionais e volumétricas das edificações, e limites quantitativos das áreas construídas e ocupadas;

III - definição de um conjunto consistente de projetos e programas de função estratégica para gerar as transformações que requalifiquem a área e melhorem seu padrão de urbanização, criando elementos atraentes para novos usuários e atividades e para a dinamização das atividades já instaladas, conjunto este que poderá abranger projetos públicos estratégicos, realizados com ou sem parceria com agentes privados;

IV - nos termos da Lei Complementar de Regulação Urbanística, o Poder Público poderá definir por lei específica, para o conjunto da área do Plano Urbanístico ou para zonas especiais no interior da mesma, as novas normas urbanísticas que passarão a vigor inclusive as normas extraordinárias de uso e ocupação do solo possíveis de serem adotadas em limites pré-estabelecidos, para o que será básico que se defina:

a) as qualidades do projeto consideradas de interesse público no âmbito do Plano Urbanístico, consideradas as características da área e os objetivos específicos do referido Plano;

b) a indicação do valor relativo para a coletividade atribuído a transformações consideradas como de interesse público em termos de inovações funcionais, paisagísticos, ambientais, de desenho urbano, de atratividade e de simbologia, bem como em termos de produção de equipamentos, serviços e espaços de uso coletivo;

c) o montante quantitativo e o valor relativo dos benefícios passíveis de serem concedidos mediante contrapartida a empresários e empreendedores, na forma de potencial construtivo extraordinário mediante contrapartida financeira ou atendimento de encargos e qualidades de interesse público, objeto do item "b" anterior.

§ 1º O Plano de urbanização aprovado por lei poderá definir áreas de Operação Urbana para as quais se pretendam transformações urbanísticas estruturais tanto de áreas e equipamentos públicos, como da estrutura fundiária e dos imóveis edificados privados, a serem concretizados mediante Operações Urbanas que obedçam às diretrizes constantes no [artigo 118](#), e que terá regulamentação definida por Lei Complementar de Regulação Urbanística.

§ 2º Enquanto não for definida uma legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo específica para a área do Plano Urbanístico coerente com a Lei Complementar de Regulação Urbanística, deverão ser adotadas nas Zonas Especiais de Planejamento Urbanístico - ZEPUs, dispositivos normativos e operacionais de caráter preventivo, inclusive através de áreas de Operações Urbanas, de forma a permitir o uso econômico dos imóveis, e evitar o assentamento de usos e edificações que comprometam os novos padrões urbanos desejados para a área.

§ 3º Para a administração e financiamento da execução dos diferentes Planos Urbanísticos deverá ser estudada a possibilidade e conveniência da constituição de um sistema administrativo e financeiro autônomo, gerido conjuntamente pela Prefeitura e pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão, com a finalidade de reunir e utilizar recursos públicos e do setor privado; recursos dos fundos de financiamento e de fomento ao desenvolvimento urbano e ao turismo, recursos estes que quando conveniente, poderão integrar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## Item II - Das Diretrizes do Plano Urbanístico

### Subitem I - Dos Planos Urbanísticos Centrais

**Art. 113.** Deverá ser formulado um Plano Urbanístico do Centro, aplicado à área abrangida para a Zona Especial de Planejamento Urbanístico - ZEPU Centro, cujas diretrizes básicas são as seguintes:

I - o Plano Urbanístico do Centro tem por finalidade implantar na zona central da cidade as transformações urbanas necessárias para resgatar o interesse histórico e paisagístico do sítio e criar oportunidades ampliadas para o desenvolvimento de atividades de lazer e cultura de interesse metropolitano, capazes de atrair investimentos e iniciativas de porte;

II - o Plano Urbanístico do Centro deverá incluir necessariamente:

a) implantação de um projeto de urbanização da Praça da Matriz em área coincidente com o distrito histórico, empreendimento avalizador do compromisso do Poder Público com a efetiva revitalização e modernização da Cidade;

b) a formulação e promoção de um programa de requalificação da zona central envolvendo as alterações necessárias do sistema viário, a melhoria do mobiliário urbano das ruas centrais, melhorias das fachadas e a reformulação urbanística das 5 (cinco) praças principais da área, programa esse que deverá ser aprovado e implementado com a participação do setor privado.

**Parágrafo único.** Conforme previsto na [Subseção II, da Seção II do Capítulo IV, Título II deste Plano Diretor Estratégico](#), para a administração e financiamento do programa de requalificação da zona central e eventualmente do projeto de reurbanização da Praça da Matriz, dever-se-á estudar a constituição de um sistema autônomo gerido pela Prefeitura e pela iniciativa privada destinado a reunir e utilizar recursos oriundos de fundos de financiamento e fomento ao desenvolvimento urbano e ao turismo e os eventualmente gerados na Operação Urbana do Vale da Pedra Lisa.

**Art. 114.** O Plano Urbanístico da XV de Novembro a ser formulado na área abrangida pela Zona Especial de Planejamento Urbanístico - ZEPU XV de Novembro e deverá atender às seguintes diretrizes:

I - o Plano de urbanização deverá se orientar pelo objetivo básico de transformar o uso do solo e o desenho urbano no corredor funcional e paisagístico estruturado pela principal avenida de acesso à Cidade, de forma a conferir-lhe características de qualidade e harmonia urbana e de valorização da excepcional paisagem que o envolve, ao mesmo tempo que anuncie simbolicamente o interesse cultural e o caráter turístico do Município;

II - promover junto à coletividade, programas e projetos concretos que possam mobilizar iniciativas para objetivos como:

a) melhorar e regularizar o sistema viário existente para que atenda às necessidades de tráfego e estacionamento;

b) ampliar as calçadas para pedestres, vinculando-as a espaços e terraços com função de mirante sobre vistas panorâmicas;

c) melhorar o mobiliário urbano e equipamento coletivo;

d) elevar o padrão dos conjuntos edificados.

**Art. 115.** O Plano Urbanístico do Vale da Pedra Lisa, a ser formulado e implementado na área abrangida pela Zona Especial de Planejamento Urbanístico - ZEPU Vale da Pedra Lisa, deverá atender às seguintes diretrizes:

I - para ampliar a atratividade e capacidade turística do Centro de Itapeverica da Serra impõe-se promover o desenvolvimento funcional, imobiliário e ambiental do extenso território que se inicia no marco histórico da chamada Pedra Lisa, itapeverica em tupi-guarani, vizinha a Praça da Matriz sendo que o plano abrange o belo vale fronteiro que se mantém inaproveitado, mas bastante preservado como área verde e abarca em seu extremo o Parque Público parcialmente equipado que inclui o Ginásio Municipal de Esportes, ao longo da estrada que liga o Centro de Itapeverica da Serra com Santo Amaro;

II - são objetivos privilegiados da urbanização desse território:

a) conseguir pleno aproveitamento do Vale da Pedra Lisa, não apenas em função do seu grande potencial paisagístico e ambiental, como para criar um suporte ecológico a diferentes atividades, serviços de interesse metropolitano e condições acolhedoras de recepção e encaminhamento de grandes contingentes de visitantes;

b) colocar em destaque a "Pedra Lisa" e implantar um mirante que possa modernizar e valorizar o marco histórico, que é o verdadeiro coração da Cidade, criando os meios para dar-lhe acesso fácil e pitoresco desde o vale; considerando-se este marco, situado no topo da Pedra Lisa que deu origem a denominação de Itapeverica da Serra, o principal marco paisagístico a ser promovido, de modo a destacá-lo como pólo turístico serrano metropolitano, associando-o à imagem do tecido urbano de caráter colonial ainda existente, situado em acrópole no entorno da matriz e seu largo contíguo ao marco paisagístico citado.

III - impõe-se empreender uma Operação Urbana de grande porte que deverá envolver desde os proprietários de terrenos e imóveis abrangidos até empresários locais e regionais, agentes financeiros, mobilizados no âmbito nacional e internacional e na qual, a

liderança do Executivo Municipal é exigida pela importância econômica, ambiental e cívica da empreitada.

### Subitem II - Dos Planos de Urbanização Periféricos

**Art. 116.** Será formulado e implantado o Plano de Reurbanização do Pontal da Represa, a ser aplicado na área abrangida pela Zona Especial de Planejamento Urbanístico - ZEPU Represa, com os seguintes objetivos:

- a) criação de áreas de lazer que permitam o acesso da população dos bairros populares do entorno, a esportes diversos particularmente os vinculados às águas da represa e que recuperem as margens e impeçam novas invasões;
- b) recuperação e recondicionamento do assentamento popular "Horizonte Azul" para ajustá-lo as condições exigidas para a preservação da represa;
- c) promover a relocação da população cujas moradias tiverem que ser removidos em decorrência das operações a empreender na área.

**Art. 117.** Será formulado e implantado o Plano de Reurbanização da Aldeinha, abrangendo na área abrangida pela Zona Especial de Planejamento Urbanístico - ZEPU Aldeinha, com o objetivo de orientar e promover as transformações físicas e funcionais das áreas necessárias para preservação do meio ambiente, oferecer suporte urbano a duas funções cuja viabilidade deverá ser concomitantemente explorada:

- a) o aproveitamento do potencial oferecido pela estação e linha ferroviária, já utilizada para fins turísticos pelos visitantes que procuram as paisagens e atrações oferecidas pela Mata Atlântica, para a constituição de um centro turístico com serviços e comércio adequados que aproveite as grandes possibilidades do sítio em que hoje se situam a estação ferroviária e o núcleo urbano da Aldeinha;
- b) a criação de um entreposto intermodal no ponto em que a Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) em seu trecho duplicado, transpõe o ramal Mairinque-Santos da Fepasa, possibilitando a comunicação ferroviária e rodoviária desta região com o porto de Santos, o interior de São Paulo e os demais Países do Mercosul, integrando a região no eixo de transportes do Oeste do Estado, e contribuindo estrategicamente para o desenvolvimento sócio-econômico regional.

### Subseção III - Das Operações Urbanas

**Art. 118.** Fica instituída a figura de Operação Urbana destinada a implantar em área previamente definida em Lei instituidora de Plano Urbanístico um conjunto articulado de obras e equipamentos públicos e de empreendimentos imobiliários promovidos conjuntamente pelo setor público e privado, capaz de alterar a destinação funcional e social da área, aumentando-lhe o potencial de aproveitamento face ao mercado o que será feito de acordo com os seguintes conteúdos e diretrizes:

I - as Operações Urbanas serão desenvolvidas com base em uma lei específica para cada uma delas na qual se destacarão os objetivos e metas escolhidos como justificadores da Operação Urbana considerado o contexto das Zonas Especiais de Planejamento Urbanístico abrangendo tanto objetivos amplos, relativas as transformações econômicas e urbano-ambientais, como metas específicas em termos de obras e empreendimentos, elementos estes que determinarão a escala do empreendimento e o âmbito local, nacional e internacional em que deverão ser buscados os parceiros governamentais, empresariais e os financiadores da Operação Urbana;

II - o Programa de implementação da Operação Urbana definirá, com base em estudos de viabilidade técnica e econômico-financeiro, os projetos básicos de caráter público e privado, pelos quais se logrará concretizar as transformações objetivadas para a área, distinguindo-se:

- a) projetos econômicos básicos que atendam ao mercado gerando valorização e rendimentos a serem apropriados via Operação Urbana pelo setor privado, pelo setor público e pelas comunidades;
- b) projetos de interesse público pelo qual as condições infra-estruturais e ambientais da área serão melhoradas, fazendo crescer os potenciais de uso e de valor;
- c) projetos de interesse social notadamente os que visam a implementação de serviços urbanos essenciais e a habitação popular requeridas pelas comunidades envolvidas.

III - o Plano Urbanístico Específico integrante da Operação Urbana terá nível de detalhamento adequado para orientar o esquema de implementação escolhido, e incluirá:

- a) os elementos considerados fixos na organização territorial em termos de estrutura viária, áreas de preservação ambiental, e compartimentos urbanos diferenciados por destinação funcional e unidades de empreendimento imobiliário;
- b) zonas de uso do solo ordinárias e programáticas adequadas à operação urbana, capazes de assegurar aos empreendedores níveis de liberdade suficientes para o sucesso de seus investimentos de risco, bem como assegurar à coletividade resultados compensadores na concretização dos objetivos justificadores de Operação Urbana.

IV - a Operação Urbana abrangerá a formulação e implementação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo específica para a área, legislação esta que deverá operacionalizar as diretrizes de zoneamento mencionadas no inciso III deste artigo e definir o zoneamento que passará a vigorar nas parcelas das áreas de Operação Urbana em que não se conseguir, ao cabo de um período de tempo pré-determinado na lei que a aprova implementar o programa previsto;

V - a Operação Urbana explicitará obrigatoriamente os princípios de gestão e produção que servirão de bases para as negociações a serem feitas entre os agentes públicos, privados e comunitários que participarão do Programa de Implementação da Operação Urbana, principais entre as quais se incluirão os seguintes elementos:

- a) prerrogativas dos atuais proprietários optarem por indenização simples ou por participarem da operação via condições de participação nos benefícios e encargos da operação cedendo seus atuais imóveis e recebendo ao final imóveis ou imóveis de valor equivalente;
- b) prerrogativas asseguradas aos atuais moradores e usuários para permanecerem na área após o programa executivo nos imóveis atuais ou equivalentes;
- c) condições para empresários e investidores em geral participarem da Operação Urbana, utilizando terrenos desapropriados ou requisitados, assumirem encargos de implantação de equipamentos públicos e programas sociais e incorporarem ganhos resultantes da valorização gerada e dos lucros de empreendimentos viabilizados ou serem ressarcidos por investimento realizado; nas condições definidas pelo Plano Urbanístico Específico;
- d) prerrogativas asseguradas ao Poder Público para se ressarcir dos investimentos públicos que tenha realizado.

VI - o programa de implementação da Operação Urbana poderá exigir a desapropriação de imóveis por interesse coletivo ou a requisição urbanística, o que deverá ser realizado de acordo com o disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.

§ 1º Mediante a aprovação em Lei do Plano Urbanístico Específico da Operação Urbana, poderão ser declarados de interesse social para fins de desapropriação, imóvel urbano ou conjunto de imóveis necessários à implantação deste plano:

I - os imóveis desapropriados por interesse social que devam ser objeto de venda, locação, concessão real de uso, ou outorga onerosa de direitos extraordinários de uso ou construção, envolvendo ou não o "solo criado" ou o direito "de superfície" deverão ser objeto de licitação pública a quem estiver em condições de dar-lhe a destinação social prevista no Plano de Urbanização da Operação Urbana;

II - o Poder Público poderá exigir no edital da licitação referida no inciso I deste parágrafo que o licitante vencedor promova a indenização dos particulares atingidos pelas desapropriações a serem decretadas com base na lei que aprova o Plano Diretor e ou o Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Planejamento Urbanístico - ZEPU, e eventualmente na lei que aprova a Operação Urbana e/ou na lei que aprova o Plano de Urbanização Específico;

**III** - no edital da licitação referida no inciso I deste parágrafo, e com base no estabelecido no inciso II deste artigo, o Poder Público estabelecerá as condições e os termos de ressarcimento do licitante vencedor pelos encargos que assumir, e que poderá ocorrer mediante a transferência de propriedade de parte dos imóveis vinculados ao empreendimento e/ou a transferência do direito de construir;

**IV** - em havendo investimento privado em melhorias urbanas de interesse assim definidos na Lei aprovadora do Plano Urbanístico específico o investidor será ressarcido por seus investimentos seja por outorga de direitos de construir imóveis ou obra de equipamento público de seu interesse.

**§ 2º** O Poder Público, de acordo com as disposições desta Lei e da Lei Complementar de Regulação Urbanística, poderá utilizar a figura jurídica da requisição Urbanística como instrumento de execução da Operação Urbana em áreas urbanas ou legalmente designadas para fins de urbanização, por prazo determinado, e através de lei aprovada pela Câmara Municipal:

**I** - as áreas objeto de requisição urbanística, na forma do imposto neste artigo, serão de temporária posse do Poder Público, sem que o proprietário ou proprietários façam jus a qualquer tipo de indenização;

**II** - cessadas as obras de urbanização, de responsabilidade exclusiva do Poder Público, e eventualmente do setor privado, os proprietários originais receberão imóveis situados na mesma área da requisição de valor imobiliário da mesma proporção, em relação ao conjunto, dos valores monetários medidos pelos preços de mercado que tinha originalmente;

**III** - a título de compensação pelos investimentos realizados, o Poder Público deverá reservar para si proporção da área na forma de lotes com valor suficiente, para se ressarcir dos mesmos e mais 10% (dez por cento) da área bruta requisitada, por doação do proprietário ou proprietários, de forma definitiva;

**IV** - a área doada ao Poder Público na forma do parágrafo anterior, será utilizada para implantação de habitações populares ou equipamentos sociais;

**V** - o Poder Público Municipal, na medida de sua conveniência administrativa poderá aprovar por lei as 4 (quatro) etapas sequenciais no tempo de uma intervenção urbanística em termos de seus elementos:

- a)** Zona Especial de Planejamento Urbanístico - ZEPU;
- b)** Plano Urbanístico;
- c)** Operação Urbana;
- d)** Plano Urbanístico específico da Operação Urbana de modo a combinar numa mesma lei os dois primeiros e os dois últimos ou os 4 (quatro) conjuntamente.

#### **Subseção IV - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano**

**Art. 119.** Fica instituído o Fundo de Desenvolvimento Urbano destinado a promover o desenvolvimento das comunidades urbanas notadamente nas áreas objeto dos Planos Urbanísticos e nos bairros carentes em que se aloja a população de baixa renda, o qual fundo utilizará entre outros os recursos provenientes da contribuição devida ao mesmo pelos promotores de Operações Urbanas e de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS viabilizados pelo Plano Diretor Estratégico.

**Art. 120.** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano originários de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS serão aplicados exclusivamente no financiamento dos programas e projetos considerados nos Planos Diretores de Bairro como de relevante interesse social ou em estratégias para o desenvolvimento das comunidades, notadamente os destinados a melhorias e relocações habitacionais; reurbanização de favelas, regularização de áreas irregulares; melhorias de vias e espaços públicos e de preservação, ambiental; sistema de infra-estrutura urbana em rede, sobretudo as de saneamento e drenagem; serviços de interesses sociais como os de educação, esporte, lazer, cultura e segurança; implantação de serviços de interesse comunitário; e programas de projetos de assistência ao desenvolvimento econômico local.

**Art. 121.** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento urbano originários de Operações Urbanas serão aplicados preferencialmente no financiamento de programas e projetos decorrentes de Operações Urbanas e prioritariamente destinados a melhorias urbanísticas.

**Art. 122.** A administração do Fundo será exercida pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal e uma Secretaria Executiva instituídas por ato do executivo nos termos da presente Lei.

**§ 1º** O Conselho de Desenvolvimento Municipal, que deverá administrar os recursos do Fundo zelando para que tanto a provisão de seus recursos como a aplicação dos mesmos ocorra para perfeita propriedade funcional e transparência administrativa, prestando contas a um Conselho Fiscal para isso instituído por ato do executivo e, a qualquer tempo, aos poderes executivo e legislativo do Município.

**§ 2º** O Conselho Fiscal será composto por um total de 8 (oito) membros sendo um numero igual de representantes do Poder Executivo Municipal e da Sociedade Civil sendo que no que se refere aos representantes da Sociedade Civil, metade dos mesmos serão escolhidos por eleição do corpo de Delegados das Plenárias Regionais no Conselho Municipal de Planejamento e a outra metade será definida per indicação ao Prefeito de candidatos representantes de entidades empresariais e de entidades representativas de profissionais liberais.

### **CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INFRA-ESTRUTURA E HABITAÇÃO POPULAR**

#### **Seção I - Dos Transportes e Vias:**

**Art. 123.** São objetivos estratégicos do Plano Diretor Estratégico relativos à Política de Transportes e Vias:

**I** - implantação no Município de sistemas rodoviários e de transportes coletivos que permita a Itapecerica da Serra potencializar o aumento de acessibilidade trazido por programas regionais em curso como o Rodoanel e novos eixos do metrô e corredores de ônibus facilitando assim o acesso a áreas municipais de maior atratividade para usuários e investidores, notadamente:

- a)** as Macrozonas Rururbanas 1 e 2, cuja qualidade ambiental as habilitam a abrigar as atividades residenciais e turísticas de interesse metropolitano;
- b)** as áreas marginais ao eixo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) onde as empresas e instituições de maior porte poderão se implantar,
- c)** a área central da cidade dotada de condições paisagísticas e urbanas apropriadas para virtual pólo turístico metropolitano.

**II** - prover os bairros contidos na Macrozona Urbana de melhorias viárias e de transportes coletivos identificadas como prioritárias em Planos Diretores de Bairros ou já indicadas no Plano Diretor Estratégico;

**III** - consolidar no território do Município um sistema de vias estruturais e coletoras que permita o progressivo assentamento nos diferentes compartimentos territoriais e empreendimentos urbanos que orientem e viabilizem as ampliações da infra-estrutura viária;

**IV** - reduzir os encargos do Município na produção e melhoria de seu sistema de transporte e vias, de ampliação sempre difícil dado o elevado custo das obras viárias imposto pelo relevo dominante e fragilidades ambientais, contraposto à reduzida capacidade de investimento no Município, o que recomenda:

- a)** promover a implantação das obras de âmbito metropolitano e regional através de projetos que viabilizem a obtenção de recursos estaduais e federais para investimentos do setor e o uso de fontes de financiamento externos;
- b)** promover a complementação do sistema existente de vias estruturais e coletivas, mediante implementação por programas

compartidos com empreendedores privados;

c) concentrar a ação municipal na implantação de obras viárias e de transportes que, ou sejam contidas na Macrozona Urbana atendendo a prioridades das comunidades locais e Planos Diretores de Bairros, ou se destinem a manutenção e habilitação do atual sistema municipal de estradas estruturais e coletoras.

**Art. 124.** Deverá ser elaborado e implantado um programa de obras viárias visando a melhor integração rodoviária do Município na Região Metropolitana, a ser promovido em conjunto com os governos estadual e federal, no qual se incluirão:

I - a implantação de obras de complementação e melhoria paisagística do complexo viário que articula a Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) ao eixo urbano que dá acesso ao Centro de Itapecerica da Serra, dotando-o de marco simbólico expressivo da identidade e modernidade do Município;

II - a implantação de um Anel Viário circundante da zona central de Itapecerica da Serra que atenda aos seguintes requisitos:

a) possuir características técnicas que permitam absorver e direcionar o tráfego de passagem que transite entre a Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), e as rodovias intermunicipais até agora confluentes na zona central da cidade, a saber a Estrada Armando Sales de Oliveira, antiga Estrada Santo Amaro - Itapecerica da Serra, e a Rodovia Prefeito Bento Rotger Domingues que demanda Embu-Guaçu;

b) permitir acessos controlados à zona central de Itapecerica da Serra compatíveis com os Planos urbanísticos detalhados a serem formulados para as ZEPUs Centro, da XV de Novembro e do Vale da Pedra Lisa, e tais acessos devem conter, estacionamentos e terminais para o tráfego de carga e de passageiros, inclusive em condições adequadas ao turismo;

c) comportar duas obras de conexão com a Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e via local marginal a esta Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) cujos projetos e execução devem ser negociados com o DNER, dentre outros órgãos federais e estaduais e concessionárias do setor;

d) possuir características técnicas compatíveis com os requisitos de traçado fortemente condicionado pelo relevo, com os requisitos da conservação do solo e drenagem e pela necessidade de valorização e preservação da paisagem peculiar; e- admitir a implantação em etapas, sendo que na primeira delas, as obras de interseção próximas ao centro podem ser simplificadas de forma a permitir complementação posterior quando a renovação do centro estiver mais avançada;

f) ser objeto de projeto executivo que tanto quanto permitido pelos levantamentos e estudos específicos, atenda as características básicas indicadas no Plano Diretor Estratégico relativas ao traçado constante do [Mapa 9E - "Estrutura Viária Proposta" Anexo XII desta Lei](#), quanto ao número de pistas, duas em cada sentido e canteiro central.

III - implantação gradativa das obras viárias para a constituição do Eixo Empresarial Metropolitan, atendendo às seguintes diretrizes:

a) os estudos e projetos de obras viárias nesse Eixo deverão levar em conta as indicações do Plano Diretor Estratégico constantes dos [Mapas 8Ea e 8Eb - "Eixo Empresarial Metropolitan", Anexos X e XI desta Lei](#), onde figuram diretrizes que interessam ao Município quanto as interseções e vias marginais à Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), já levando em conta o uso do solo atual e as áreas de preservação ambiental junto ao Rio Embu-Mirim;

b) nos 5 (cinco) segmentos do Eixo Empresarial Metropolitan, contidos entre as conexões sucessivas indicadas nos [Mapa 8Ea e 8Eb - "Eixo Empresarial Metropolitan", Anexos X e XI desta Lei](#), as obras viárias, incluindo marginais assinaladas, deverão ser inseridas no contexto de planos específicos de urbanização ou operações urbanas elaborados e implantados por cooperação entre órgãos públicos e privados tais como SABESP, DNER, Prefeitura, empreendedores e proprietários imobiliários, os quais dependerão de manifestações concretas de interesse por parte do setor empresarial em investir no segmento do Eixo Empresarial Metropolitan;

c) nos segmentos do Eixo Empresarial Metropolitan onde ainda não houver condições para o planejamento mencionado em b acima, deste item III, as obras viárias se resumirão às transposições necessárias para integrar vias estruturais de um e outro lado da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e a previsão de acessos específicos a glebas lindeiras que sejam autorizadas pelo DNER.

**Art. 125.** Promover a implantação de um sistema viário principal estruturador da zona central da cidade abrangida pelas três Zonas Especiais de Planejamento Urbanístico - ZEPUs, designadas por ZEPUs Centro, ZEPUs XV de Novembro e ZEPUs Vale da Pedra Lisa, onde são diretrizes especiais:

I - conferir ao traçado viário do eixo constituído pela Rodovia Salvador Leone e pela Avenida XV de Novembro características adequadas a função de acesso principal da Metrópole ao Município, a ser definitivamente marcado por caráter monumental e paisagístico apropriado, mas que, até que o anel viário esteja implantado, tem de absorver algum tráfego de caminhões;

II - conferir a um anel de contorno do centro, igual ou próximo ao atual, condições de traçado e operação adequadas para fins de aproveitamento turístico da paisagem e de contorno e acesso à zona central preservada do tráfego pesado, na qual o mesmo deverá ser restringido ou interditado em benefício da circulação seletiva e da implantação de áreas pedestrianizadas;

III - elaboração e implantação de um plano de operação viária da zona central, baseado em estudos integrados de tráfego e de uso do solo atual e potencial, nas quais as questões de circulação e estacionamento de veículos sejam equacionadas para cenários alternativos que incorporem ou não a implantação da Operação Urbana do Vale da Pedra Lisa.

**Art. 126.** Definir e implantar um programa de ampliações e melhorias do sistema viário que estrutura a Macrozona Urbana, excetuada a zona central, a ser necessariamente formulado no contexto dos Planos Diretores de Bairro, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - rever o traçado e características das vias principais que estruturam internamente a Macrozona Urbana, congregando nestas e em cada bairro todo o tráfego de passagem e as linhas de transporte coletivo e definindo em terrenos lindeiros a essas vias principais as "Zonas Diversificadas Locais - ZDL" concentradoras do comércio e serviços, onde há que se dispor de área de estacionamento e espaços para pedestres além da criação de novas áreas públicas e de uso comunitário e procurando localizar os equipamentos sociais tais como escolas, creches, centros comunitários longe das vias de tráfego intenso, buscando as áreas mais calmas do bairro;

II - propor a melhoria ou relocação de vias coletoras onde o transporte coletivo e de passagem se concentra de forma a que de acordo com os Planos Diretores de Bairro se possa preservar áreas residenciais e "unidades de vizinhança" dos riscos do tráfego rápido e permitir uma apropriação das ruas para atividades de lazer e culturais, além de propiciar uma localização mais adequada dos equipamentos sociais nessas vias de tráfego acalmado como definido nas diretrizes do item I deste artigo;

III - para isso, definir na Macrozona Urbana o sistema principal de vias, incluindo as estruturais coletivas, que deverá:

a) assegurar acesso aos bairros existentes em cada Unidade Territorial e aos aglomerados urbanos principais de Valo Velho, Jacira-Crispim, Centro e Potuverá;

b) considerar objetivo preferencial as melhorias viárias exigidas pelo montante atual e previsível do tráfego geral e dos transportes coletivos;

c) ser objetivo de melhorias e ampliações exigidas pelos Planos Diretores de Bairro as que sejam produzidas e implantadas com o suporte das comunidades;

d) concentrar melhorias que facilitem a organização e desenvolvimento de corredores de usos diversificados compatíveis com o tráfego previsto;

e) concentrar o tráfego pesado e de passagem que não deverá comprometer as vias locais destinadas apenas às funções compatíveis com o uso residencial e o planejamento de unidades de vizinhança protegidas do tráfego, em que usos de recreação e comunitário poderão ser planejados nas ruas estritamente locais.

**Art. 127.** Implantar um sistema de transportes coletivos regional e local orientado por dois propósitos básicos:

I - consolidar no Município os elementos do sistema metropolitano de transporte coletivo envolvendo linhas e terminais de ônibus,

complementares aos já implantados, articulados aos novos corredores regionais de ônibus e metrô já direcionados para o Município, por meio dos quais se possa reduzir substancialmente o tempo de deslocamento diário entre Itapecerica da Serra e Santo Amaro e o Centro Expandido da Metrópole;

II - desenvolver uma instância de planejamento e controle do sistema municipal de transportes coletivos que possa assegurar aos cidadãos um serviço com padrões aceitáveis de frequência, conforto e segurança, com veículos e características adequados ao volume e dispersão da demanda; trajetos e paradas ajustadas às aspirações da comunidade, particularmente os expressos nos Planos Diretores de Bairros; uso de vias com traçados e pavimentação adequados; articulação eficaz com terminais regionais e o Centro do Município.

**Art. 128.** A implantação de um sistema de estradas municipais que integre todo o território municipal deverá ser feito de acordo com as seguintes diretrizes:

I - tendo-se em conta que o sistema existente de estradas municipais cobre todos os quadrantes do Município e que a implantação de novas estradas implicam em custos elevados e em efeitos imprevisíveis sobre o meio ambiente e a ocupação do solo, ter-se-á como orientação geral:

a) utilizar ao máximo o sistema de vias existentes, nele selecionando um sistema de vias estruturais e coletoras constante do [Mapa 9E - "Estrutura Viária Proposta" anexo a esta Lei](#), cuja progressiva melhoria seguirá critérios fixados neste artigo;

b) apenas implantar novos tramos de vias em casos especiais, nos trechos restritos indicados no [Mapa 9E - "Estrutura Viária Proposta"](#), [Anexo XII desta Lei](#), necessários ao fechamento da malha, e nas áreas a determinar em que a ocupação planejada for exigida pela concentração de empreendimentos urbanos capazes de, em conjunto, viabilizar a implantação das novas ligações.

II - para o sistema de vias estruturais e coletoras constante do [Mapa 9E - "Estrutura Viária Proposta"](#), [Anexo XII desta Lei](#), será formulado e implementado um programa de ampliação e melhorias localizadas, a ser anualmente revisto em função da disponibilidade de recursos e prioridades de demanda, do qual se exige:

a) fundamentar-se em levantamento preciso das condições físicas e funcionais das vias e do seu entorno e em estudo do tráfego atual e previsível a atender às diretrizes de uso do solo definidas no Plano Diretor Estratégico, e atender aos empreendimentos de urbanização ocorrentes depois da aprovação do mesmo;

b) definir as indicações das intervenções prioritárias a introduzir no sistema de vias estruturais e coletoras, por trechos de intervenção prioritária, propostas conforme o caráter e função da via, condições de geotécnica e do sítio natural e, características do tráfego atual e previsto, dentre as que visem;

c) identificar as obras de ampliação e melhoria do traçado viário que sejam prioritários, sobretudo em trechos críticos;

d) pavimentação prioritária de vias estruturais externas à Macrozona Urbana, em especial nas Estradas denominadas: dos Francos, do Crispim, Abias da Silva, Borba Gato, Fernando Felix da Silva, Maria Simão, Egidio Marco, Baltazar Manoel, Abilio Marchi Godoi, Nova dos Godoi e da Ressaca;

e) das vias estruturais e coletoras ainda não pavimentadas ou de pavimentação não prevista, notadamente em áreas de preservação;

f) obras de segurança de tráfego, inclusive "gard-rails" e sistema de sinalização de tráfego em todas as vias estruturais e coletoras;

g) obras complementares prioritárias relativas a drenagem, estabilização de taludes, recuperação paisagística;

h) implantação de sistema de sinalização urbana e turística indicando pontos referenciais do Município.

III - dada a inserção metropolitana muito forte face à existência da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e, daqui a alguns meses a entrada em operação do trecho oeste do Rodoanel e a provável prioridade a ser dada para o trecho sul da mesma interligando a região que inclui Itapecerica da Serra ao ABC, passando por São Paulo e Diadema, foi considerada inadequada qualquer tentativa de mensuração da ampliação da demanda das vias principais e coletoras, devido à influência que aquelas rodovias metropolitanas exercerão no tráfego local; entendendo-se que só um plano metropolitano diretor estratégico será capaz de equacionar de modo tecnicamente adequado tais questões e orientar aí o Município no seu dimensionamento viário e da programação de obras pertinentes, inclusive para o transporte coletivo.

## Seção II - Do Saneamento Básico

**Art. 129.** São objetivos da Política de Saneamento Básico:

I - proteger a qualidade e a salubridade da água produzida no Município;

II - compartilhar com os órgãos e instâncias estaduais as definições de diretrizes e planos de ação relativos à política estadual de saneamento básico vinculada à política ambiental;

III - erradicar riscos de contaminação das águas para fins de abastecimento, de modo a evitar o comprometimento da saúde pública;

IV - expandir, prioritariamente nas áreas urbanas, as redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos;

V - providenciar a coleta e tratamento dos efluentes domésticos por sistema de exportação ou soluções alternativas mais eficientes que o uso da fossa séptica individual;

VI - garantir a salubridade da água consumida nos domicílios urbanos de Itapecerica da Serra;

VII - realizar a coleta, disposição e tratamento de resíduos sólidos domésticos adequadamente;

VIII - proteger o território dos efeitos da erosão, desgaste e desestabilização do solo provocados por ação da drenagem inadequada de águas pluviais.

**Art. 130.** São diretrizes da Política de Saneamento Básico:

I - priorizar a gestão junto aos órgãos e instâncias estaduais competentes, a fim de promover a implantação de sistema de coleta e exportação dos efluentes domésticos das áreas urbanas para estações de tratamento de esgoto fora dos mananciais;

II - demandar, junto aos órgãos e instâncias estaduais competentes, a implantação da rede de abastecimento de água a todos os domicílios concentrados nas zonas urbanas do Município;

III - incentivar a implantação de sistemas de tratamento de efluentes alternativos à rede integrada de coleta e exportação, com eficiência superior às tradicionais fossas sépticas, a serem adotadas quando da impossibilidade de ampliação da rede integrada e nos casos de assentamentos com densidade superior a 30 (trinta) habitantes por hectare;

IV - desenvolver programas de ação voltados para garantir a efetivação dos processos de coleta, deposição e tratamento de resíduos sólidos;

V - complementar a implantação de dispositivos da rede de drenagem de águas pluviais nas áreas urbanas, prioritariamente guias e sarjetas, considerando, quando necessário, galerias, bocas de lobo, poços de visita, caixas coletoras, sarjetões, drenos profundos, canaletas e escadas hidráulicas;

VI - promover as obras de contenção de encostas e estabilização de taludes associadas às intervenções para implantação de dispositivos da rede de drenagem e da pavimentação viária;

VII - incentivar a adoção de pavimentação permeável estável nas vias de circulação, tais como, blocos articulados, entre outras soluções tecnologicamente adequadas.

**Art. 131.** Visando a adequação da drenagem de águas pluviais e conseqüente minimização de efeitos da erosão, desgaste e desestabilização do solo, deverá ser elaborado plano para implantação de dispositivos de drenagem ao longo das vias do sistema viário estrutural de todo o território municipal, apropriados às características específicas de cada via.

**Art. 132.** As intervenções visando a complementação e melhoria dos sistemas de drenagem de águas pluviais, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, com destaque para os efluentes domésticos, deverão seguir, além das diretrizes contidas neste Plano Diretor Estratégico, as definições contidas nos futuros Planos Diretores de Bairro.

**Art. 133.** Deverá ser implantado o sistema de coleta seletiva de resíduos sólidos, realizando coletas diferenciadas, considerando-se:

- I - lixo séptico e asséptico;
- II - lixo tóxico (químico, radioativo e outros);
- III - lixo industrial;
- IV - lixo orgânico doméstico;
- V - lixo reciclável (papel, plástico e metais).

§ 1º Será prevista destinação correta conforme o tipo de lixo: reciclagem, compostagem, tratamento químico, incineração e aterro sanitário ou outras tecnologias mais avançadas, como a da mineralização do lixo, proposta neste Plano Diretor Estratégico.

§ 2º O órgão público responsável pela elaboração e implantação das diretrizes, programas e projetos de coleta e disposição dos resíduos sólidos deverá ser o Departamento de Meio Ambiente Municipal.

§ 3º Para viabilização dessas coletas diferenciadas, deverá ser previsto:

- a) que na coleta de lixo hospitalar ocorra uma seletividade na origem para que o resíduo séptico ou contaminado seja destinado para fora do Município, e o resíduo hospitalar não contaminado possa ser reaproveitado ou devidamente disposto;
- b) que a coleta seletiva do lixo urbano seja de caráter permanente, estimulando-se a reciclagem de materiais;
- c) que a vida útil do aterro sanitário, enquanto não houver melhor solução de disposição do lixo, seja prolongada com a seleção do material a ser despejado;
- d) local específico para despejar o entulho da construção civil, proibindo o seu destino para áreas impróprias, protegendo assim os mananciais de assoreamento.

§ 4º Caberá ao Poder Público Municipal incentivar e implantar campanhas educativas junto à comunidade, com apoio das escolas e organizações não governamentais, garantindo a eficácia dos programas implantados, especialmente àquelas que levam a uma drástica redução do despejo do lixo no meio ambiente e as que levam a uma desimpermeabilização progressiva no espaço construído público e privado e quando inevitável tal impermeabilização, que dispositivos de pequeno porte de retenção de águas pluviais sejam implementadas individualmente em edifícios residenciais, industriais, comerciais e de serviços.

**Art. 134.** Deverá ser concebido e implantado um sistema integrado de manejo e tratamento de resíduos sólidos, que envolva o Poder Público Municipal e a comunidade desde a conscientização sobre consumo, até a produção, armazenamento, coleta, reciclagem, disposição e tratamento do lixo.

**Parágrafo único.** Deverá ser elaborado e implantado o projeto da Usina de Mineralização de Lixo como programa piloto inicial e prioritário do um sistema integrado de manejo e tratamento de resíduos sólidos, a ser implantado pela Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra, sob coordenação do Departamento de Meio Ambiente.

### Seção III - Da Habitação Popular

**Art. 135.** São objetivos gerais do Plano Diretor Estratégico relativamente a política habitacional:

I - desenvolver formas diversificadas de atendimento ao direito dos cidadãos de ter acesso a moradia digna, reconhecida como um dos direitos do homem pela Conferência Habitat II das Nações Unidas, mesmo que isso implique em alterações substanciais no processo de produção, apropriação e uso das áreas urbanas no Município e na Região Metropolitana;

II - conseguir melhoria real do nível habitacional das populações de baixa renda do Município através de ações coordenadas que articulem a política imobiliária e de uso do solo e aos programas especificamente habitacionais, visando principalmente:

- a) bloquear os processos que geram a produção descontrolada e ilegal de áreas urbanas com péssimo padrão habitacional, sustentada sobretudo pela necessidade de moradia apresentada pela população de baixa renda excluída da metrópole;
- b) recuperar e consolidar as áreas já urbanizadas contidas na Macrozona Urbana, regularizando os assentamentos irregulares sempre que possível e reduzindo ao mínimo a necessidade de desalojamento e relocação habitacional;
- c) promover programas de novos assentamentos habitacionais nos casos de relocação inevitável da população já assentadas no Município e de alojamento de seus descendentes devido ao crescimento populacional vegetativo para os que desejam permanecer em Itapecerica da Serra.

**Art. 136.** São Diretrizes Gerais da Política Habitacional do Município:

I - para alcançar os objetivos habitacionais prioritários definidos no [artigo 137](#) a municipalidade deverá concentrar sua atuação na obtenção de condições gerais urbanísticas, funcionais e de mobilização social favoráveis à implementação de programas habitacionais de interesse social que utilizem recursos financeiros, técnicos e administrativos de órgãos estaduais e federais especializados, apenas participando diretamente nesses programas em caráter supletivo;

II - a municipalidade procurará assegurar o perfeito nexos e complementaridade entre os programas habitacionais e os programas imobiliários e de uso do solo definidos no âmbito do Plano Diretor Estratégico e dos Planos Diretores de Bairro, notadamente os que visem:

- a) o pleno aproveitamento da Macrozona Urbana, na qual os programas habitacionais devem se concentrar, seja para incentivar o aproveitamento das áreas já loteadas, seja para ocupar planejadamente áreas especiais destinadas à habitação popular, caso da Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS 2 vinculadas ou não as Zona de Interesse Coletivo - ZIC;
- b) a regularização, sempre que ambientalmente desejada e legalmente possível, de loteamentos e lotes irregulares;
- c) a reurbanização, sempre que ambientalmente desejada e legalmente possível, de favelas existentes, em geral configuradas como Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS 1.

**Art. 137.** Os programas habitacionais prioritários, que o Município deverá apoiar, promover e só suplementarmente executar, são os das seguintes categorias:

I - programas que visam a ocupação das áreas já loteadas da Macrozona Urbana, a saber:

a) programa de assistência a auto construção em lotes próprios para a construção ou complementação de moradias de no máximo 70 (setenta) metros quadrados que atendam às exigências do Decreto Federal 1.976/82 destinados a famílias que possuam no Município apenas um ou dois lotes regulares, abrangendo operações de assistência técnica, financiando a previsão de materiais de construção;

b) programa de assistência financeira à aquisição de lotes regulares de dimensões compatíveis com o lote padrão mínimo estabelecido no inciso II do [artigo 80 desta Lei](#), para famílias que não possuam lotes regulares.

II - os programas habitacionais complementares a projetos de reurbanização de favelas, existentes há mais de 5 (cinco) anos em relação à data de aprovação deste Plano Diretor Estratégico e identificadas como Zona Especiais do Interesse Social - ZEIS 1 que podem abranger:

- a) obras de melhoria das habitações;
- b) obras de melhoria do padrão urbano das vias e áreas comuns e do equipamento coletivo, indispensáveis à consolidação e

regularização do conjunto;

**c)** regularização de moradia através de cessão de direito real de uso de áreas públicas, vinculada como parte de um conjunto regularizado;

**d)** programas de relocação de moradores alojados em condições de risco ou excedentes a projeto de reurbanização exigente de desadensamento.

**III** - programas habitacionais complementares a projetos de regularização de áreas irregulares, podendo abranger:

**a)** regularização e titulação de moradias que atendam a requisitos definidos para a regularização de lotes individuais situados em loteamentos privados regularizados;

**b)** regularização e titulação adequada de moradias existentes situadas em terrenos individuais não passíveis de regularização como lotes isolados mas que possam integrar conjuntos de caráter condominial excepcionalmente regularizados nos casos de áreas consolidadas de lotes subdimensionados, em áreas públicas ou privadas, sendo no caso de públicas como cessão de direito real de uso e quando privadas com direito pleno de propriedade;

**c)** programa de relocação individualizada ou de conjunto de moradias para o reassentamento de famílias excedentes aos programas de regularização de lotes e loteamentos.

**Art. 138.** A municipalidade promoverá a elaboração e implantação de programas de remoção e reassentamento habitacional que se tornarem necessários em razão de diferentes ocorrências e programas, tais como:

**I** - ocorrência em favelas, loteamentos clandestinos e bairros de situações de risco quanto a estabilidade física da moradia e dos terrenos em que se situem;

**II** - ocorrência de prejuízos significativos para o meio ambiente e para a preservação dos mananciais que resultem de assentamentos incorretos de moradias, eventualmente situadas em "áreas de preservação permanente";

**III** - ocorrência de população excedente impossível de ser reassentada quando da implantação de projetos de urbanização de favelas, de regularização de áreas loteadas irregularmente e de regularização de lotes e moradias, projetos esses por hipótese previstos e aprovados nos Planos Diretores de Bairro;

**IV** - ocorrência de projetos estratégicos de infra-estrutura e equipamentos coletivos previstos no Plano Diretor Estratégico e os Planos Diretores de Bairros que impliquem necessariamente na relocação de populações já assentadas.

**§ 1º** Os programas de remoção e relocação de moradias serão implementados em princípio mediante parcerias entre a Prefeitura, órgãos estaduais e federais que desenvolvem programas habitacionais, agentes privados que incorporem e empreitam edificações, proprietários de terrenos e comunidades organizadas.

**§ 2º** As relocações de populações, deverão ocorrer em localizações tão próximas quanto possível dos assentamentos originais, se possível no interior do mesmo Plano Diretor de Bairro e certamente na mesma Unidade Territorial de Planejamento Regional instituída no Plano Diretor Estratégico.

**§ 3º** As relocações de população poderão se fazer, através de programas de duas categorias:

**a)** programas de reassentamento em lotes existentes, dispersos ou contíguos situados no interior das áreas loteadas contidas na Macrozona Urbana, geradoras de programas de regularização cujos proprietários poderão ter interesse ou obrigação de destiná-las para habitação social;

**b)** programa de reassentamento em conjuntos habitacionais situados em áreas previamente destinadas a esse fim na forma de Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS 2 ou Zonas de Interesse Coletivo - ZIC.

**§ 4º** Os conjuntos habitacionais situados em áreas previamente loteadas ou em glebas nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 2 ou Zonas de Interesse Coletivo - ZIC deverão fazer preferencialmente na forma de condomínios de no máximo 50 (cinquenta) unidades habitacionais, em que a quota de terreno total por unidade não seja inferior a 80 (oitenta) metros quadrados.

## CAPÍTULO VII - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

### Seção I - O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana e seus objetivos

**Art. 139.** Fica instituído o Sistema de Planejamento e Gestão Urbana pelo qual a comunidade itapeccericana e o Poder Público Municipal orientarão e induzirão as transformações estruturais da realidade municipal necessárias à concretização dos Objetivos e Diretrizes consagrados como prevalentes no Plano Diretor Estratégico.

**Art. 140.** São objetivos básicos do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana:

**I** - criar condições institucionais, técnicas e administrativas para que, a partir da aprovação do Plano Diretor Estratégico sejam desenvolvidas, de forma articulada, as práticas que levem à concretização dos objetivos, diretrizes e instrumentos nele definidos, bem como à complementação e aperfeiçoamento continuados dos mesmos no sentido de aumentar-lhes a objetividade, a operacionalidade e a legitimidade;

**II** - criar condições institucionais técnicas e administrativas que favoreçam o advento de um sistema de planejamento administrativo metropolitano mais eficaz e equitativo no qual o Município possa, com autonomia e responsabilidade, aproveitar seu potencial de desenvolvimento e dispor de meios e prerrogativas compensatórios pelos encargos e limitações a ele impostos na defesa dos interesses da metrópole, notadamente o de preservar os mananciais e o meio ambiente da Região;

**III** - criar as condições e meios que assegurem aos cidadãos e à sociedade civil organizada a oportunidade de participar de forma democrática dos órgãos de Planejamento e Gestão centrais, setoriais, regionais e locais que decidirão sobre programas, empreendimentos e uso dos meios administrativos e financeiros de forma a poderem defender as prioridades e recursos devidos as metas sociais e recuperação dos bairros carentes;

**IV** - criar condições e meios que ampliem as possibilidades objetivas do setor privado participar dos programas e projetos estratégicos, para os quais são essenciais o aporte de seus recursos e iniciativas e ampliação de parcerias;

**V** - instituir na administração municipal os órgãos e os procedimentos que tornem possível manter a curto e longo prazos, em sucessivas gestões, a continuidade das diretrizes, do Plano Diretor Estratégico e a coerência dos planos específicos, programas e projetos definidos como estratégicos, o que supõe um processo permanente de ajustes à evolução do contexto econômico, social, tecnológico e político-administrativo ocorrentes no período de vigência do Plano Diretor Estratégico;

**VI** - instituir um setor de planejamento urbanístico operacional que promova um novo padrão de controle e cooperação entre os setores público e privado que produzem o espaço construído, no qual empreendedores, proprietários e auto construtores possam contar:

**a)** com normas objetivas de produção imobiliária e uso do solo que permitam aproveitar as oportunidades do mercado condicionados ao interesse público e social de preservação ambiental e de atendimento das necessidades do habitat para todos;

**b)** com a orientação e colaboração do Poder Público para que a produção da infra-estrutura, equipamentos e espaços coletivos seja provida de forma eficaz atendendo às necessidades sociais.

**VII** - instituir um sistema de Planejamento e Gestão eficaz e democrático composto de órgãos centralizados e descentralizados cuja articulação deve permitir:

**a)** fluxos descendentes de direção e comando emanados dos órgãos superiores de representação da sociedade e da administração pública responsáveis pela implementação das diretrizes gerais e estratégicas fixadas no Plano Diretor Estratégico;

**b)** os fluxos ascendentes de manifestação e pressão oriundos dos cidadãos e comunidades que exerçam seu direito a participar, como sujeitos da história do Município e promover a gestão democrática de seu quadro de vida.

**VIII** - criar condições institucionais técnicas e administrativas para que a partir da aprovação do Plano Diretor Estratégico, sejam desenvolvidas na municipalidade de forma articulada as práticas que levem à concretização dos objetivos, diretrizes e instrumentos propostos no Plano Diretor Estratégico, observando em especial os seguintes princípios:

**a)** buscar permanentemente à complementação e aperfeiçoamento continuados desses elementos no sentido de aumentar-lhes a objetividade, a operacionalidade e a legitimidade;

**b)** evitar um antagonismo interno à administração entre organismos que entendam-se formuladores de políticas e aqueles que se posicionem como executores, quando as tarefas de pensar e agir devem ser comuns a todos os organismos municipais, exigindo em todos eles igual dedicação ao Planejamento e Gestão de suas ações;

**c)** nenhum setor deve se manter fechado em si mesmo mas compartilhar com os demais suas informações, seus dados, suas análises e suas demandas por recursos institucionais e financeiros;

**d)** a partir de uma visão estratégica integrada dos problemas municipais, assegurar a prevalência do conjunto da sociedade e do interesse do cidadão comum sobre o interesse corporativo presente na organização pública setorizada.

**IX** - instituir mecanismos de participação popular que assegurem à sociedade civil organizada a oportunidade de participar de forma democrática dos órgãos centrais, setoriais e regionais que decidirão sobre programas e planos específicos pelos quais o Plano Diretor Estratégico deverá ser implementado e complementado após sua aprovação legal;

**X** - instituir na administração municipal procedimentos e órgãos de programação e orçamento que sejam capazes:

**a)** de possibilitar através de conselhos internos a administração pública executiva municipal, abertos à participação popular, através dos quais se sistematizam análises e debates intersetoriais, que permitem ao Prefeito Municipal, tomar decisões fundamentais em uma visão de caráter estratégico e por isso qualitativamente superior porque mais sintonizada com os desejos e necessidades da sociedade como um todo;

**b)** de assegurar a continuidade a médio e longo prazos das ações executivas estratégicas exigidas pelo Plano Diretor Estratégico e pelos Planos Diretores de Bairro;

**c)** de atrair e incorporar sistematicamente contribuições dos setores não governamentais e de recursos externos à Prefeitura pelos quais as possibilidades de ação municipal sejam multiplicadas.

## Seção II - A Organização do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana

**Art. 141.** Fazem parte do Sistema de Planejamento Urbano do Município os seguintes órgãos básicos, caracterizados nos artigos subsequentes:

**I** - como órgãos centrais:

**a)** Conselho Municipal de Planejamento;

**b)** Coordenadoria Municipal de Planejamento, Gestão e Habitação;

**c)** Escritório Municipal de Planejamento.

**II** - como órgãos descentralizados:

**a)** Plenárias Regionais, correspondentes as Unidades Territoriais de Planejamento;

**b)** Comissões de Bairro;

**c)** Assembléias de Bairro.

**Parágrafo único.** Aos órgãos mencionados neste artigo se agregam tanto outros quanto forem determinados em lei como necessários à concretização do desenvolvimento municipal, objetivando uma articulação democrática e eficaz dos vários agentes públicos, privados e comunitários que nele intervêm.

### Subseção I - O Conselho Municipal de Planejamento

**Art. 142.** O Conselho Municipal de Planejamento é instituído com o objetivo de criar um fórum oficial no qual além dos órgãos públicos, diferentes segmentos da Sociedade Civil possam ser representados para acompanhar, debater, avaliar e influir sobre o Planejamento Urbano do Município e sua implementação.

**Art. 143.** Ao Conselho Municipal de Planejamento compete:

**I** - promover, viabilizar e ampliar a participação consciente e livre dos cidadãos e da Sociedade Civil no Sistema de Planejamento e Gestão Urbana do Município;

**II** - acompanhar e avaliar o desenvolvimento e implementação das diretrizes fixadas no Plano Diretor Estratégico e, em particular, apreciar e aprovar os relatórios de andamento da implementação do Plano Diretor Estratégico, a serem anualmente aprovados e divulgados pelo Prefeito Municipal, mediante proposta da Coordenadoria de Planejamento e Gestão do Município;

**III** - aprovar as propostas de atualização e revisão do Plano Diretor Estratégico a serem encaminhadas, obrigatoriamente, a cada gestão administrativa municipal, na forma de projeto de lei, pela Coordenadoria de Planejamento e Gestão do Município.

**Art. 144.** O Conselho Municipal de Planejamento será integrado por:

**I** - 5 (cinco) membros indicados pelas organizações representativas de setores técnicos e empresariais;

**II** - 5 (cinco) delegados regionais escolhidos nas Plenárias Regionais;

**III** - 10 (dez) membros entre técnicos, funcionários, assessores e representantes de órgãos públicos municipais e estaduais, sendo 3 (três) estaduais indicados por quem de direito, e 7 (sete) municipais definidos pelo Prefeito Municipal.

§ 1º A constituição legal do Conselho Municipal de Planejamento se fará por ato do Executivo que nomeará os indicados pelas assembleias conjuntas de entidades e demais setores conforme estabelecido neste artigo e atenderá aos seguintes critérios quantitativos de composição de seus membros: 50% são representantes do Executivo Municipal e de órgãos estaduais com atuação relevante no Município; 25% são representantes das instituições da Sociedade Civil mencionadas no [item "a" do artigo 107](#) e 25% das entidades mencionadas no [item "b" do artigo 107](#).

§ 2º O Presidente do Conselho será o seu Secretário Executivo e terá o poder de emitir o voto de desempate em havendo tal situação nas votações em Plenário.

### Subseção II - A Coordenadoria Municipal de Planejamento, Gestão e Habitação

**Art. 145.** A Coordenadoria Municipal de Planejamento, Gestão e Habitação é instituída como o órgão da municipalidade encarregado de, em nome do Prefeito, promover a condução coordenada das políticas públicas cujas diretrizes e instrumentos estratégicos são definidos no Plano Diretor Estratégico.

**Parágrafo único.** A definição institucional e administrativa da Coordenadoria do Planejamento, Gestão Municipal e Habitação será dada por ato do Executivo, assegurada a vinculação direta do órgão ao Prefeito e ao Escritório Municipal de Planejamento.

**Art. 146.** A Coordenadoria Municipal de Planejamento, Gestão e Habitação compete, coordenar as atividades de planejamento, gestão e habitação e em especial a formulação e monitoramento da implantação das políticas públicas assim como do processo de programação financeira do Município, e assim sendo.

§ 1º Coordenará às ações atinentes ao Planejamento, Gestão Urbana e Habitação, abrangendo tanto aquelas de caráter indicativo ou

indutivo do desenvolvimento municipal, a serem efetivadas no âmbito da sociedade e dos demais poderes públicos, como as ações que a municipalidade deverá desenvolver nos limites de suas próprias competências e recursos.

§ 2º Promoverá o aprofundamento e operacionalização das Políticas de Desenvolvimento Econômico e Social sustentáveis assim como as políticas de reestruturação do território, a política imobiliária e de uso do solo e ainda as políticas de infra-estrutura e habitação popular do Município, aos quais se vinculam instrumentos estratégicos, destacadamente.

§ 3º Orientará e assessorará o processo de programação financeira do Município de maneira coerente com as políticas definidas no Plano Diretor Estratégico notadamente nos seguintes aspectos:

I - sistematizar a captação dos recursos adicionais a serem previsivelmente aportadas ao Município em consequência dos avanços possíveis no âmbito do planejamento metropolitano, particularmente na legislação e no Sistema de Gestão de Recursos Hídricos da Bacia do Guarapiranga, no sentido de compensar o Município pelos encargos adicionais atribuídos a sua administração e às limitações impostas ao seu desenvolvimento em função do desenvolvimento e da preservação ambiental da Região Metropolitana;

II - sistematizar processos de formulação e controle do Orçamento Municipal de forma a assimilar a contribuição do orçamento participativo, notadamente no tocante a:

a) formular explicitamente os programas para o Desenvolvimento Urbano e Social local que deverão atender prioritariamente às demandas selecionadas no orçamento participativo para cada Unidade Territorial de Planejamento - UTP e nos Planos Diretores de Bairro que tiverem sido formulados no interior da Unidade Territorial de Planejamento - UTP;

b) discriminar a parcela das despesas correspondentes aos programas para o desenvolvimento urbano e social que deverá ser coberta com recursos orçamentários ou com recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Social ou financiadas por agências financeiras e fundos sociais.

III - sistematizar o processo de formulação do orçamento municipal de forma a articulá-lo com o planejamento metropolitano, notadamente no sentido de:

a) identificar os programas de interesse metropolitano e local, particularmente nos setores de saneamento, sistema viário e de transportes e habitação popular, cujo financiamento e execução na sua maior parte já está atribuída ao governo do Estado, União ou Órgãos Financeiros Nacionais e Internacionais e eventualmente a outros Municípios, e que implicarão na utilização de recursos municipais;

b) discriminar a parcela das despesas municipais envolvidas nos programas dessa natureza que será coberta por recursos orçamentários do Município e quanto desse montante corresponde à provisão de recursos compensatórios aportados pelas fontes mencionadas no inciso III item "a" deste artigo e a recursos financeiros por agência de fomento nacionais e internacionais.

IV - sistematizar o processo de formulação do orçamento municipal de forma a permitir programas comuns com o setor privado, de modo a:

a) identificar os programas e projetos urbanos, inclusive operações urbanas a serem compartilhadas com agentes públicos, privados e comunitários, destacando-se a parcela de recursos municipais a ser despendida;

b) discriminar a parcela das despesas municipais envolvidas em projetos e programas da natureza acima constante deste item do sub-item 1, que serão cobertas por recursos orçamentários do Município e quanto desse montante corresponde a provisão de recursos compensatórios aportados pelo governo estadual, conforme mencionado no item "a" do inciso III deste mesmo artigo.

§ 4º Orientará o processo de orçamento e programação financeira do Município de maneira coerente com as prioridades, encargos e recursos adicionais definidos no Plano Diretor Estratégico, notadamente nos seguintes aspectos:

I - introduzir no processo de orçamento participativo desenvolvido por Unidade Territorial de Planejamento as propostas e prioridades oriundas dos Planos Diretores de Bairro aprovados ou em processo de aprovação;

II - promover o financiamento de projetos e programas de intervenções urbanas estruturais de caráter estratégico a serem desenvolvidos pelo Município utilizando ao máximo possível as parcerias de órgãos públicos de outras esferas de poder com agentes privados e com entidades comunitárias, bem como os recursos para o financiamento, possíveis de serem captados em agências e programas de fomento econômico, de origens e âmbitos diversos;

III - sistematizar o aproveitamento do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Social, a medida que seja provido de recursos oriundos de fontes para isso definidas de forma a atender aos programas sociais a que se destina.

§ 5º Implantará no âmbito do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana órgão público municipal responsável pela implementação da política habitacional do Município, dotando-o de estrutura física e funcional adequada para a elaboração de planos, projetos, execução de levantamentos e manutenção de arquivos e cadastros técnicos e administrativos necessários à:

I - formular diretrizes da política habitacional que contribuam para o sistema de Planejamento e Gestão Urbana, tanto no aspecto técnico, legal, administrativo e tecnológico;

II - capacitar o Poder Público Municipal para intervir física e estrategicamente na questão habitacional;

III - obter recursos para a área da habitação tanto dentro do orçamento municipal quanto junto a órgãos e instituições financeiras nacionais e internacionais, através de convênios e financiamentos;

IV - gerenciar a aplicação dos recursos destinados aos projetos de caráter habitacional do setor público, ou aqueles de parcerias com o setor privado;

V - atuar no âmbito da habitação para a regularização fundiária das áreas de interesse social e urbanístico.

### Subseção III - O Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana

**Art. 147.** Fica instituído o Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, órgão técnico e administrativo com função de propor, promover, coordenar ou gerenciar a execução de programas, projetos e planos específicos necessários a implementação das diretrizes do Plano Diretor Estratégico, bem como assessorar e dar suporte técnico aos empreendedores privados e comunitários e aos demais associados ao Sistema de Planejamento do Município.

**Art. 148.** São atribuições gerais do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

I - assessorar o processo de planejamento e orçamento municipais visando orientar, selecionar e integrar, com critérios compatíveis aos do Plano Diretor Estratégico, os programas e projetos a serem implementados pelo Poder Público ou com sua participação;

II - promover e desenvolver estudos e projetos para a implantação de áreas e empreendimentos urbanos de caráter inovador, que elevem o padrão funcional, urbanístico e paisagístico do Município e atraiam novos investidores e usuários;

III - implantar um sistema operacional de licenciamento de projetos e de fiscalização do parcelamento, uso e ocupação do solo adequado aos vários propósitos, diretrizes e normas urbano-ambientais contidas no Plano Diretor Estratégico;

IV - oferecer assistência técnica para elaboração de Planos, programas e projetos de que participe a população e, em especial, quando vinculadas aos Planos Diretores de Bairros;

V - sistematizar e disponibilizar informações atualizadas sobre a realidade sócio-econômica e social, e sobre o contexto ambiental e territorial do Município, de forma a atender aos diferentes agentes e grupos sociais que pretendam contribuir para o desenvolvimento planejado de Itapeverica da Serra.

**Art. 149.** São atribuições específicas do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

I - promover e dar apoio técnico as tarefas de detalhamento, implementação e atualização periódica do planejamento urbano e territorial do Município e, em especial:

a) constituir e manter com acervo de informações geo-referenciadas parcialmente organizadas para o Plano Diretor Estratégico

necessárias ao desenvolvimento da Política de Reestruturação do Território e à Política Imobiliária e de Uso do Solo, de forma a se poder incorporar mais dados que registrem as transformações que forem sendo feitas no uso do solo e na infra-estrutura urbana e regional, especialmente em decorrência da instituição dos Planos Diretores de Bairro e Zonas Especiais e da implantação de empreendimentos urbanos de importância estruturadora;

**b)** organizar e operar sistemas de informações e modelos de simulação que permitam aferir como as alterações verificadas ou previsíveis na distribuição da população, atividades e usos do solo afetam o desempenho do sistema de transportes e saneamento e geram poluição do sistema hídrico e dos mananciais, permitindo destacadamente o necessário monitoramento das condições de ocupação do solo em suas implicações para a proteção dos mananciais em periodicidade no mínimo anual.

**II** - preparar, organizar e assistir à formulação de Planos Diretores de Bairro a serem empreendidos em áreas prioritárias e à medida que as comunidades se organizem para deles participar, devendo para tanto:

**a)** elaborar "dossiê" sobre o bairro, contendo dados e mapas já disponíveis;

**b)** contribuir para um Programa de Trabalho adequado à diversidade dos agentes que devem participar do Plano de Bairro;

**c)** prestar assessoria, se solicitada, para a constituição da Comissão de Bairro, representativa dos diferentes segmentos da comunidade;

**d)** bem como, acompanhar e supervisionar tecnicamente as sucessivas etapas de elaboração do Plano, até à formulação dos produtos finais como programas, projetos e normas legais de uso e ocupação do solo.

**III** - preparar e promover a instituição, planejamento e implementação das Zonas Especiais de Planejamento Urbano - ZEPUs, definidas no Plano Diretor Estratégico ou nos Planos Diretores de Bairro para os quais torna-se necessário:

**a)** elaborar um dossiê básico circunstanciado;

**b)** propor um programa de trabalho envolvendo todos os participantes;

**c)** apoiar a constituição de Comissão Local reunindo moradores, usuários e proprietários da Zona;

**d)** acompanhar as diferentes etapas do trabalho do Plano até a formulação de produtos finais como programas, projetos especiais, operações urbanas e imobiliárias e normas legais de uso do solo.

**IV** - promover, por aproximações sucessivas, em cada Unidade Territorial de Análise - UTA, adotadas preliminarmente para fins de estudos do Plano Diretor Estratégico, visando a elaboração de levantamentos, análises, parâmetros e elementos de planejamento que permitam:

**a)** apoiar e coordenar, à medida que surjam, as iniciativas públicas e privadas visando o uso, ocupação e infra-estruturarão do território;

**b)** prestar assessoria para a identificação e elaboração dos Planos Diretores de Bairro e de Zonas Especiais de Planejamento Urbanístico contidas em cada Unidade Territorial de Planejamento - UTP, não se confundindo com as Unidades Territoriais de Análise - UTA;

**c)** o desenvolvimento de orçamentos programas regionalizados, e o orçamento participativo;

**d)** a organização comunitária prevista para a promoção de planos e programas.

**V** - supervisionar e coordenar o planejamento e implantação dos sistemas interdependentes de controle do uso e ocupação do solo e de licenciamento de projetos imobiliários, pelo qual se torne possível:

**a)** acompanhar a evolução do uso do solo e a aplicação das normas fixadas no Plano Diretor Estratégico, decorrentes de Planos de Bairros, Zonas Especiais e Operações Urbanas;

**b)** controlar o direito de construir e ocupar o solo de cada imóvel ou empreendimento licenciado sob as normas decorrentes do Plano Diretor Estratégico, tendo em vista as obrigações possivelmente assumidas pelo empreendedor e/ou proprietário com respeito à implantação de sistemas de infra-estrutura, preservação de áreas e contribuições ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

**VI** - preparar, promover, orientar e coordenar a implantação dos projetos urbanos estruturais previstos no Plano Diretor Estratégico como capazes de gerar mutações urbanas estratégicas no desenvolvimento do Município, a serem implementados pela Prefeitura Municipal, de forma isolada ou compartilhada com outros agentes públicos e privados ou comunitários;

**VII** - organizar e operar um serviço de recepção, informação, orientação e assistência aos agentes econômicos interessados na implantação de empresas e organizações ou em empreendimentos imobiliários, para os quais será importante uma informação rápida e precisa sobre terrenos, normas urbanísticas e ambientais, localização de empreendimentos e obras públicas e eventuais incentivos municipais;

**VIII** - organizar e implantar um serviço de Informações para Planejamento e Gestão Democrática que permita dar suporte às diferentes práticas, procedimentos planos e projetos propostos pelo Plano Diretor Estratégico, com informações diferenciadas destinadas a públicos distintos tais como: os usuários da administração municipal e da esfera pública; os meios empresariais e institucionais que decidem sobre empreendimentos de porte; como, em especial, os cidadãos em geral e entidades da Sociedade Civil, cuja participação no Planejamento e Gestão do Município considera-se essencial incentivar e viabilizar, mediante um sistema de indicadores de situação, de produção de conteúdo e periodicidade obrigatória, criados por Lei, contribuindo especialmente para a transparência do Estado, enquanto Governo.

#### Subseção IV - As Plenárias Regionais

**Art. 150.** As Plenárias Regionais são definidas como assembleias nas quais os cidadãos que residem ou trabalham nas Unidades Territoriais de Planejamento poderão se fazer presentes, diretamente ou por suas associações, a fim de se manifestarem:

**I** - sobre os planos, projetos e programas significativos para a vida e desenvolvimento da região que estejam sendo promovidos ou apoiados pela Prefeitura e pelos órgãos públicos estaduais e federais ou pelo setor privado;

**II** - sobre programas, projetos e ações que sejam entendidos como de importância estratégica ou necessidade social e por isso devam ser priorizadas no processo de orçamento participativo.

**Art. 151.** A medida em que como as Plenárias Regionais se organizem e sejam instituídas espontaneamente ou por influência dos órgãos da Municipalidade interessadas em organizar o orçamento participativo descentralizado, as Plenárias Regionais deverão ser utilizadas pelo Sistema de Planejamento e Gestão Urbana como órgãos consultivos para os seguintes fins principais:

**I** - identificação e debate dos problemas principais da região do ponto de vista das comunidades locais;

**II** - discussão sobre a apreciação na região das políticas definidas no Plano Diretor Estratégico, notadamente projetos de infra-estrutura viária e de saneamento e projetos de urbanização e ocupação do solo;

**III** - discussão das linhas e instrumentos de organização do território e definição em bairros e zonas especiais possíveis de serem adotadas para fins de planejamento urbano operacional;

**IV** - recepção, acompanhamento e eventuais providências neles previstas de apoio a sua implementação dos Planos Diretores de Bairro que forem elaborados no âmbito da Unidade Territorial de Planejamento.

#### Subseção V - As Comissões de Bairro

**Art. 152.** Fica instituída a figura da Comissão de Bairro a ser criada nos bairros em que de acordo com a vontade de seus moradores se inaugure o Processo de Planejamento e Gestão Democrática do Bairro no qual sejam elaborados e implementados os Planos Diretores de Bairro definidos no presente Capítulo.

**Parágrafo único.** A Comissão de Bairro constitui o coletivo representante da Comunidade do Bairro com o qual o Poder Público

interagirá para instituir e desenvolver em conjunto o processo de Planejamento e Gestão Democrática do Bairro.

**Art. 153.** O Processo de Planejamento e Gestão Democrática do Bairro será instituído por iniciativa das associações de moradores e/ou da Coordenadoria de Planejamento e Gestão Urbana na mesma sessão inaugural da Assembléia do Bairro, em que for constituída a Comissão de Bairro e definidos os limites territoriais do bairro.

**Art. 154.** A definição do territorial do bairro em planejamento, variável em cada caso, deverá ser estabelecida em comum acordo entre o Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana da Prefeitura e as associações e lideranças locais e aprovada em Assembléia do Bairro e obedecendo aos critérios básicos definidos neste Capítulo, do que deva ser um Plano Diretor de Bairro.

**Art. 155.** A Comissão de Bairro será constituída no mínimo 3 (três) e no máximo por 7 (sete) membros eleitos na sessão inaugural da Assembléia de Bairro.

**Art. 156.** As principais competências da Comissão de Bairro são as seguintes:

I - manter as pessoas e as organizações da comunidade mobilizadas em torno da análise de seus problemas comuns no bairro, da procura de soluções efetivas e possíveis para seu tratamento e da participação em práticas e experiências inovadoras;

II - elaborar e propor a Assembléia de Bairro um Programa de Atividades para um período de elaboração do Plano Diretor de Bairro, que tenha sido acertado previamente com o Escritório Municipal de Planejamento;

III - atuar solidariamente com o Escritório Municipal de Planejamento e Gestão para a formulação do Plano Diretor de Bairro e de programas de ação correlatas, produtos para os quais contribuirá prioritariamente no sentido de:

a) captar a contribuição da comunidade na análise dos problemas do bairro que leve em conta a experiência, valores e conhecimento acumulado da população e suas associações, bem como os dados, parâmetros e critérios disponibilizados pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão ou decorrentes de pesquisas específicas para promover a busca coletiva de soluções;

b) promover a definição de diretrizes e propostas de ação para o enfrentamento dos problemas selecionados, saídas da criatividade das pessoas e coletividades que possam se transformar em projetos viáveis fundamentados no apoio técnico fornecido pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão e pelas assessoria conseguida de organizações não governamentais e instituições de fomento.

IV - contribuir com os agentes designados pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão para a formulação técnica e legal de um Plano Diretor de Bairro a ser encaminhada preliminarmente a aprovação à Assembléia do Bairro e em última instância à Câmara Municipal;

V - representar a comunidade do bairro nas discussões e gestões a serem feitas para que os Planos Diretores de Bairro e programas a estes anexos passem às instâncias superiores que condicionam sua aplicação, tais como:

a) a Coordenadoria Municipal do Planejamento e Gestão e o Conselho Municipal de Planejamento onde o Plano Diretor de Bairro deverá ser apreciado; a Câmara Municipal, onde cabe a aprovação da Lei do Plano Diretor de Bairro que contenha a respectiva Legislação de Uso e Ocupação do Solo;

b) na Plenária Regional na qual se buscará a divulgação do Plano Diretor de Bairro.

#### Subseção VI - A Assembléia do Bairro

**Art. 157.** Fica instituída a figura da Assembléia do Bairro como o coletivo do qual podem participar os cidadãos que residem ou trabalham na área do bairro ou nela possuem imóveis e estabelecimentos, com o objetivo principal de:

I - debater e tomar decisões sobre a elaboração do Plano Diretor de Bairro, sobre os objetivos, orientações, metas e instrumentos que deve conter e sobre o encaminhamento político-administrativo necessário a sua aprovação legal e implementação;

II - tomar decisões sobre as ações necessárias à implementação do Planejamento e Gestão Democrática do Bairro.

**Art. 158.** Compete à Assembléia do Bairro além das decisões sobre suas normas internas de funcionamento:

I - tomar decisões básicas preliminares relativas à:

a) aceitação pela comunidade das responsabilidades de promover a elaboração do Plano Diretor de Bairro nos termos da presente Lei;

b) aceitação da proposta específica formulada pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão e Associações Comunitárias do Bairro da qual devem constar a delimitação precisa da área proposta para o Bairro objeto do Planejamento e a definição do prazo proposto para a formulação e encaminhamento do Plano Diretor de Bairro.

II - escolher por eleição majoritária, dentre os presentes os membros integrantes da Comissão de Bairro e o processo de renovação da mesma;

III - tomar decisões sobre a eventual ampliação ou fragmentação da área objeto do Plano Diretor de Bairro e sobre as respectivas consequências político-administrativas para a comunidade;

IV - apreciar e debater as análises, procedimentos e proposições que a Comissão do Bairro haja por bem submeter a Assembléia no correr dos trabalhos de elaboração e proposição, encaminhadas do Plano Diretor de Bairro.

#### Seção III - O Plano Diretor de Bairro

##### Subseção I - A Instituição do Plano Diretor de Bairro e seus objetivos

**Art. 159.** Fica instituída a figura do Plano Diretor de Bairro como elemento fundamental do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana a ser desenvolvido em âmbito local para desenvolver as ações e projetos de gestão vinculados a esse Plano.

**Parágrafo único.** Como o Plano Diretor de Bairro depende fundamentalmente da participação voluntária da comunidade, ele somente será empreendido onde for instituído concomitantemente a organização local de Planejamento e Gestão, pela qual a comunidade possa acompanhar e participar da formulação e implementação do Plano Diretor de Bairro.

**Art. 160.** São objetivos gerais da organização local de Planejamento e Gestão:

I - desenvolver o conhecimento crítico das necessidades e potencialidades do bairro e de sua inserção no contexto econômico, social, ambiental e político do Município e da Metrópole;

II - assumir de forma tão autônoma quanto possível, a tarefa de planejar, transformar e controlar a realidade urbana local estabelecendo metas a alcançar e estratégias de ação para alcançá-las, utilizando ao máximo os recursos da própria comunidade e os recursos que a comunidade possa obter no âmbito do Município e da Metrópole quando não nos circuitos da sociedade e da economia globalizadas;

III - desencadear experiências e empreendimentos capazes de trazer resultados concretos, a curto e a longo prazos, que estimulem a expansão da ação comunitária e a capacitação crescente das organizações da Sociedade Civil para a gestão da vida coletiva no escalão local;

IV - produzir e encaminhar a aprovação e implementar o Plano Diretor do Bairro que vier a ser feito, revendo e complementando nesse mister as diretrizes definidas, para a área, pelo Plano Diretor Estratégico do Município.

**Art. 161.** A área territorial a ser definida como objeto do Plano Diretor de Bairro deve atender enquanto critério básico a sua

compatibilidade com as diretrizes de estruturação do território, notadamente a definição das Unidades Territoriais de Planejamento - UTP, e também ao âmbito territorial de comunidades que se comprometam com as tarefas de definir e implementar as transformações a imprimir nas condições locais de vida e desenvolvimento segundo um processo local e democrático de Planejamento e Gestão.

**Parágrafo único.** Tendo em vista os critérios básicos definidos neste artigo, a delimitação do Bairro em planejamento ou seja do território correspondente a cada Plano Diretor de Bairro deverá atender aos seguintes requisitos:

**I** - corresponder a uma unidade de vida coletiva polarizada por um ou mais centros de comércio e serviços locais no qual existam associações de moradores ou sociedades amigos do Bairro que manifestem sua decisão de participar do Plano Diretor de Bairro;

**II** - abranger tantos loteamentos, unidades de vizinhança e subcentros quanto as organizações comunitárias preferirem incluir na área do Bairro a planejar, contanto que essa área seja contida em uma das 15 (quinze) Unidades Territoriais de Planejamento UTP, e responda a razões técnicas expressas pelo Escritório de Planejamento e Gestão do Município;

**III** - não incorporar áreas que estejam fora da área de influência do(s) centro(s) do bairro e cujos moradores ou associações locais não tenham manifestado o desejo de elaborar o Plano de Bairro e/ou que se manifestem na Assembléia de Bairro em maioria de mais de 2/3 (dois terços) dos moradores presentes na Assembléia prévia e amplamente anunciada, contrários a sua incorporação no Bairro em planejamento;

**IV** - ser suficientemente grande para que o número total de bairros em planejamento não exceda a capacidade operacional previsível do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão que deverá participar e assistir a todos os Planos Diretores de Bairro;

**V** - conter em cada Unidade Territorial de Planejamento - UTP dois ou mais bairros em planejamento, admitindo-se porém, em casos especiais aprovados pelo Escritório Central de Planejamento e Gestão do Município, que os limites de um Bairro a planejar extravasem os limites de uma Unidade Territorial de Planejamento;

**VI** - No caso contemplado no inciso V deste artigo, as funções da Assembléia de Bairro serão desempenhadas pelas Assembléias Regionais e as funções das Comissões de Bairro serão desempenhadas pelo Comitê Regional.

### Subseção II - O conteúdo do Plano Diretor de Bairro

**Art. 162.** O conteúdo do Plano Diretor de Bairro deve confluir para os seguintes produtos principais:

**I** - um plano urbanístico que envolva a qualificação ambiental de espaços privados e públicos, especialmente os destinados ao da cultura e do lazer e a convivência social comunitária, e a correspondente legislação complementar de parcelamento e ocupação uso do solo feitos especialmente para o bairro;

**II** - um elenco de programas e projetos específicos propostos como estratégicos, por esse mesmo plano urbanístico citado no inciso I deste artigo;

**III** - o Sistema de acompanhamento da implantação do disposto no Plano Diretor de Bairro e preparar sua revisão periódica, quando for o caso;

**IV** - um orçamento dos projetos e programas correspondentes a políticas públicas que atendam às necessidades sociais inatendidas no bairro acumuladas até a data base do plano e as previsíveis para um horizonte de tempo ou população futura, definindo tanto os investimentos para implantação de obras como os gastos para o custeio decorrente para sua manutenção como serviços, prática que correspondendo ao menor escalão de elaboração de um orçamento participativo, deve ser entendida como oportunidade preciosa de aprendizado dessa importante prática democrática;

**V** - desenvolvimento ou formulação da história do bairro desde sua implantação inicial, que sirva para consolidar sua identidade cultural, com destaque especial para o papel das lideranças populares e de instituições que contribuíram para essa história.

#### Item I - As Diretrizes relativas aos programas e projetos integrantes dos Planos Diretores de Bairro

**Art. 163.** São diretrizes para a formulação dos programas e projetos integrantes do Plano Diretor de Bairro:

**I** - os projetos e programas deverão ser identificados e escolhidos pela comunidade por sua importância estratégica face às potencialidades de desenvolvimento do bairro e por seu caráter emergencial ante as necessidades atuais e previsíveis da população, notadamente a de baixa renda;

**II** - dentre os projetos e programas a incluir no Plano Diretor de Bairro distinguem-se:

**a)** programas e projetos públicos que visem a eliminação dos déficits atuais e previsíveis de serviços essenciais, e dos déficits previsíveis na hipótese de plena ocupação que o território teria observadas as diretrizes urbanísticas do Plano Diretor Estratégico, notadamente os serviços e equipamentos sociais, relativos às áreas de educação, saúde pública, segurança, esporte, lazer e cultura; relativos a infra-estrutura local, nos setores de vias e transportes públicos, de águas e esgotos e drenagem, de iluminação pública, eletricidade e telecomunicações; ou ainda relativos a condições habitacionais;

**b)** programas e projetos estratégicos de desenvolvimento urbano a serem implementados em parceria com a iniciativa privada, notadamente o setor imobiliário;

**c)** programas e projetos de desenvolvimento econômico da comunidade envolvendo por exemplo os empreendimentos econômicos de caráter cooperativo, capacitação técnica de pessoal e de micro empresários.

**§ 1º** Os projetos e programas que dependam da ação ou promoção da Prefeitura serão encaminhados diferentemente, segundo sejam:

**I** - de curto e médio prazos e possam influir no orçamento participativo formulado anualmente e no orçamento plurianual;

**II** - de médio e longo prazos, e dependam das diretrizes de expansão urbana e ocupação do território e possam influir na revisão do Plano Diretor Estratégico do Município.

**§ 2º** Para cada programa ou projeto a inserir no Plano Diretor de Bairro serão preparados e apresentados os elementos necessários a seu encaminhamento no âmbito da Prefeitura e da Câmara Municipal, no da Sociedade Civil, em que parcerias possam ser obtidas, ou ainda no âmbito das instituições de financiamento e fomento.

**§ 3º** Dos elementos a serem preparados para cada proposta de programa e projeto destacam-se:

**I** - indicação da importância do programa ou projeto para o desenvolvimento do bairro, do Município e sua vinculação ao Plano Diretor Estratégico;

**II** - caracterização do problema e das demandas quantificadas a que a proposta deve responder;

**III** - especificação dos objetivos e metas a alcançar e valores monetários envolvidos de investimento e custeio decorrente;

**IV** - diretrizes para a concretização das metas, inclusive no relativo a parcerias a obter; papel da Prefeitura e de outros poderes públicos, esquemas de financiamento, e propostas quanto à administração do projeto.

#### Item II - As Diretrizes relativas ao plano urbanístico local e legislação de uso e ocupação do solo

**Art. 164.** O planejamento urbanístico integrante do Plano Diretor de Bairro, deverá fundamentar-se nas diretrizes e parâmetros definidos pelo Plano Diretor Estratégico para o local, bem como exprimir a orientação da coletividade local, avalizada pelo Sistema de Planejamento e Gestão do Município, a respeito de dois elementos fundamentais: O plano urbanístico local e a legislação urbanística correspondente:

**I** - plano urbanístico local definirá com a precisão adequada à suas finalidades, os seguintes elementos principais:

**a)** a área urbana, na qual a urbanização deve ser consolidada, observados os recortes correspondentes as áreas em que ainda não se concluíram os programas de regularização e as áreas já indicadas como de urbanização a ser revertida;

**b)** o sistema principal de vias e transportes onde se destacam, de um lado, as vias estruturais locais, em que devem se concentrar o tráfego de passagem e o transporte coletivo, caracterizado por trajetos, terminais e pontos de parada e de outro lado às vias locais, suscetíveis de serem recuperadas para as funções de acesso residencial e eventualmente, de lazer;

**c)** as unidades de vizinhança a serem protegidas do tráfego de passagem e do tráfego rápido esporádico e aleatório, gerando áreas tranquilas quanto ao tráfego, dentro das quais devem ser localizados preferencialmente os equipamentos de uso coletivo como escolas, creches e praças comunitárias onde variarão o grau de diversidade de usos e os padrões edilícios admitidos;

**d)** as zonas locais de usos diversificados de comércio e serviços, que contenham usos públicos como delegacias de polícia definidos em determinados centros e ao longo de trechos das vias estruturais;

**e)** os espaços públicos destinados a receber funções e tratamento especial, incluindo áreas de cultura e recreação recuperadas ou criadas para compensar a ausência de terrenos destinados a essa função;

**f)** zonas programáticas especiais, tais como:

**1** - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1: áreas de reurbanização e recuperação originadas em favelas e outras áreas ilegalmente ocupadas;

**2** - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2: áreas a reservar para novos assentamentos de habitação popular;

**3** - Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA: áreas de preservação e recuperação ambiental;

**4** - Zona de Interesse Coletivo - ZIC: zonas de interesse coletivo adicionais a serem definidas após uma primeira fase de trabalho sobre a destinação a ser dada às ZIC propostas pelo Plano Diretor Estratégico.

**II** - Legislação Urbanística, correspondente ao Plano Diretor de Bairro, a ser encaminhada a aprovação na Câmara, após análise pela Unidade de Planejamento da Prefeitura de sua compatibilidade com o sistema normativo de uso do solo do Município.

**Parágrafo único.** Eventuais recomendações quanto a políticas fundiárias, como a taxação progressiva no tempo quanto ao Imposto Territorial Urbano de Terrenos retidos para especulação, para o Plano Diretor Estratégico e medidas com o mesmo objetivo que já sejam incluídas no Plano Diretor de Bairro.

### Item III - As Diretrizes relativas ao Sistema Local de Planejamento e Gestão no que concerne ao planejamento de bairro

**Art. 165.** O Plano Diretor de Bairro conterá a definição do Sistema de Planejamento e Gestão que deverá subsistir após sua aprovação, levando em conta a experiência vivida pela comunidade no processo de elaboração do Plano Diretor de Bairro, e propiciando o acompanhamento da experiência de Planejamento e Gestão dos outros bairros ao nível da Unidade Territorial de Planejamento - UTP, ao nível do conjunto do Município e até de outros Municípios.

**Parágrafo único.** A organização dos bairros para o Planejamento e Gestão local poderá incluir a instituição de comissões temáticas e grupos de trabalho que ampliem a possibilidade de participação da população nos programas de ação local e viabilizem a abertura dessa ação a agentes externos capazes de trazer recursos e conhecimentos.

#### Subseção III - A elaboração do Plano Diretor de Bairro

**Art. 166.** A elaboração do Plano Diretor de Bairro deverá ser desencadeada tão logo a comunidade e a Prefeitura se organizem de modo a assegurar a participação comunitária indispensável a sua legitimidade e a assistência técnica e institucional condicionante de sua eficácia.

**Art. 167.** A elaboração do Plano Diretor de Bairro será conduzida de forma compartilhada pela comunidade local e pela Municipalidade que se farão representar na Comissão do Bairro e nas eventuais Comissões Temáticas e prepararão conjuntamente as propostas de organização dessa sistemática de trabalho a ser aprovada pela Assembléia de Bairro.

**Parágrafo único.** A Municipalidade designará um assistente técnico encarregado de prover subsídios para os trabalhos de planejamento de cada Bairro e agilizar a articulação da comunidade com os órgãos setoriais do Município, estado e setor privado.

**Art. 168.** Os trabalhos e procedimentos para a implantação conjunta da organização local de Planejamento e Gestão e da elaboração e instituição do Plano Diretor de Bairro deverá ocorrer nas quatro fases principais seguintes:

**I** - A fase de organização comunitária e dos órgãos de planejamento municipal abrangerá:

**a)** medidas preparatórias em que um ou mais representantes da Coordenadoria de Planejamento e Gestão ou do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão e associação ou associações locais de moradores ou amigos de bairro formulem projetos de instituição do Plano Diretor de Bairro contendo, entre outros elementos a delimitação proposta para o Bairro objeto de planejamento, o plano preliminar de trabalho para elaboração e implantação do Plano Diretor de Bairro definindo aspectos de organização e cronologia, o processo de constituição democrática da Comissão de Bairro e a convocação da Assembléia Geral do Bairro e divulgação de seu propósito e significado;

**b)** reunião inaugural da Assembléia do Bairro que aprovara a instituição do Sistema de Planejamento e Gestão do Bairro, que escolhera a Comissão do Bairro e eventuais sub comissões e ainda o plano de trabalho a ser seguido.

**II** - A fase de formulação do Plano Diretor de Bairro, que abrangerá:

**a)** a formulação de um diagnóstico básico sobre as necessidades e potencialidades do bairro cujo contendo foi mencionado na [Subseção II, da Seção III, do Capítulo VII, do Título II deste Plano Diretor Estratégico](#), que definem o sentido e conteúdo básico do Plano Diretor de Bairro, que conterá um relatório e uma planta, pelo menos, da situação atual em escala adequada, indicando-se as escalas 1:2000 ou 1:1000;

**b)** a formulação dos elementos constitutivos do Plano Diretor de Bairro conforme consta da Subseção II desta Seção III, relativas ao elenco de programas e projetos, ao Plano Urbanístico Local e respectivas normas legais do Sistema de Planejamento e Gestão e o orçamento em termos de investimento e custeio que conterá um relatório e pelo menos uma planta da situação futura desejada, indicando-se a escala 1:2000 ou 1:1000;

**c)** a formulação de programas de ação imediata, distinguindo aqueles cuja implantação, a juízo da comunidade, deva anteceder ou suceder a institucionalização do Plano Diretor de Bairro.

**III** - A fase de institucionalização do Plano Diretor de Bairro na qual este, já traduzido no que couber em Projeto de Lei, e examinado pelos órgãos centrais de planejamento - a Coordenadoria Municipal de Planejamento e o Conselho Municipal de Planejamento - que encaminham sua versão legal à discussão e aprovação do Prefeito e em seguida à apreciação da Câmara Municipal;

**IV** - a fase de implementação do Plano Diretor de Bairro dedicada ao desenvolvimento dos programas e projetos contidos no plano, retro mencionado, que dependessem ainda de uma aprovação legal para posterior implementação.

**Art. 169.** Das atividades a serem desempenhadas pelos integrantes do Sistema de Planejamento Local nas diferentes etapas destacam-se as seguintes:

**I** - à Comissão de Bairro caberá:

**a)** manter a coletividade local mobilizada em torno da elaboração do Plano Diretor de Bairro e da implementação das ações nele definidas;

**b)** manter articulações necessárias com os órgãos da Prefeitura encarregada da assessoria e assistência ao planejamento local, à formulação, encaminhamento e implementação do Plano Diretor de Bairro;

c) manter articulações com os agentes públicos e privados que apoiem as propostas apresentadas no Plano Diretor de Bairro e as fórmulas de parceria nele contidas.

**II** - ao Escritório Municipal de Planejamento e Gestão caberá:

a) designar um assistente técnico capaz de orientar e dar subsídios para o trabalho de formulação do Plano Diretor de Bairro;

b) prover a Comissão de Planejamento da comunidade de informações e bases cartográficas necessárias que facilitem a análise da realidade do Bairro e a formulação, com a necessária precisão, das proposições de planejamento notadamente as informações relativas a população e atividades instaladas; parcelamento e uso do solo atual, destacando-se glebas e lotes ocupados e vazios; vias existentes, suas características e equipamento; sistema de transportes coletivos, linhas terminais e paradas; redes de infra-estrutura de água, esgotos, drenagem, eletricidade, iluminação pública e telefonia; equipamento e serviços de interesse social relativos à: educação, saúde, promoção social, recreação e cultura e especialmente no que se refere a sua capacidade de prestação de serviços atual e à capacidade possível de ser atingida com intervenções nas instalações físicas, e equipamentos; o uso atual das ruas não apenas como espaço de circulação e estacionamento de veículos, mas em termos de vivência comunitária.

#### **Seção IV - Diretrizes para a implantação do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana**

**Art. 170.** A implantação e operacionalização do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana, deverá ser feita em duas etapas:

**I** - a primeira etapa de implantação do Sistema é dedicada basicamente a:

a) obtenção de condições institucionais, político administrativas, econômicas e técnicas indispensáveis para que o sistema de planejamento passe a operar no âmbito municipal e obtenha reconhecimento no contexto econômico e político da metrópole;

b) implementação de um primeiro elenco de ações concretas de caráter estratégico cujos resultados e significado simbólico passem a atrair para o planejamento urbano a atenção de diferentes agentes e segmentos sociais, tanto internos como externos ao Município;

c) implementação de ações que desenvolvam as bases de planejamento do Município, notadamente a elaboração de um primeiro conjunto de Planos Diretores de Bairro e a implantação do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão;

d) avaliação das características que o Sistema de Planejamento e Gestão deverá adquirir nas próximas etapas.

**II** - a segunda etapa de implantação do Sistema, o Planejamento e Gestão Urbana do Município deverá ser relançado em diferentes âmbitos, na forma de eventos, projetos e campanhas mobilizadoras de iniciativas, já orientadas para os empreendimentos que na primeira fase tiverem se revelado como de maior viabilidade e perspectivas de sucesso, inclusive pelo apoio e comprometimento obtido de segmentos e agentes sociais que deverão operá-los e dar-lhes sustentação.

**Art. 171.** Na primeira etapa de implementação do Sistema de Planejamento e Gestão caberá dar ênfase às seguintes categorias de atividades estratégicas:

**I** - atividades junto ao governo estadual, municipal e federal atuantes no nível metropolitano;

**II** - atividades para a integração da população e da Sociedade Civil no Sistema;

**III** - atividades voltadas à intervenções urbanísticas e na paisagem;

**IV** - atividades voltadas à Política Imobiliária e de Uso do Solo;

**V** - atividades relativas à infra-estrutura do Sistema de Planejamento e Gestão.

**§ 1º** São atividades junto aos demais órgãos e instâncias governamentais ao nível de Região Metropolitana:

**I** - celebração de acordo ou convênio entre a Prefeitura de Itapepecira da Serra e a Agência Regional de Bacia do Subcomitê Cotia-Guarapiranga, ou órgão que o substitua, para duas finalidades principais:

a) instituição de um sistema articulado de controle de uso do solo exercido pelo Município com base nas normas e princípios fixados no Plano Diretor Estratégico, e pelos órgãos estaduais de controle ambiental e dos recursos hídricos, licenciamentos de imóveis e atividades urbanas pelo Município sirva tanto quanto possível ao atendimento da legislação estadual;

b) implantação do sistema de monitoramento das condições de emissão de poluição e sua incidência na potabilidade das águas da Represa Guarapiranga de modo a ser possível uma informação sistemática e periódica, com periodicidade pelo menos anual, a partir dos órgãos estaduais competentes para que a mensuração realizada seja transmitida para a Prefeitura de Itapepecira da Serra, permitindo a essa adequar a sua legislação urbanística e eventualmente modificá-la, compatibilizando-as com as metas de preservação dos mananciais, tendo sempre como pressuposto que os cálculos dos parâmetros urbanísticos, ambientais e de saneamento condicionantes da poluição dos mananciais competirão, na sub-bacia do Guarapiranga aos órgãos estaduais.

**II** - desenvolvimento de gestões necessárias à definição e provisão dos recursos suplementares passíveis de serem aportados ao Município a título compensatório pelas políticas e tarefas de interesse metropolitano que este estará assumindo, apesar das restrições resultantes para seu desenvolvimento econômico;

**III** - definição de programas executivos dependentes da administração estadual cuja execução, além de prioritária, é fundamental para o sucesso da implantação do Plano Diretor Estratégico pelo Município; tais como os relativos a:

a) rede integrada de esgotos sanitários que permita exportá-los, possivelmente tratados, para fora da Área de Proteção dos Mananciais, com prioridade para o atendimento das áreas já urbanizadas e para a ocupação planejada do Eixo Empresarial Metropolitano ao longo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116);

b) programas habitacionais visando o atendimento de situações extremas nas áreas já urbanizadas e criar alternativas de assentamento da população metropolitana de baixa renda, fora da área de proteção dos mananciais;

c) programa de implantação do Parque Metropolitano da Várzea do Rio Embu-Mirim e providências complementares;

d) programa de ações urbanísticas e de infra-estrutura visando neutralizar os efeitos de indução da urbanização na área de influência do Rodoanel e dos novos sistemas de transportes coletivos de massa em implantação no vetor sul da Metrópole, ao mesmo tempo que se negocia com órgãos estaduais e demais órgãos municipais, de outros Municípios, a definição da diretriz sul do Rodoanel, entre Itapepecira da Serra e Mauá, de modo a situá-la fora da área dos mananciais, conforme diretriz anteriormente definida pelo Governo Estadual.

**§ 2º** Atividades visando integração da população e a Sociedade Civil organizada no Sistema de Planejamento e Gestão Urbana:

**I** - promoção imediata de Planos Diretores de Bairros em casos que se mostrem estratégicos e prioritários, dada a gravidade dos problemas locais, a disposição favorável da comunidade, e o interesse que produzam resultados e experiências de validade para os demais Planos Diretores de Bairro;

**II** - promoção de um elenco piloto de projetos de interesse comunitário desejavelmente inseridos nos Planos Diretores de Bairro e no orçamento participativo, pelos quais a população ganhe a confiança e as condições necessárias à sua plena integração no Sistema de Planejamento e Gestão, além de propiciar maior autonomia para a obtenção de apoio, recursos e parcerias, fora do âmbito do poder local e do Município;

**III** - realização de projetos piloto de regularização de loteamentos e de áreas urbanas irregulares, em casos escolhidos no processo de elaboração de Planos Diretores de Bairro;

**IV** - instituição do sistema de representação da população nos órgãos setoriais, regionais e locais de Planejamento e Gestão, de forma que as iniciativas populares sejam desde logo aproveitadas e a mobilização dos segmentos mais ativos das comunidades, contribua para dinamizar o sistema de planejamento.

**§ 3º** Atividades voltadas à transformação urbanística e da paisagem:

**I** - a aplicação de recursos imediatamente disponíveis na comunidade para preparar e iniciar a implantação a curto e médio prazos de projetos urbanos e imobiliários que por seu caráter inovador e visibilidade cumpram o papel de alterar simbolicamente o padrão da cidade e da paisagem e habilitando-a a abrigar empreendimentos e funções de porte metropolitano;

II - elaboração de estudos preliminares e termos de referência para o planejamento das Zonas Especiais de Planejamento Urbano - ZEPUs da zona central da cidade, em particular a Operação Urbana do Vale da Pedra Lisa, a partir dos quais possam se multiplicar contactos e articulações, visando empreendimentos que revitalizem o centro da cidade;

III - desenvolvimento de estudos e gestões para a implementação física do Eixo Empresarial Metropolitano, que conflua para a urbanização de trechos prioritários, escolhidos realisticamente em função da manifestação de interesse e do comprometimento de proprietários e empreendedores imobiliários e empresas de grande porte e de apoios das empresas públicas de infra-estrutura, sobretudo na área de saneamento, transportes e vias.

§ 4º Atividades voltadas a política imobiliária e de uso do solo, a serem desenvolvidas após a aprovação do Plano Diretor Estratégico, da Lei Complementar de Regulação Urbanística contendo as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo (zoneamento), instituindo e operacionalizando um serviço de assistência técnica destinado a:

I - esclarecer proprietários e empreendedores sobre a aplicação da nova legislação de uso e ocupação do solo, em especial para o projeto dos Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS que devem predominar no território exterior as áreas urbanizadas;

II - orientar os agentes participantes da elaboração de Planos Diretores de Bairro e Zonas Especiais de Planejamento Urbanístico - ZEPUs quanto a revisão, complementação e detalhamento das normas fixadas no Plano Diretor Estratégico particularmente a definição de áreas destinadas a fins sociais e ambientais e sua vinculação a programas executivos para sua implantação.

§ 5º Atividades visando a infra-estrutura técnico administrativa do próprio Sistema de Planejamento e Gestão Urbano onde a implantação de um Escritório Municipal de Planejamento e Gestão, de grande capacidade, essencial para desencadear os processos básicos do planejamento estratégico previsto, justifica a formulação e viabilização de um projeto capaz de dotá-lo de equipamento e pessoal especializado, cujo financiamento deve ser buscado em instituições apropriadas do país e do exterior.

§ 6º Atividades visando a estruturação técnica e administrativa do órgão do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana responsável pela implantação da política municipal de habitação, dotando-o de pessoal adequado à suas atribuições e meios materiais para desempenho de suas funções, para tanto utilizando-se dos recursos próprios e daqueles obtidos juntos aos órgãos e instituições financeiras mantenedores e financiadores de programas relativos à questão habitacional nas demais esferas de governo:

I - aplicação imediata dos recursos disponíveis para a implantação física das atividades e de desenvolvimento institucional;

II - início imediato das atividades, projetos e intervenções do órgão proposto, tão logo esteja implantado;

III - elaboração e aprovação das alterações e adequações necessárias na legislação em vigor para possibilitar a implementação da política habitacional do Município.

## CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

**Art. 172.** Esta Lei será revisada no início da gestão de cada Prefeito eleito, a fim de criar a oportunidade do novo mandatário propor a alteração no que couber, nos termos da Lei, do Plano Diretor Estratégico, em razão do mandato popular recebido.

**Art. 173.** Não será aceita a revalidação de alvará emitido com base na legislação anterior, cujo empreendimento não tenha sido iniciado durante o prazo de sua validade.

**Art. 174.** A legislação urbanística complementar ao Plano Diretor Estratégico referida na presente Lei deverá ser encaminhada à Câmara Municipal no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da promulgação desta Lei.

**Parágrafo único.** Inclui-se no prazo acima a elaboração e aprovação do Código Ambiental do Município.

**Art. 175.** As despesas decorrentes da presente Lei onerarão as verbas próprias do Orçamento a que se referirem.

**Art. 176.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 177.** Revogam-se as disposições em contrário, excetuando a legislação municipal em vigor e que depende de Lei Complementar.

*Itapecerica da Serra, 29 de maio de 2001.*

LACIR FERREIRA BALDUSCO  
Prefeito Municipal

*Registrada e afixada nesta Prefeitura na data supra.*

GERALDO OSSAMU TAKADA  
Secretário Municipal de Administração

## ANEXO I

### QUADRO I - Unidades Territoriais de Planejamento

Compartimentos Territoriais	UTPs Unidades Territoriais de Planejamento	População estimativa 1991 (1)	População estimativa 1996 (1)	População projetada 1999 (2)	População projetada 2015 (2)	População projetada 2015 no PDPA I	População hipótese adotada 2015
Centro	1. Centro	5.637	6.714	7.416	10.654	3.494	12.142
	2. Parque Paraíso	12.859	15.314	16.917	24.303	23.021	27.698
	3. Jardim Paraíso	4.203	5.005	5.529	7.943	11.737	9.053
	4. Delfim Verde	8.317	9.903	10.941	15.717	2.332	17.914
	5. Jardim Itapecerica	4.280	5.097	5.630	8.244	5.390	9.218

Valo Velho	6. Branca Flor	1.726	2.272	2.602	3.559	3.099	4.260
	7. Valo Velho	11.683	15.378	17.390	24.093	14.47	28.473
Jd. São Pedro	8. Jd. São Pedro	2.890	3.207	3.272	6.504	2.485	5.357
Jacira/Crispim	9. Jacira	11.795	16.847	20.007	27.126	12.836	32.758
	10. Crispim	8.327	11.894	14.125	19.151	20.076	23.127
<b>Sub-total: Urbanizados</b>	<b>Compartmento</b>	<b>71.717</b>	<b>91.631</b>	<b>103.829</b>	<b>147.294</b>	<b>98.940</b>	<b>170.000</b>
Ressaca	11. Ressaca	1.647	1.931	2.033	7.804	3.859	3.857
Potuverá/Potuverá Leste/Aldeinha	12. Potuverá	3.665	5.296	6.208	17.555	2.163	11.778
Embú Mirim/Olaria	13. Embú Mirim	4.191	5.314	5.798	16.754	23.023	11.000
Lagoa/Mombaça	14. Lagoa /Mombaça	2.154	3.297	4.100	8.757	4.102	7.778
Palmeiras/Itaquaciara	15. Itaquaciara	2.180	2.727	2.945	10.212	20.842	5.587
<b>Sub-total: Urbanizados</b>	<b>Compartmentos não Urbanizados</b>	<b>13.837</b>	<b>18.565</b>	<b>21.084</b>	<b>61.082</b>	<b>53.989</b>	<b>40.000</b>
<b>TOTAL</b>		<b>85.554</b>	<b>110.196</b>	<b>124.913</b>	<b>208.376</b>	<b>152.929</b>	<b>210.000</b>

(1) Estimativa baseada nos dados do Censo Demográfico do IBGE.

(2) Estimativa baseada em projeção demográfica para o total do Município elaborada pelo SEADE.

**ANEXO II**

**QUADRO 2 - CATEGORIAS E TIPOS DE EMPREENDIMENTOS URBANOS SUSTENTÁVEIS - EUS**

Categorias de EUS		Tipos de Eus (1)		Área mínima em m²	Densidade Residencial	Regras de localização			
						Macrozona (2)	Categoria mínima de via	localização	
Residenciais ER	Típicos	EUS Residencial de Baixa Densidade	ERbd	20.000	16 hab/ha	MzR1 e R2	-		
		EUS Residencial de Média Densidade	ERmd	20.000	48 hab/ha	MzR1 e R2	-		
Comércio e Serviços Diversificados ED	Núcleos Diversificados	EUS Núcleos de Bairro	EDNb	3.000	Equiv. hab/ha	48	MzR1 e R2	coletora (3)	em núcleo bairro
		EUS Núcleos de Apoio ao Turismo	EDNt	5.000	equiv. hab/ha	48	MzP	coletora (3)	em centro turístico
		EUS Núcleo Rodoviário	EDNr	5.000	equiv. hab/ha	48	MzM	estrutural/ BR 116	em centro rodoviário
	Empreendimentos Diversificados	EUS Diversificado escala centro urbano	EDC	5.000	equiv. hab/ha	48	MzM	estrutural	
		EUS Diversificado escala metropolitana	EDM	5.000	equiv. hab/ha	48	MzR1	estrutural	
		EUS de Impacto Urbano Baixo (compatível com o residencial)	ESE-IB	5.000	equiv. hab/ha	48	MzR1 e R2	coletora	
Serviços Técnicos e Especializados ESE	Administrativos	EUS de Impacto Urbano Médio (Compatível com eixos e centros principais)	ESE-IM	5.000	equiv. hab/ha	48	MzR1 e R2	estrutural/ BR 116	em trecho específico
		EUS de impacto Urbano Grande	ESE-IG	5.000	equiv. hab/ha	48	MzM	estrutural/ BR 116	
							MzR2	interligação regional	em trecho específico
		EUS de Turismo e Diversões (de porte	ESE-TD	3.000	equiv. hab/ha	48	MzM	estrutural/ BR 116	

		metropolitano)							
	Lazer e Turismo	EUS de Lazer Contemplativo (baixo impacto urbano ambiental)	ESE-LC	5.000	equiv. hab/ha	48	MzR1 e R2	estrutural/ BR 116	
Serviços Industriais e Indústrias ES	Serviços Industriais e Atacadistas	EUS de Reparação e artesanato (de médio impacto urbano)	ESI-IM	5.000	equiv. hab/ha	48	MzR2	estrutural	em trecho específico
							MzM	coletora	
		EUS Atacadista	ESI-AC	5.000	equiv. hab/ha	48	MzR2	estrutural	em trecho específico
							MzM	coletora/ BR 116	
		EUS de Manipulação e Transbordo de Cargas	ESI	10.000	equiv. hab/ha	48	MzM	coletora/ BR 116	
		EUS Distrito Industrial	EID	10.000	equiv. hab/ha	48	MzM	coletora/ BR 116	
		EUS Indústria Média	EIM	3.000	equiv. hab/ha	48	MzM	coletora/ BR 116	
	EI Indústrias	EUS Grande Indústria	EIG	5.000	equiv. hab/ha	48	MzM	coletora/ BR 116	em trecho específico

(1) A possibilidade de EUS mistos e suas características possíveis, é definida na Lei Complementar de Regulação Urbana (LCRU).

(2) As siglas são correspondentes às macrozonas da seguinte forma: MzR1 - Macrozona Rururbana 1; MzR2 - Macrozona Rururbana 2; MzP - Macrozona de Preservação; MzM - Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano.

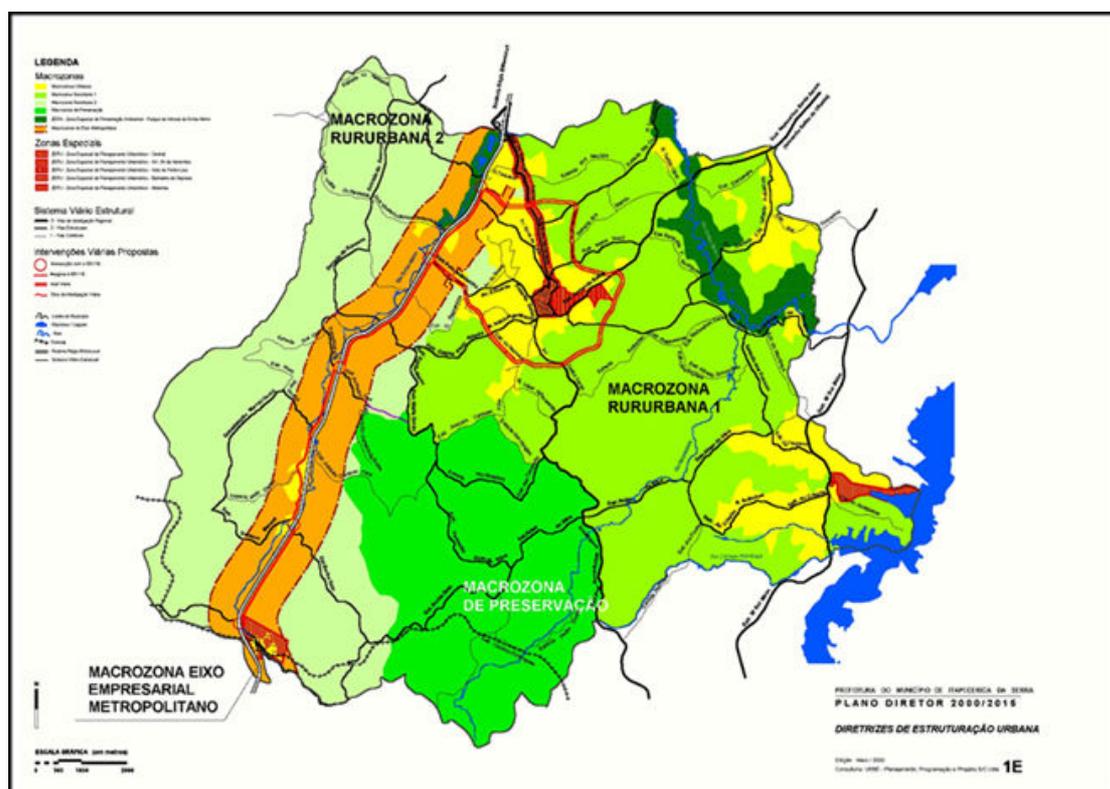
(3) Nestes casos os empreendimentos deverão localizar-se de acordo com a seguinte regra de aglomeração:

a) situar-se em centros rururbanos constituídos em condições fixadas no artigo .... cuja existência poderá ser legalmente estabelecida mediante projeto do Executivo fundamentado em pedido dos promotores de EUS ou de proprietários dos lotes isolados nos quais, usos de comércio e serviços diversificados já existam com certa concentração ou possam vir a existir;

b) os centros rururbanos poderão existir a uma distância máxima de 1000m ou mínima de 800m de outro centro rururbano semelhante.

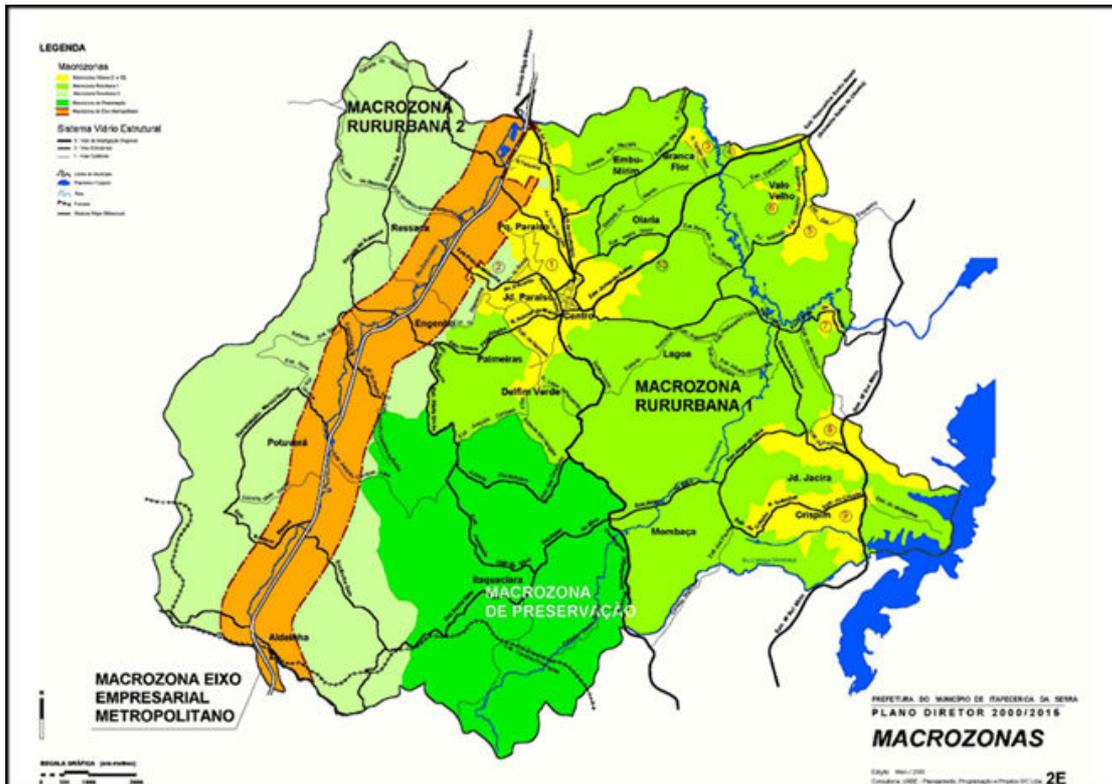
### ANEXO III

#### DIRETRIZES DE ESTRUTURAÇÃO URBANA



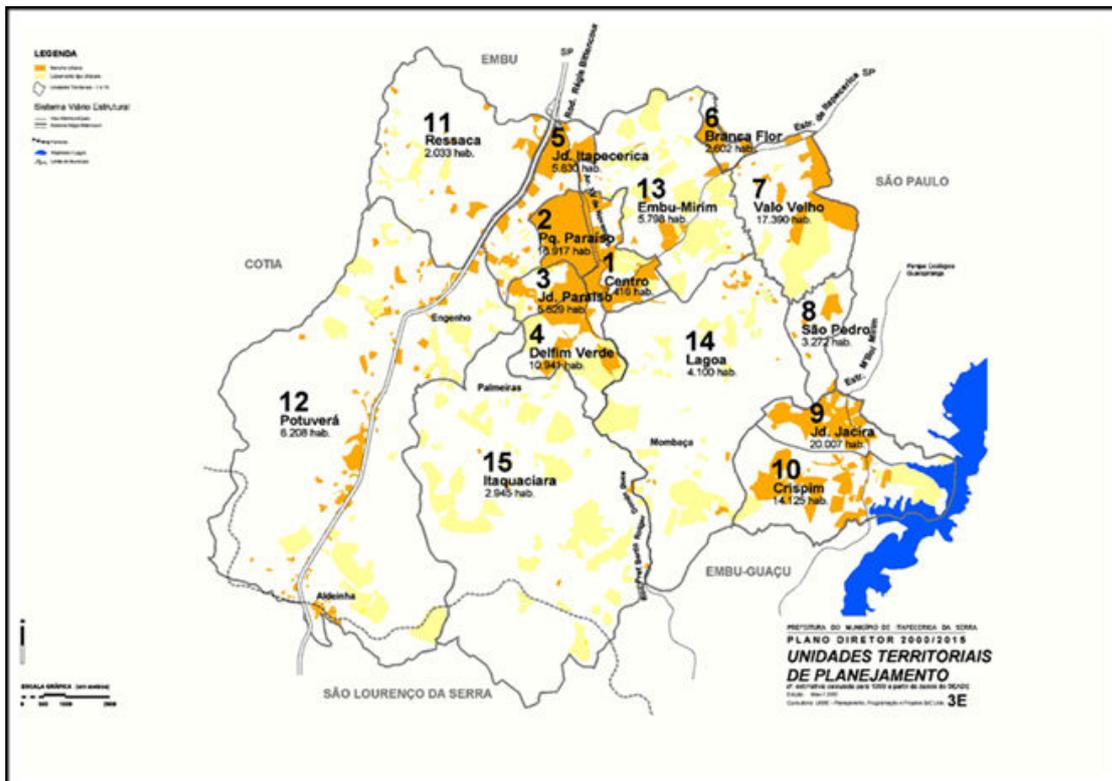
### ANEXO IV

**MACROZONAS**



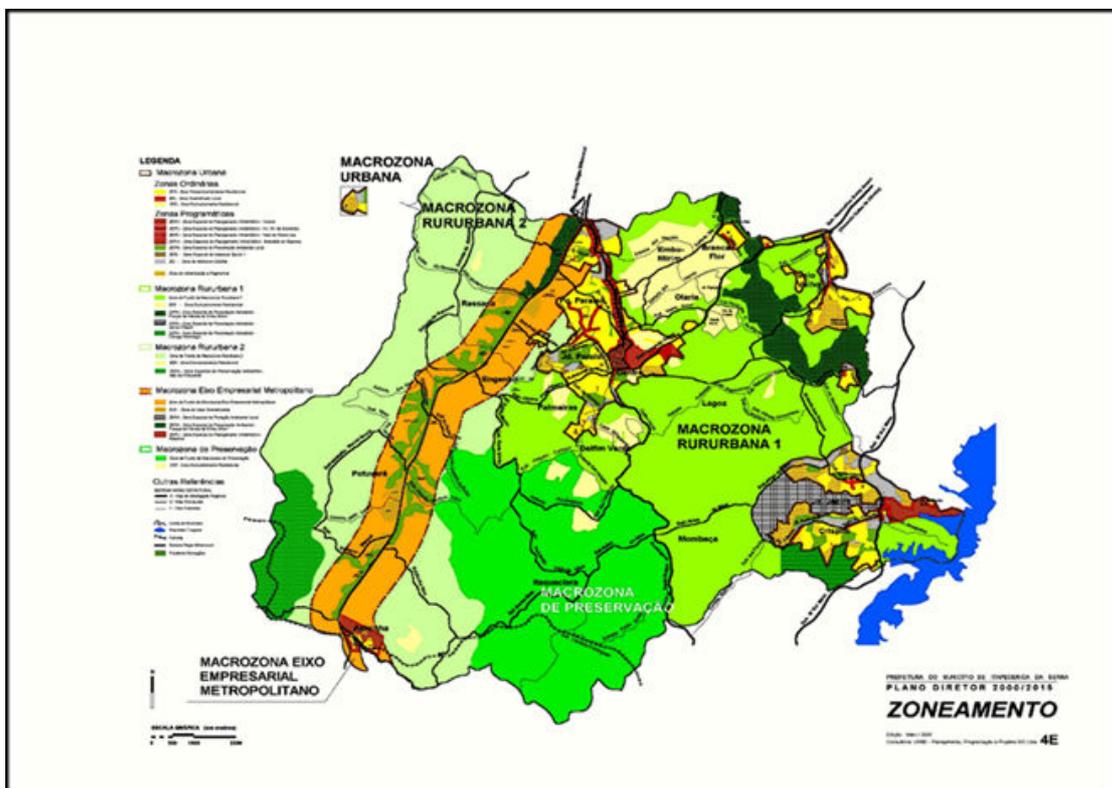
**ANEXO V**

**UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO**



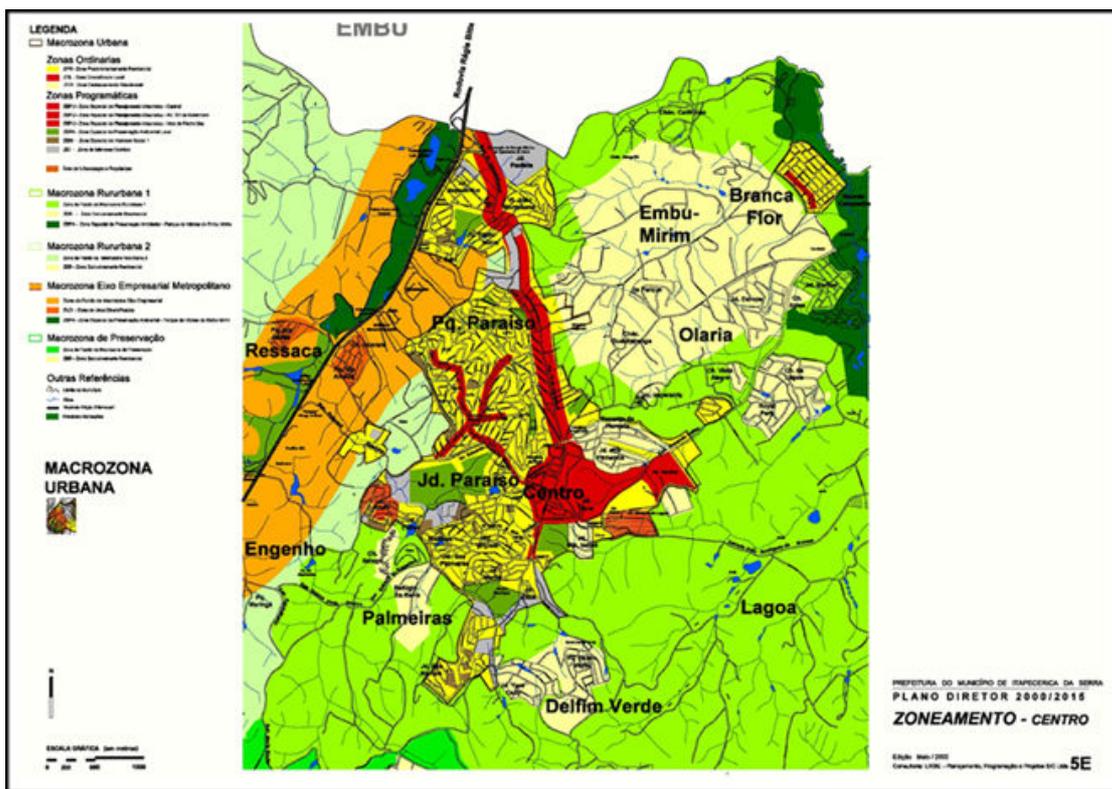
**ANEXO VI**

**ZONEAMENTO**



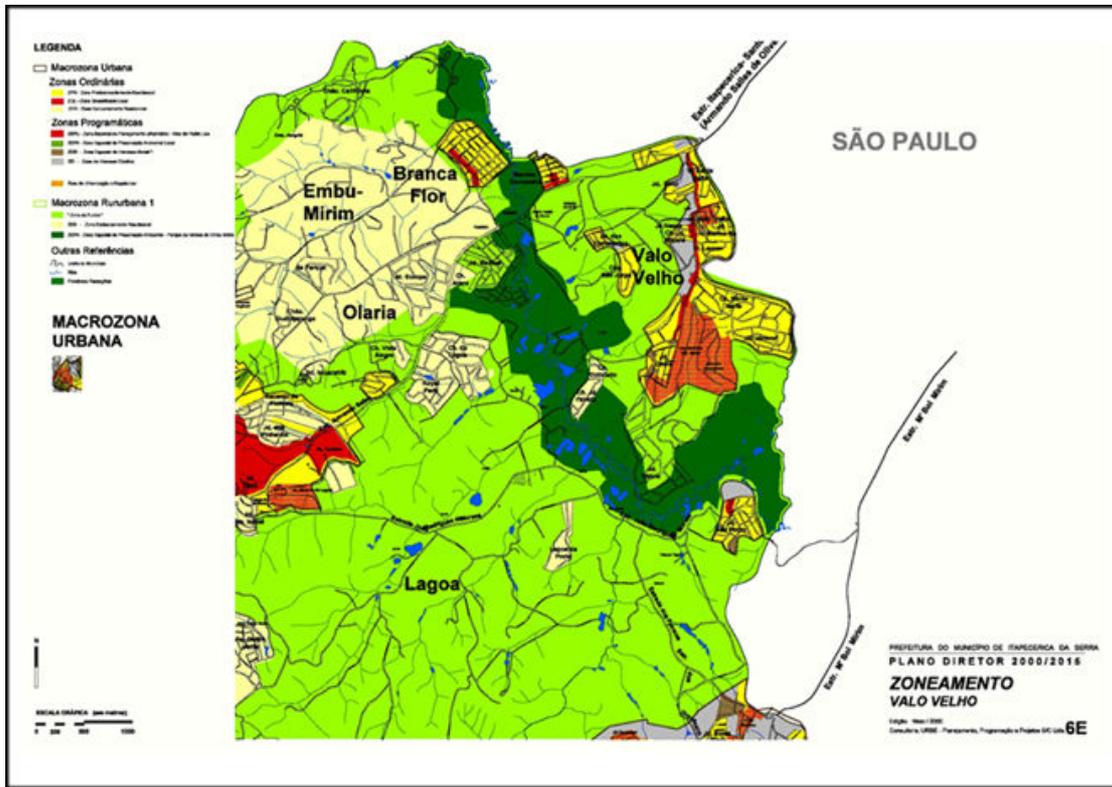
**ANEXO VII**

**ZONEAMENTO - CENTRO**



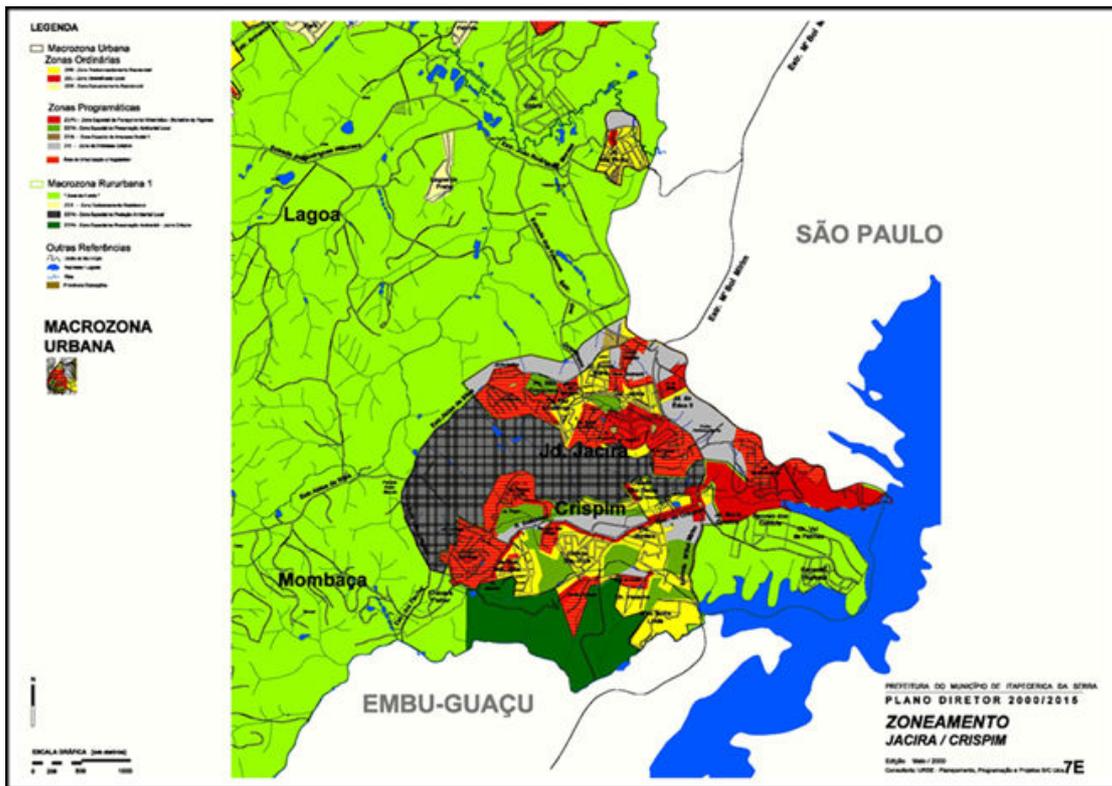
**ANEXO VIII**

**ZONEAMENTO - VALO VELHO**



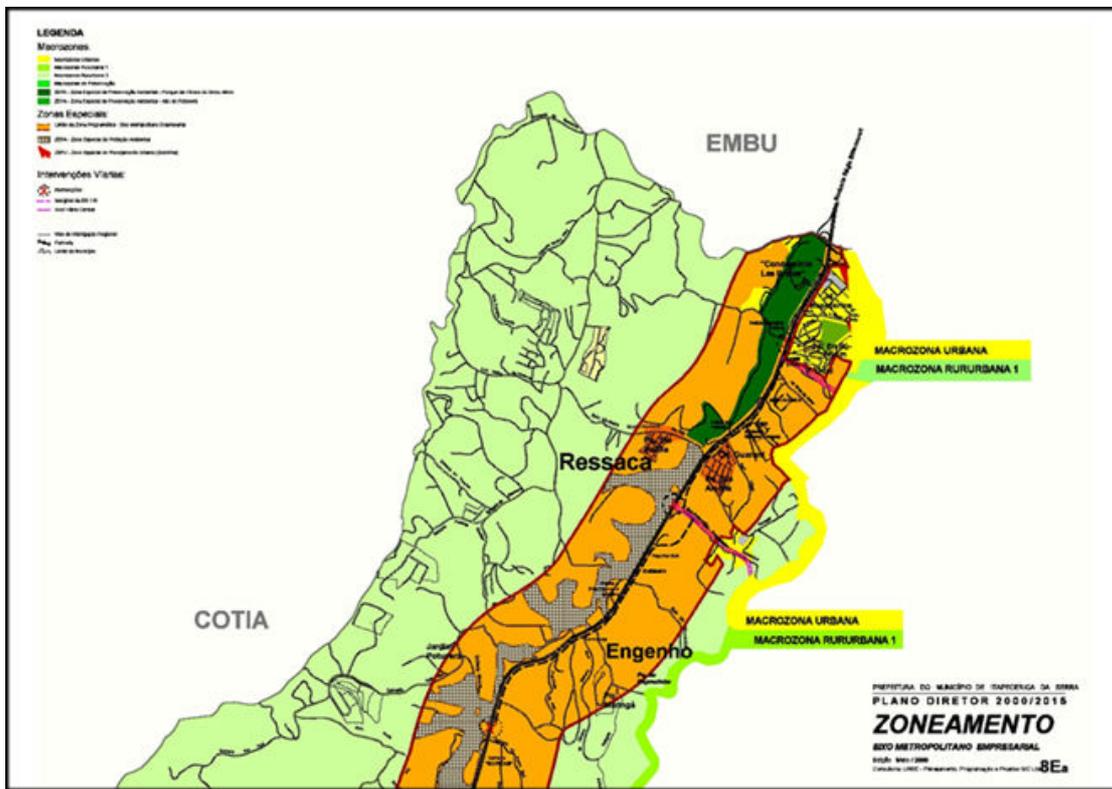
ANEXO IX

ZONEAMENTO - JACIRA/CRISPIM



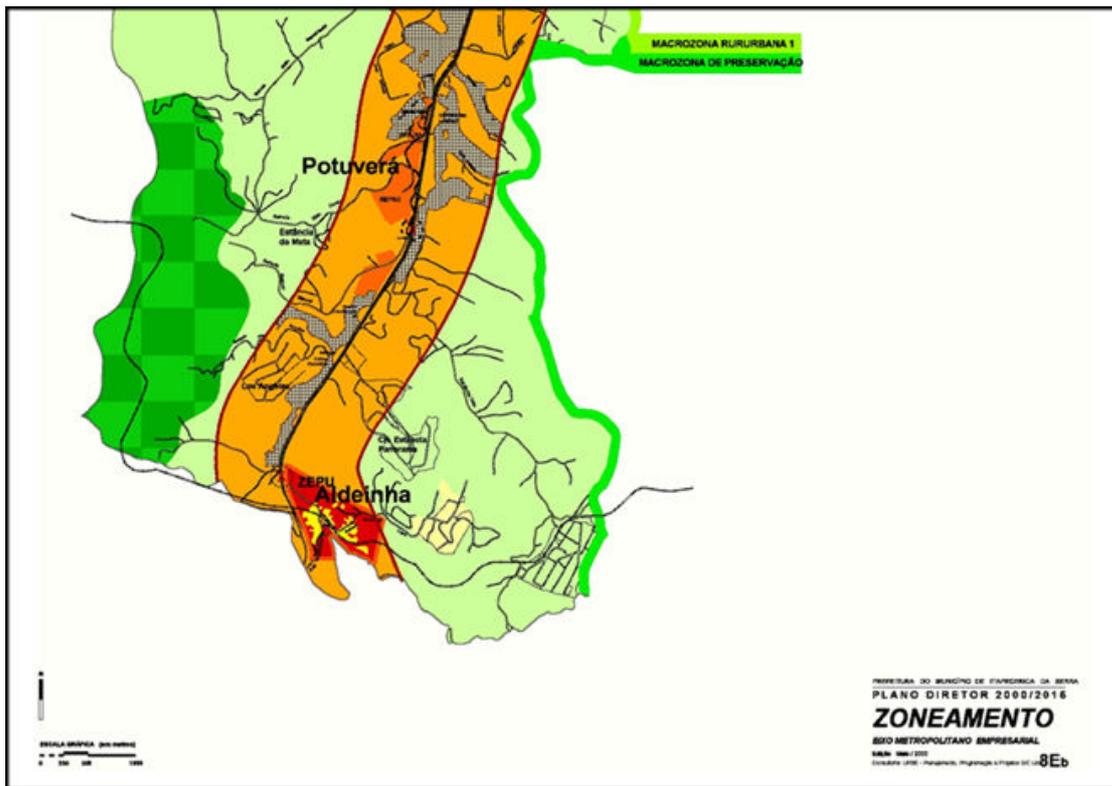
ANEXO X

ZONEAMENTO - EIXO METROPOLITANO EMPRESARIAL



ANEXO XI

ZONEAMENTO - EIXO METROPOLITANO EMPRESARIAL



ANEXO XII

ESTRUTURA VIÁRIA PROPOSTA

